

# 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 generale

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. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....</b>	<b>5</b>
2.1 La struttura del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sopra.....	6
2.1.1 Il territorio agricolo.....	8
2.1.2 Gli insediamenti accentrati.....	10
2.1.3 Il dimensionamento del R.U. e la verifica degli standard pubblici di Castelfranco di Sopra.....	14
2.1.4 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente nel RU di Castelfranco di Sopra.....	16
2.2 La struttura del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò.....	17
2.2.1 La Disciplina locale – gestione degli insediamenti esistenti.....	19
2.2.2 La Disciplina locale – trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	21
2.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò.....	24
2.3 Il monitoraggio dei Regolamenti Urbanistici vigenti.....	26
2.3.1 Lo stato di attuazione del RU di Castelfranco di Sopra.....	26
2.3.2 Lo stato di attuazione del RU di Pian di Scò.....	44
<b>3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>61</b>
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	61
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo.....	62
3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC).....	65
3.3.1 L'individuazione delle Aree a destinazione estrattiva (AdE) e degli obiettivi di produzione sostenibile (ops).....	69
<b>4. IL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>72</b>
4.1 La disciplina del territorio rurale.....	73
4.1.1 Le aree di cui all'art. 64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014.....	75
4.2 La disciplina del territorio urbano.....	76
4.3 Le Schede Progettuali.....	79
4.4 Gli interventi di riqualificazione urbana.....	86
4.5 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione.....	88
4.6 Il dimensionamento del Piano Operativo.....	89
4.7 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente.....	96
<b>5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E IL PIT-PPR.....</b>	<b>98</b>
<b>6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>	<b>100</b>

## 1. PREMESSA

Con la L.R. 32/2013 è stato istituito il nuovo Comune di Castelfranco Piandiscò per fusione degli estinti comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò. La stessa legge, all'art.5, disciplina che *“Tutti i regolamenti, gli atti amministrativi generali, i piani, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data del 31 dicembre 2013 restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del Comune di Castelfranco Piandiscò”*.

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

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

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

Inoltre sono in fase di redazione le seguenti varianti:

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

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

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

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

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

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

Inoltre sono in fase di redazione le seguenti varianti:

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

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.

In corso di formazione dei due nuovi strumenti urbanistici comunali, con Del.C.C. n. 60 del 18.12.2018 avente ad oggetto “*Formazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo del Comune di Castelfranco Piandiscò – Atto di indirizzo*”, è stato deliberato di procedere nella formazione dei nuovi strumenti della pianificazione attraverso la **separata adozione del Piano Strutturale dal Piano Operativo**. A seguito di ciò è stato **adottato il nuovo Piano Strutturale** del Comune di Castelfranco Piandiscò con Del. C.C. n. 5 del 08.01.2019 e successivamente approvate le **controdeduzioni alle osservazioni** con Del. C.C. n.24 del 09.04.2019.

In fase di redazione del Piano Strutturale, è stata richiesta l’attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell’art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PS ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014. La conferenza si è espressa sulle questioni presentate, con verbale del 06.11.2018. Inoltre a seguito della volontà del Consiglio Comunale di accogliere alcune osservazioni presentate che avrebbero richiesto impiego di nuovo suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, si è ritenuto necessario attivare una seconda Conferenza di Copianificazione, svoltasi con verbale del 08.07.2020; tali strategie per poter essere inserite all’interno dello strumento strategico devono essere nuovamente soggette a pubblicazione.

A seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale è stata inoltre profondamente modificata e aggiornata la pianificazione sovracomunale con l'entrata in vigore di nuovi *piani* o strumenti di dettaglio, in particolare:

- con deliberazione di Giunta Regionale è stato approvato il **regolamento regionale n. 5/r** avente ad oggetto le nuove disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche necessarie per l'approvazione degli strumenti di pianificazione;
- con deliberazione C.R. n. 47 del 21.07.2020 è stato definitivamente approvato il **Piano Regionale Cave**;
- con Decreto dell'Autorità di Bacino n. 31 del 24.03.2021, richiesto in data 22.11.2018 sono state recepite le **variazioni apportate al quadro conoscitivo degli aspetti geologici** afferenti al territorio comunale e che pertanto solo da tale data è diventato possibile aggiornare questo specifico aspetto del quadro conoscitivo del Piano Strutturale;
- con Deliberazione del Consiglio della regione Toscana n. 24 del 17.05.2022 è stato approvato il **Progetto di paesaggio "I territori del Pratomagno"** che interessa anche l'ambito territoriale del Comune di Castelfranco Piandiscò;
- con Deliberazione del Consiglio della Provincia di Arezzo n. 37 del 08.07.2022 è stata approvata la **Variante Generale al PTC della stessa Provincia di Arezzo** in adeguamento e conformazione al PIT/PPR e alla L.R. n. 65/2014.

L'entrata in vigore dei nuovi dispositivi sopra elencati ha comportato la necessità di aggiornare il quadro conoscitivo in forza del Decreto dell'Autorità di Bacino sopra richiamato, richiedendo quindi un intervento di revisione complessiva del quadro conoscitivo del Piano Strutturale con una sua nuova adozione quantomeno per questi specifici aspetti e che quindi, all'interno di detta operazione, possa essere ricompresa anche la riadozione delle previsioni approvate in sede di conferenza di copianificazione.

Visto tutto ciò l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno riunificare il procedimento di approvazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo prevedendo contestualmente una nuova adozione del Piano Strutturale esclusivamente finalizzata a consentire gli aggiornamenti derivanti dal recepimento del Piano Regionale Cave, del Regolamento Regionale n. 5/R 2020, del Decreto dell'Autorità di Bacino dell'adozione del Piano di Paesaggio Pratomagno e della variante generale al PTCP di Arezzo, unitamente alle previsioni approvate nella Conferenza di Copianificazione del 8/7/2020.

## 2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

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

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

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

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

Inoltre sono in fase di redazione le seguenti varianti:

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

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

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

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

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

- Variante al RU, con oggetto "l'area AR5.02 il località Ontaneo", adottata con Del. C.C. n.50 del 24.09.2015;
- Variante al RU, con oggetto "le aree AT2.05.01 e AT2.05.02 a Pian di Scò per realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria", adottata con Del. C.C. n.27 del 20.04.2015 ed efficace con presa d'atto Del. C.C. n.51 del 24.09.2015 vista l'assenza di Osservazioni;
- Variante al RU, con oggetto "l'area AT3.01.1 a Faella per realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria", adottata con Del. C.C. n.26 del 20.04.2015 ed efficace con presa d'atto Del. C.C. n.52 del 24.09.2015 vista l'assenza di Osservazioni;
- Variante al RU, con oggetto "l'area AT2.02 a Pian di Scò per realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria", approvata con Del. C.C. n.62 del 30.11.2015;
- Variante al RU, con oggetto "riqualificazione area verde in località Vaggio", adottata con Del. C.C. n.11 del 07.03.2016;
- Variante al RU, con oggetto "l'area di completamento AC3.04, all'interno dell'ex area PIP di Faella ubicata in località le Chiuse", adottata con Del. C.C. n.39 del 17.10.2016;

- Variante al RU, con contestuale adozione di Piano Attuativo AT2.04 nell'abitato di Piandiscò, adottata con Del. C.C. n.54 del 26.07.2017.

Inoltre sono in fase di redazione le seguenti varianti:

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

## **2.1 La struttura del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sopra**

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

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

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

- Relazione illustrativa del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico
- 2.1 – Norme di attuazione territoriali
- 2.2 – Norme di attuazione per gli interventi sul patrimonio di interesse storico
- 3.1 – Destinazioni urbanistiche del territorio comunale - scala 1:10.000 (nord e sud)
- 3.2.1 – Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati: capoluogo – scala 1:2.000
- 3.2.2 – Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati: centri minori – scala 1:2.000
- 4.1 – Perimetro dei centri abitati: capoluogo – scala 1:2.000
- 4.2 – Perimetro dei centri abitati: centri minori – scala 1:2.000
- 5 – Tipologie insediative e interventi di tutela del patrimonio esistente del territorio comunale – scala 1:10.000
- 6.1.1 – Tipologie insediative degli insediamenti accentrati – capoluogo - scala 1:1.000
- 6.1.2 – Tipologie insediative degli insediamenti accentrati – centri minori - scala 1:1.000
- 6.2.1 – Gli interventi di tutela del patrimonio esistente negli insediamenti accentrati – capoluogo - scala 1:1.000

- 6.2.2 – Gli interventi di tutela del patrimonio esistente negli insediamenti accentrati – centri minori - scala 1:1.000
- 7.1 – Relazione idraulica
- 7.1.1 – Relazione – integrazione
- 7.2 – Relazione di fattibilità
- 7.3 – Schede di fattibilità
- 8 – Carta dei vincoli - scala 1:10.000 (nord e sud)
- Allegato A alle Norme di attuazione territoriali – Schede di trasformazione
- Allegato B alle Norme di attuazione territoriali – Dimensionamento e verifica standard
- Peba – Relazione quadro conoscitivo
- Peba – QC schede di rilievo: edifici ed attrezzature di uso pubblico, spazi urbani
- Peba – QC schede di rilievo: strade urbane
- Peba – QC fruibilità in autonomia – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC fruibilità in autonomia – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – QC stato di manutenzione – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC stato di manutenzione – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – QC comfort – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC comfort – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – QC sicurezza – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC sicurezza – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – Progetto: relazione e schede degl'interventi

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

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

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

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



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

### **2.1.1 Il territorio agricolo**

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

Il primo è costituito dalle parti di territorio che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico, e per i fenomeni che sottendono, sono preposti a garantire equilibrio e corretto funzionamento ai processi fisici e biologici del territorio. Per tale motivo il RU dispone che in esse deve essere privilegiata la tutela delle dinamiche naturali, o il loro ripristino al grado più elevato nel caso di una loro compromissione, per ridurre o evitare situazioni di degrado ambientale e garantire corrette condizioni di evoluzione ai processi ambientali.

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

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

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

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

Il subsistema produttivo agricolo invece comprende le parti di territorio:

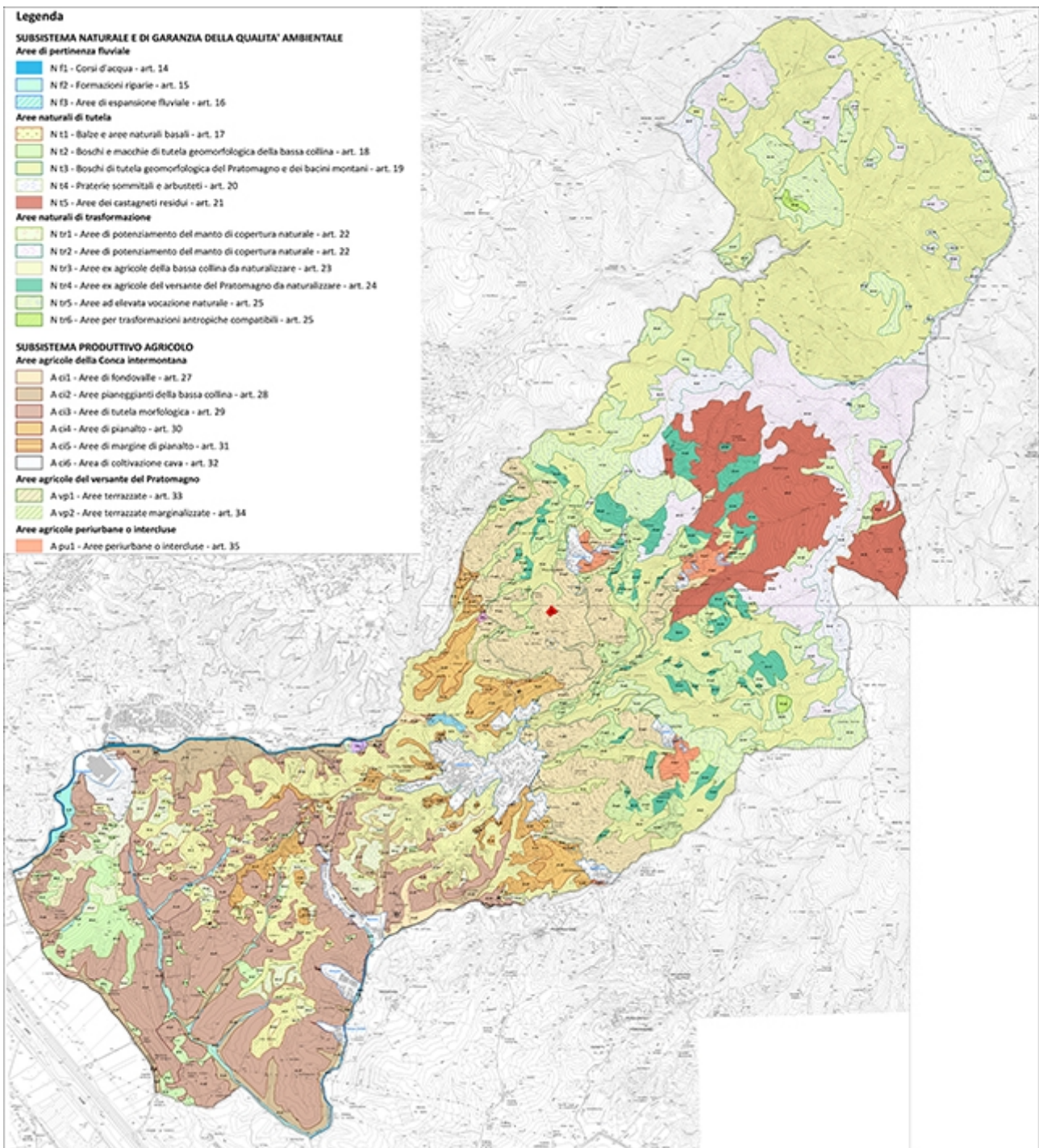
- attualmente finalizzate ad esclusiva o prevalente funzione agricola, che sono state riconfermate tali dal Piano Strutturale in conseguenza dei loro caratteri fisici, funzionali e storici;
- che, per caratteri fisici, attitudinali, storici possono essere produttivamente suscettibili di analoga destinazione.

Esse sono pertanto destinate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità attraverso la coltivazione della terra, l'allevamento del bestiame e le altre attività collaterali e integrative dei redditi ad esse connesse. Il subsistema produttivo agricolo è articolato in ambiti omogenei (aree agronomiche) coerenti con i caratteri e le previsioni del Piano Strutturale e del P.T.C. della Provincia di Arezzo. Secondo

quanto prescritto dal piano strutturale, per tali aree il R.U. detta i seguenti obiettivi da perseguire con le azioni di intervento:

- sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun subsistema ambientale. L'obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva;
- sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali;
- ferma restando la possibilità di recupero e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente ove consentito dalle norme, massima compressione della nuova edificazione per scopo residenziale ivi compresa quella rurale. L'edificazione di annessi è da sottoporre alle limitazioni poste dalle norme vigenti.
- massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella di residenza stabile, cui può essere connessa una congrua ricettività turistica.

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



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

### 2.1.2 Gli insediamenti accentrati

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

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

- tutela e conservazione per i tessuti consolidati di interesse storico e assimilabili o per quelli omogenei di recente formazione;
- modificazione puntuale o settoriale per la correzione di specifici problemi senza la necessità di mettere in discussione l'assetto urbanistico nel suo complesso;
- trasformazione integrale dell'assetto urbanistico attuale e sua sostituzione con altri di nuova realizzazione comportanti l'introduzione di nuove funzioni.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati, è stato suddiviso nelle zone A, B, D ed F in relazione ai caratteri storici e funzionali delle aree; tale suddivisione permette una immediata lettura del tessuto urbano, delle funzioni esistenti e delle tipologie di intervento ammesse. Nello specifico il tessuto esistente è stato suddiviso in:

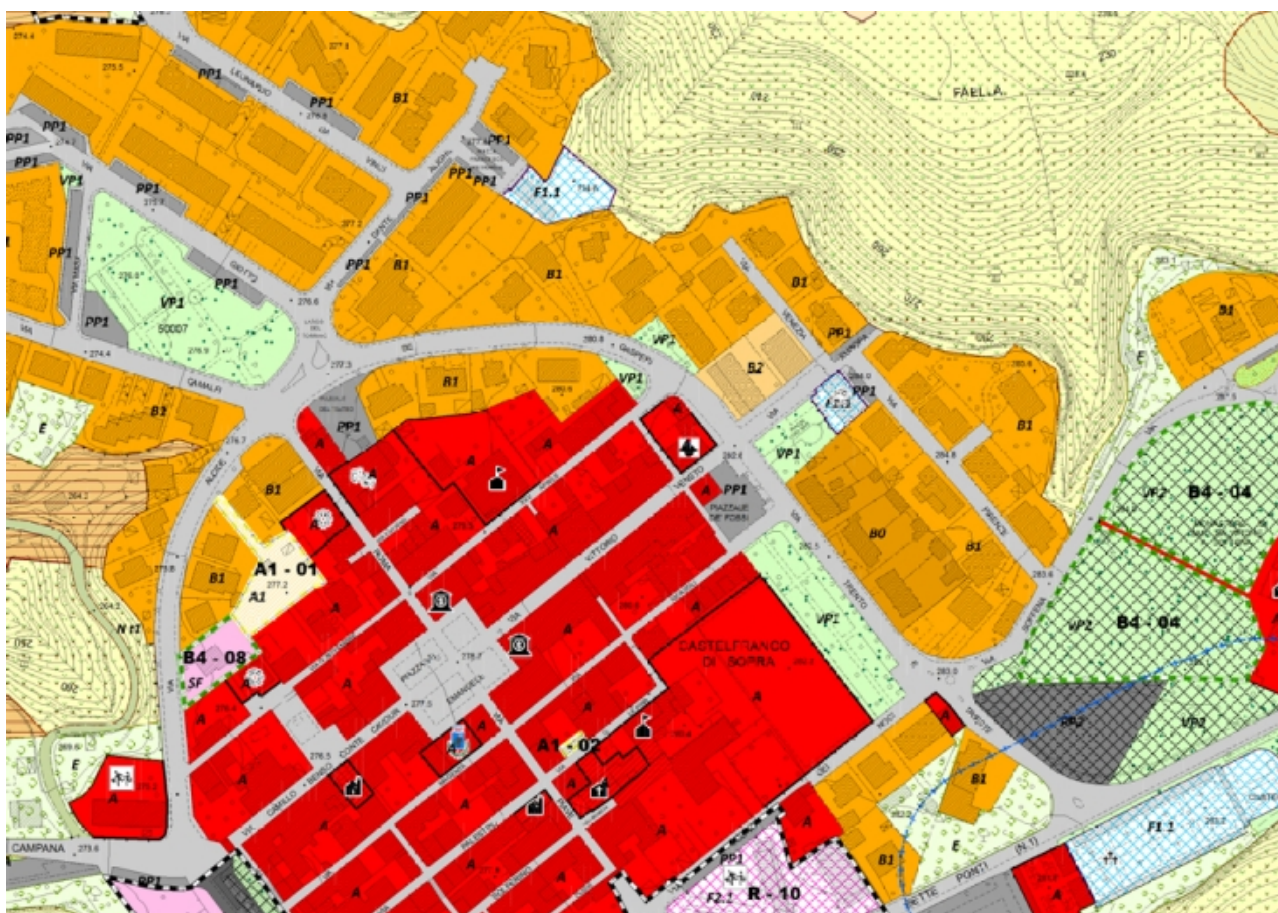
Zone A: individuano il tessuto storico o di interesse storico, matrice dell'insediamento originario;

Zone B: tessuto di recente formazione a prevalente destinazione residenziale;

Zone D: tessuti prevalentemente a destinazione produttiva

Zone T: tessuti prevalentemente a destinazione turistica-ricettiva





Zone F: zone per servizi di interesse comune










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

## SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI ACCENTRATI

### Tessuti consolidati

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

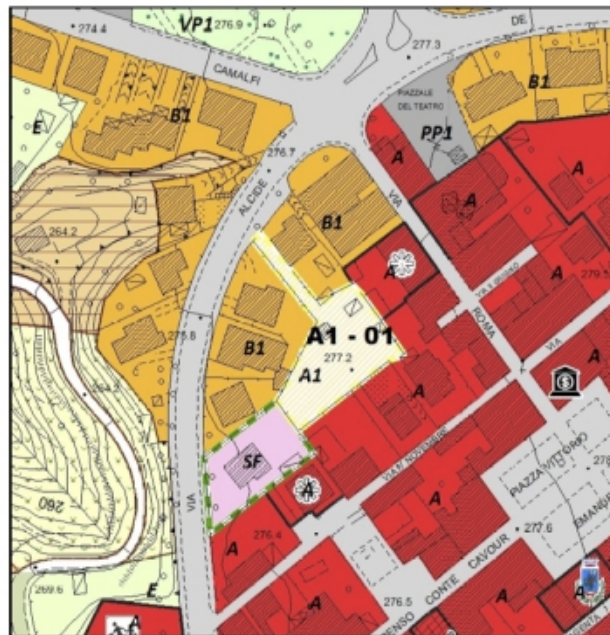
### Tessuti da riqualificare o potenziare

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

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

## A1 - 01

### RSA



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

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

**Scheda di fattibilità dell'intervento**

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

**2.1.3 Il dimensionamento del R.U. e la verifica degli standard pubblici di Castelfranco di Sopra**

Riportiamo di seguito le tabelle del dimensionamento del RU vigente.

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

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

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

TABELLA DI CONFRONTO TRA IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E LE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 2013

	UTOE																		TERRITORIO COMUNALE										
	Montagna				Castelfranco e Certignano				Botriolo				Pratigliolmi – Faella				Urbini				PS SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	RU 2013 SUL - mq					
	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq					RU 2013 SUL - mq				
	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq	PS SUL - mq	attuato SUL - mq	RU 2013 SUL - mq					
<b>RESIDENZIALE (a)</b>	recupero del P.E.E. Urbano	1.000	0	1.000	1.650	570	1.080																		2.650	570	2.080		
	recupero del P.E.E. Agricolo	3.600	2.426	900	1.200	512	650	7.000	4.747	2.000															19.650	13.107	5.870		
	maggiore carico urbanistico (1)	850	0	700	6.400	3.563	2.370	900	0	500															8.800	3.563	4.220		
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	600	0	150	12.000	6.960	4.750																			13.050	6.960	5.350	
	aree interstiziali e capacità residua nuove quote (2)	450	0	450	7.300	3.280	4.020																			7.750	3.280	4.470	
<b>INDUSTRIALE (b)</b>																													
<b>ARTIGIANALE (c)</b>	recupero del P.E.E. Urbano				600	0	600																		600	0	600		
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica				1.000	0	1.000																			1.000	0	1.000	
<b>TURISTICO</b>	recupero del P.E.E. Urbano	1.000	0	700																						1.000	0	700	
	recupero del P.E.E. Agricolo	500	0	500	800	0	400	2.000	0	2.000																4.300	0	3.400	
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica				2.000	0	800																				2.000	0	800
	nuove quote (2)				2.750	0	0																			3.300	0	550	
<b>DIREZIONALE (d)</b>	recupero del P.E.E. Urbano				500	0	0																			500	0	0	
	recupero del P.E.E. Agricolo				800	0	0																				800	0	0
	maggiore carico urbanistico (1)				1.000	0	860																				1.000	0	860
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica				500	0	400																				500	0	400
	nuove quote (2)																												

- (a) Il dimensionamento del residenziale è comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato  
 (b) Il dimensionamento dell'industriale e artigianale è comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi  
 (c) Il dimensionamento del commerciale è relativo alle medie strutture di vendita  
 (d) Il dimensionamento del direzionale è comprensivo delle attività private di servizio  
 (1) Comprendono gli ampliamenti del P.E.E. in ambito urbano ed agricolo.  
 (2) Le edificazioni con nuovo consumo di suolo



#### **2.1.4 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente nel RU di Castelfranco di Sopra**

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

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

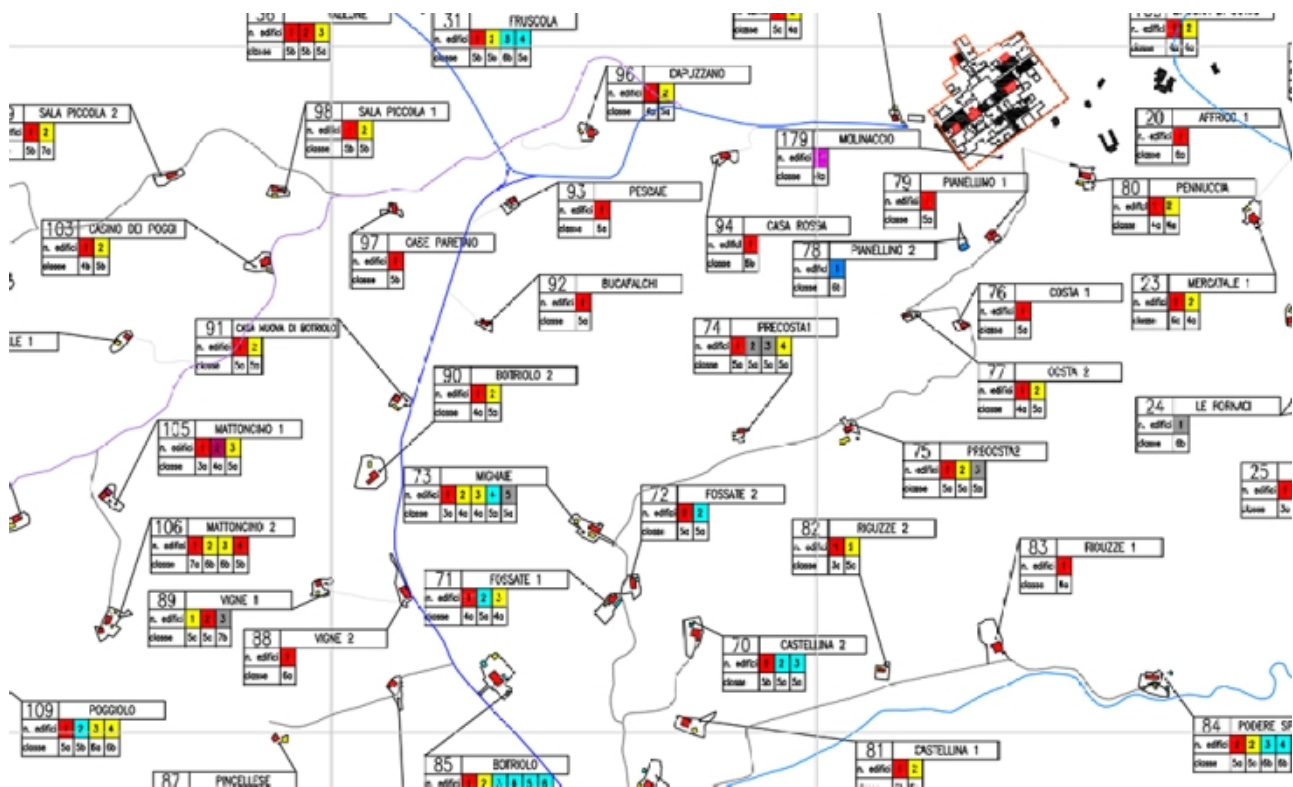
Il patrimonio edilizio comprende gli edifici e le costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate (civile, agricolo, produttivo, religioso, ecc., ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere.

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

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

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

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



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

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

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

Il Regolamento Urbanistico è formato dai seguenti elaborati:

### Elaborati di Progetto

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

### Elaborati di Fattibilità degli interventi

- Relazione
- Schede di fattibilità

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

Elaborati di Valutazione

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

Documentazione conoscitiva allegata

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

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

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

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

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

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

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

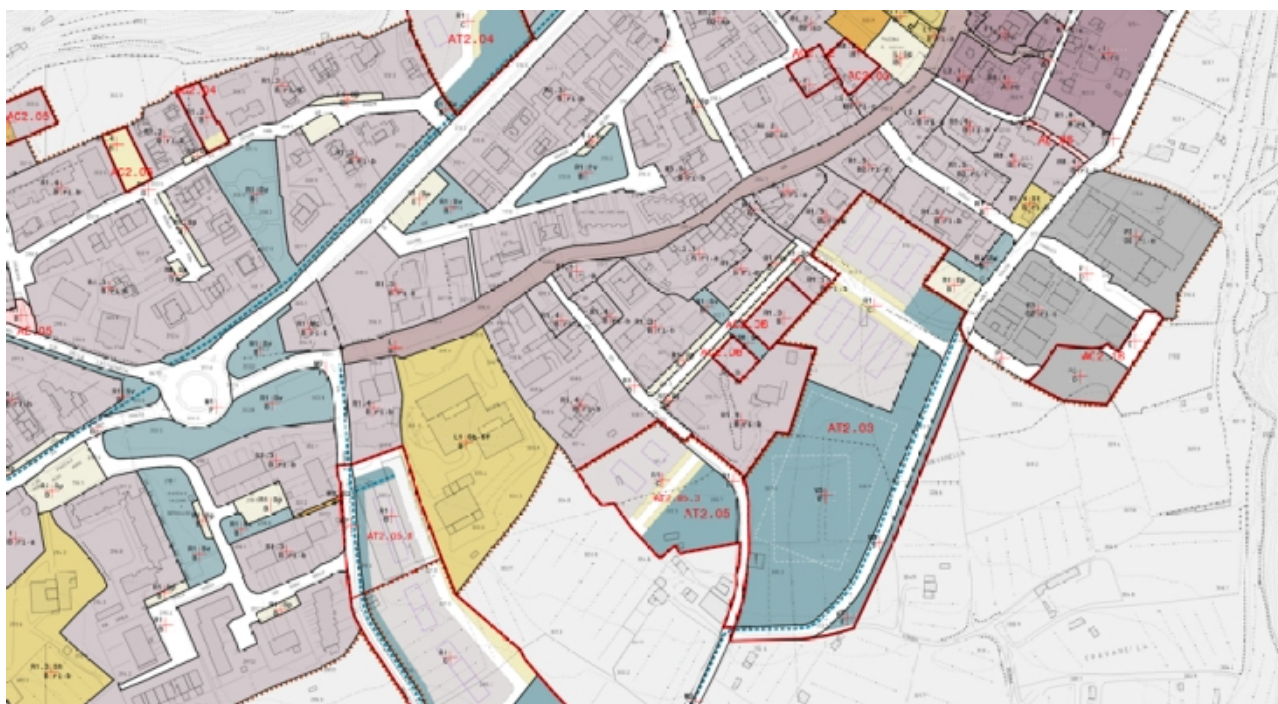
Nel caso della residenza gli ambiti vengono articolati in base al principio insediativo ed all'omogeneità del tessuto, alla densità, alla matrice di formazione ed alla presenza di altri usi o comunque alla disponibilità ad accoglierli. All'interno della produzione sono individuate le parti più strettamente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

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

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

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

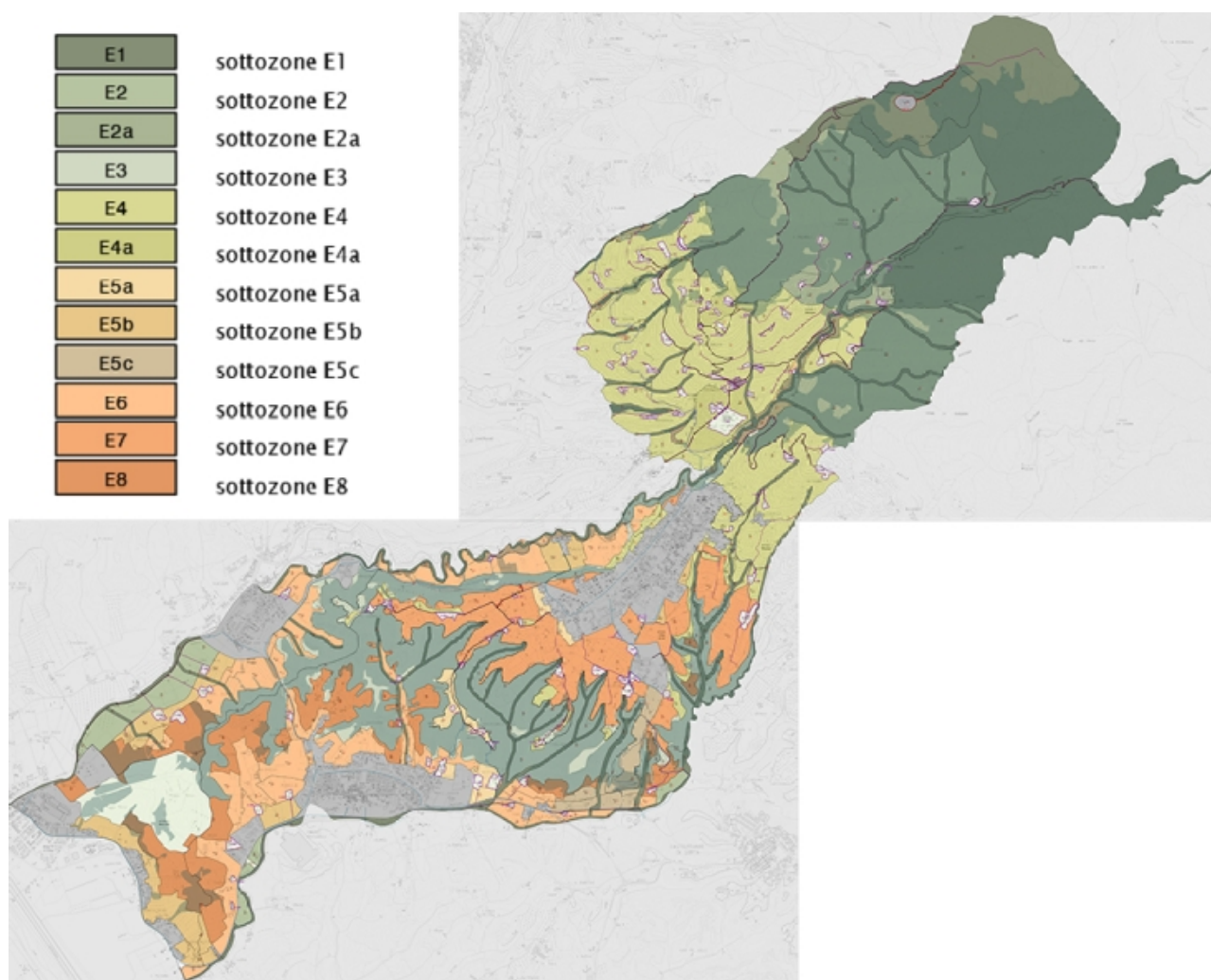
Per la disciplina del patrimonio edilizio esistente, il RU ha fatto riferimento alle informazioni contenute nelle schede di rilievo degli edifici, estese all'intero territorio comunale, prodotte in fase di elaborazione della Variante Generale al Piano Strutturale (da aprile 2010 a gennaio 2011), integrate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



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

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

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



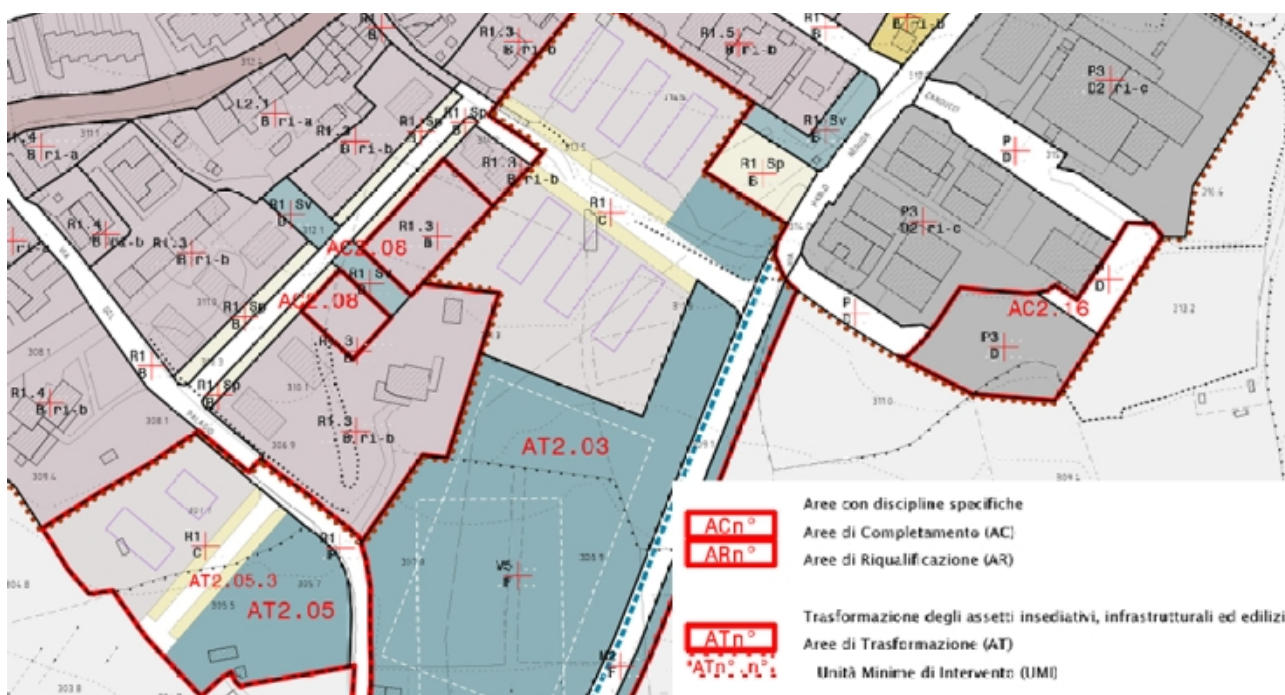
Estratto tav. PR.5 "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio rurale", del R.U. di Pian di Scò

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

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

- Aree di Completamento ed Aree di Riqualificazione, in ambito urbano, che individuano all'interno o al margine delle aree urbane quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto; le aree sono segnalate da perimetro e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000. Tali previsioni si attuano tramite intervento diretto convenzionato, in quanto presuppongono l'impegno a realizzare opere pubbliche o comunque di interesse collettivo. Per ogni Area sono definite: destinazione d'uso, quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (SUL, numero di alloggi, numero di piani, Rapporto di Copertura), opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, specifici indirizzi e prescrizioni. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti.

- Aree di pertinenza di nuclei ed insediamenti di pregio e di valore storico-documentale, nel territorio rurale, così come individuati dal Piano Strutturale, per i quali sono predisposte Schede normative, segnalate sulle tavole di progetto in scala 1:5.000 da perimetro e sigla di colore viola.
- Aree di Trasformazione, che consistono “nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti delle aree urbane attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di parti del territorio rurale, con la realizzazione di complessi edilizi in aree libere, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture”. Tali aree, individuate sulle tavole di progetto in scala 1:2.000 con perimetro e sigla rossa, sono subordinate a Piano Attuativo. Per ciascuna di esse sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l’attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche, da realizzare e cedere o solo da cedere, è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d’uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti.
- Aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Regolamento Urbanistico che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi (Aree di Completamento o Aree di Riqualificazione) o comprese in Aree di Trasformazione. Esse sono segnalate con campitura e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000 e 1:5.000.
- Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche. In questo caso il Regolamento Urbanistico è integrato dal Piano per l’Eliminazione delle Barriere Architettoniche, approvato a inizio del 2013. Sulla base del censimento dettagliato effettuato in tale sede è stato possibile individuare le linee strategiche da assumere ed inserire nel Regolamento Urbanistico le scelte che troveranno attuazione negli interventi previsti dal P.E.B.A.



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

Riportiamo di seguito un esempio di scheda norma:

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

*1. Obiettivi:*

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

*2. Destinazione d'uso: Residenza*

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

*4. Dimensionamento:*

*area di intervento (ST): 26.442 mq.*

*SUL massima: mq. 4.500*

*numero alloggi massimo: 48*

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

*numero piani massimo: 3*

*Rapporto di Copertura massimo: 0,30*

*opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:*

*verde (Sv): 2.735 mq.*

*parcheggi (Sp): 915 mq.*

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

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

*5. Disposizioni specifiche:*

*La nuova viabilità di collegamento tra via P. Neruda e via del Palagio dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti. Il collegamento con la viabilità di servizio alle aree residenziali vicine dovrà privilegiare la continuità dei percorsi pedonali verso le aree centrali del capoluogo. L'insediamento residenziale dovrà essere localizzato nella parte nord, in continuità con il tessuto urbano esistente. I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto. L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati adiacenti, più bassi su via Carducci, e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti. Gli spazi verdi di uso pubblico, da concentrare nella parte centrale e a sud, dovranno essere*



organizzati in modo da permettere la realizzazione di campi per la pratica sportiva ed il gioco, anche ad integrazione delle attrezzature sportive principali attualmente localizzate nell'area dello stadio. È prevista inoltre la sistemazione a giardino dell'area già di proprietà pubblica su via Neruda. La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto. Il progetto dovrà garantire il miglioramento della percezione visuale degli insediamenti di antica formazione, anche attraverso l'opportuna predisposizione di elementi di filtro, soprattutto verso le zone produttive, e il mantenimento di aperture visuali verso la campagna dell'altipiano e le incisioni delle Balze, in particolare lungo via del Palagio. È previsto il recupero dell'edificio esistente su via del Palagio destinando i locali a supporto delle attività di servizio di uso pubblico, con intervento di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

**6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:**

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

**2.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò**

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

*Dimensionamento per l'intero territorio comunale*

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

U.T.O.E. 1 Montagna

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

U.T.O.E. 2 Pian di Scò

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 480 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale

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

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

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

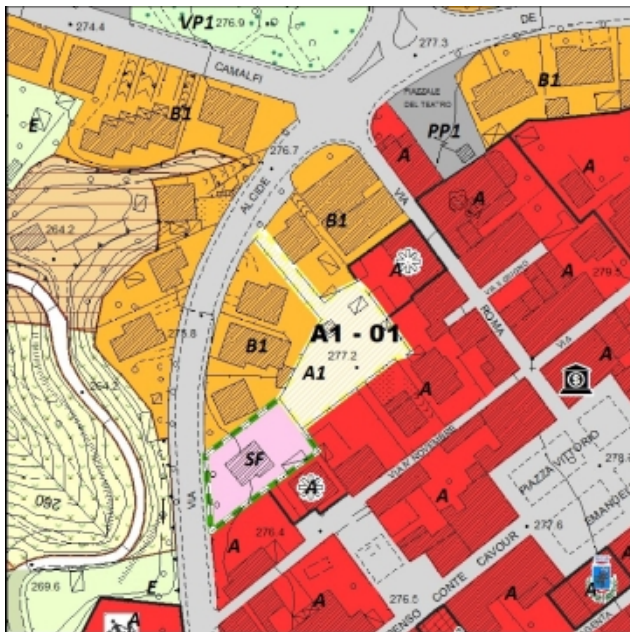
L'obiettivo che il Regolamento Urbanistico si è posto, è anche qualitativo, oltre che quantitativo, per evitare l'eccessiva frammentazione delle aree a standard e la scarsa fruibilità che caratterizza alcuni degli spazi esistenti.

## **2.3 Il monitoraggio dei Regolamenti Urbanistici vigenti**

### **2.3.1 Lo stato di attuazione del RU di Castelfranco di Sopra**

Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sopra. In via preliminare, in questa fase, vengono indicati gli interventi realizzati e non riportati nell'allegato A delle NTA del RU:

- A1 – Aree interstiziali di recupero
- B3 – Tessuti residenziali da potenziare
- B4 – Intervento diretto convenzionato residenziale
- C – Nuove quote di espansione residenziale
- D – Nuove quote di espansione per attività produttive
- R – Tessuti urbanistici da ristrutturare
- R1 – Tessuti urbanistici da ristrutturare con piano approvato



**A1 – 01 RSA**

**SUL:** 400 mq

**Destinazione** Attrezzature e servizi finalizzati all'ampliamento dell'RSA

**NON ATTUATO**

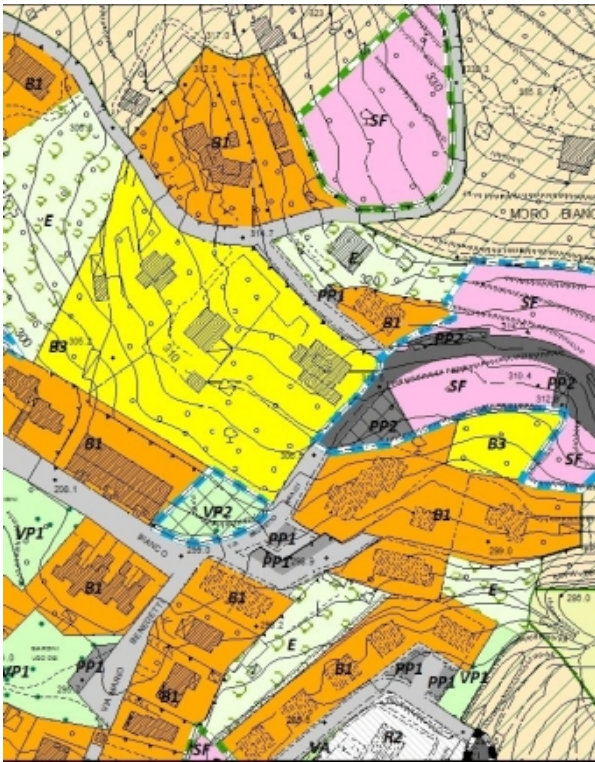


**A1 – 02 Via la Ripa**

**SUL:** pari alla SC esistente

**Destinazione** residenza

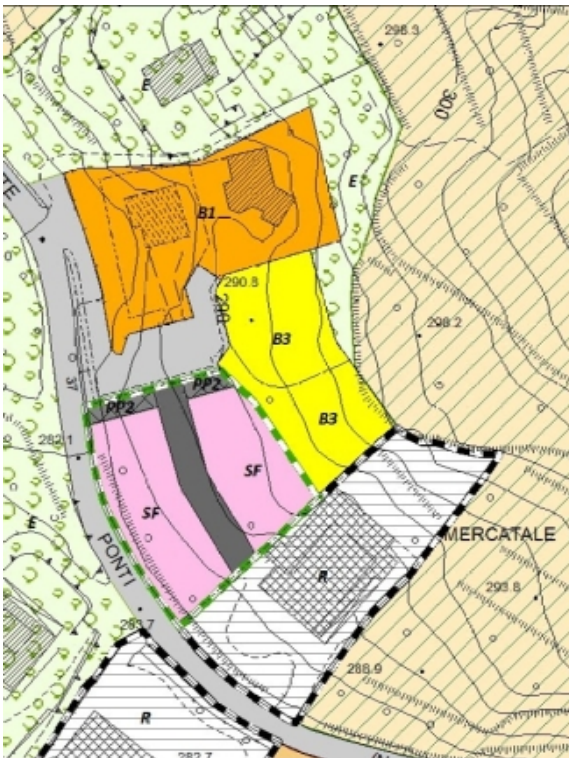
**NON ATTUATO**



**B3 – Moro Bianco**

**Destinazione residenza**

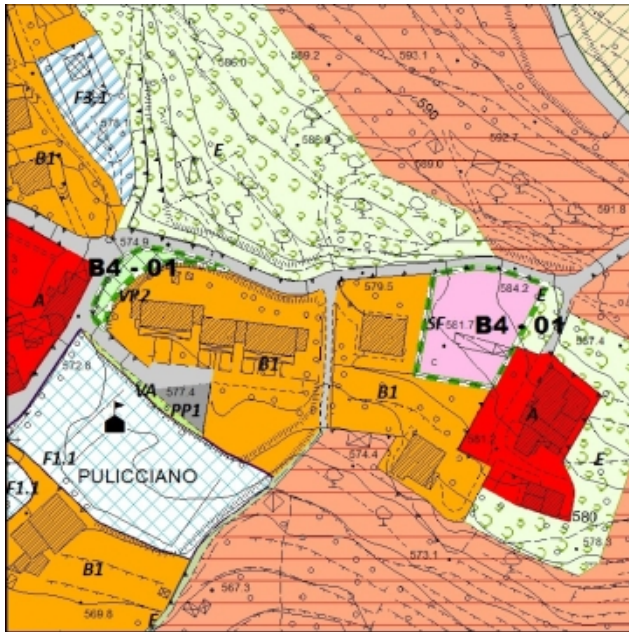
**NON ATTUATO**



**B3 – Via Setteponti**

**Destinazione residenza**

**NON ATTUATO**

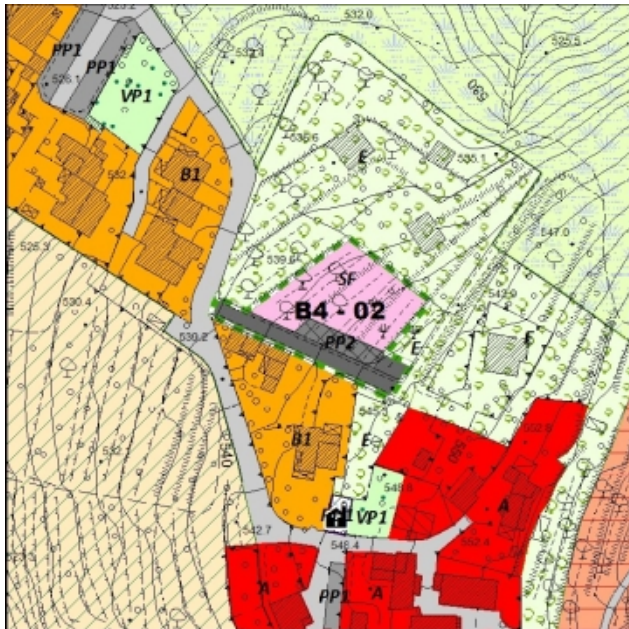


**B4 – 01 Pulicciano**

SUL: 250 mq

Destinazione residenza

NON ATTUATO



**B4 – 02 Caspri**

SUL: 250 mq

Destinazione residenza

ATTUATO

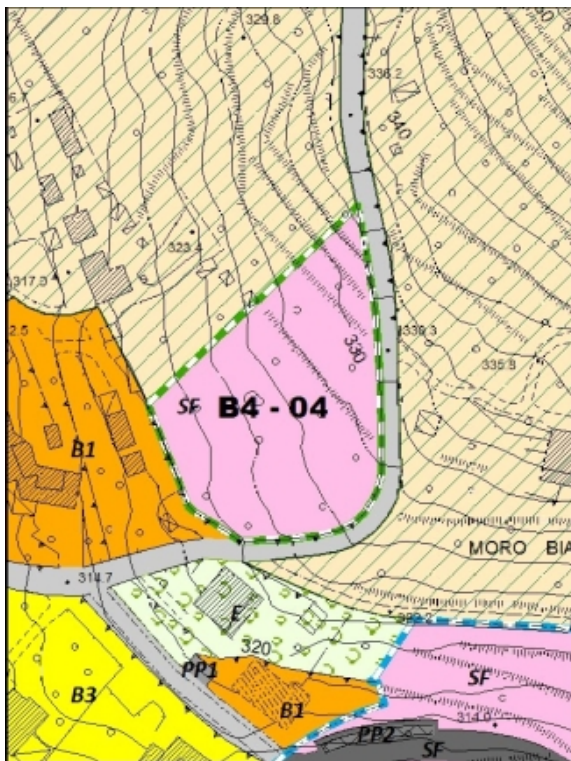


**B4 – 03 Via Ardinghi**

**SUL:** 350 mq

**Destinazione** residenza

**NON ATTUATO**



**B4 – 04 Via di Caspri**

**SUL:** 450 mq

**Destinazione** residenza

**ATTUATO**



**B4 – 05 Via di Pacenzia**

**SUL: 300 mq**  
**Destinazione residenza**

**NON ATTUATO**



**B4 – 06 Via Moro Bianco**

**SUL: 450 mq**  
**Destinazione residenza**

**NON ATTUATO**





**B4 – 07 Via Pian di Badia**

**SUL:** 150 mq

**Destinazione** residenza e attività commerciali

**NON ATTUATO**



**B4 – 08 Viale de Gasperi**

**SUL:** 120 mq in ampliamento

**Destinazione** residenza

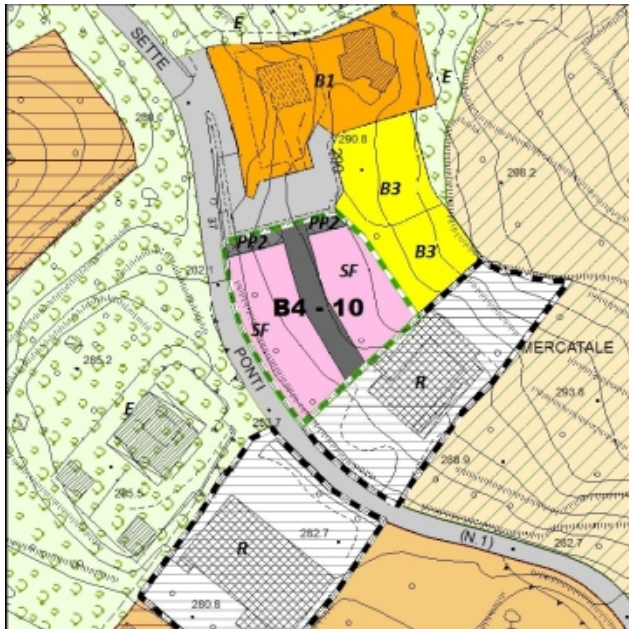
**NON ATTUATO**



**B4 – 09 Pianellino**

**SUL: 250 mq**  
**Destinazione residenza**

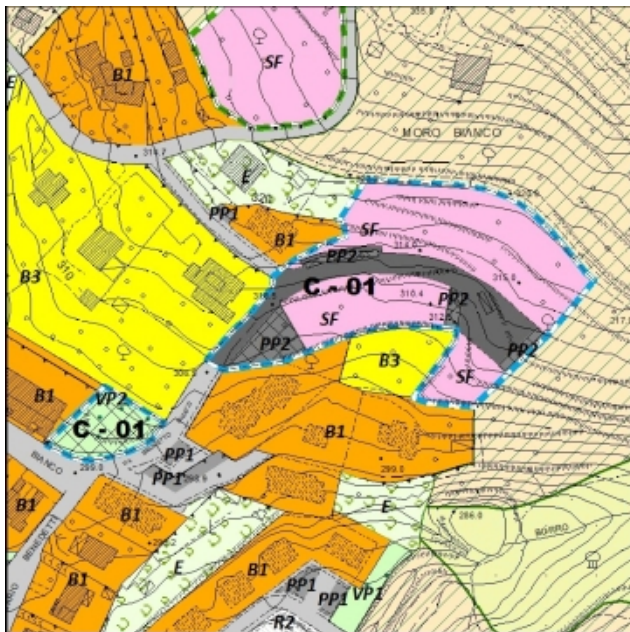
**NON ATTUATO**



**B4 – 10 Via Sette Ponti**

**SUL: 780 mq**  
**Destinazione residenza**

**NON ATTUATO**

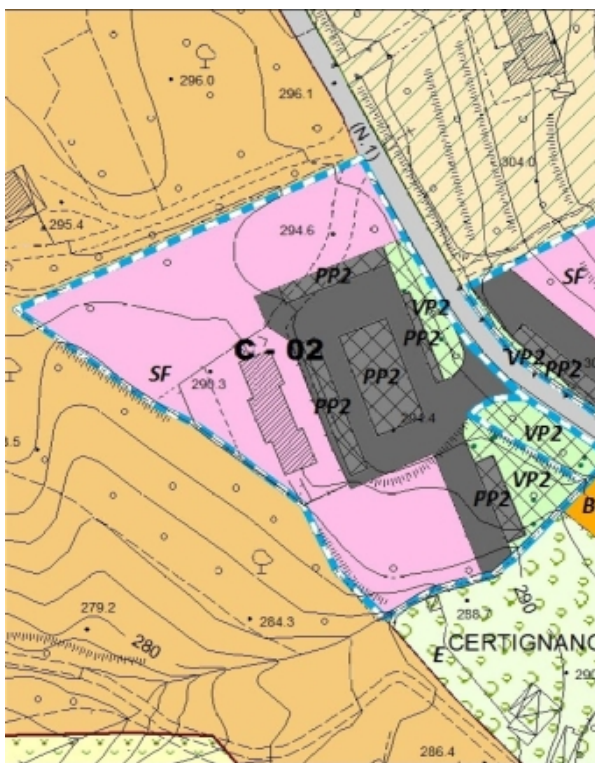


**C – 01 Moro Bianco**

**SUL:** 1.350 mq

**Destinazione** residenza

**CONVENZIONATO** (Atto notarile del 22/10/2009 rep. 5248 racc. 3153)

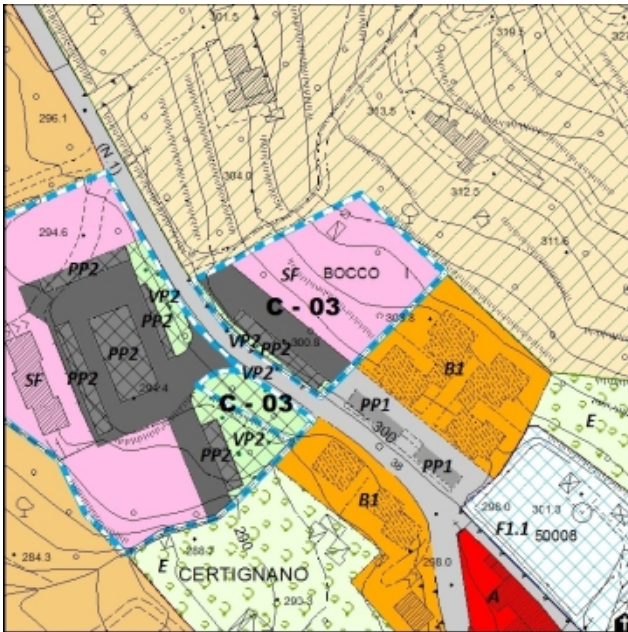


**C – 02 Certignano 1**

**SUL:** 875 residenziale convenzionata e 1.200 residenziale

**Destinazione** residenza

**NON ATTUATO**

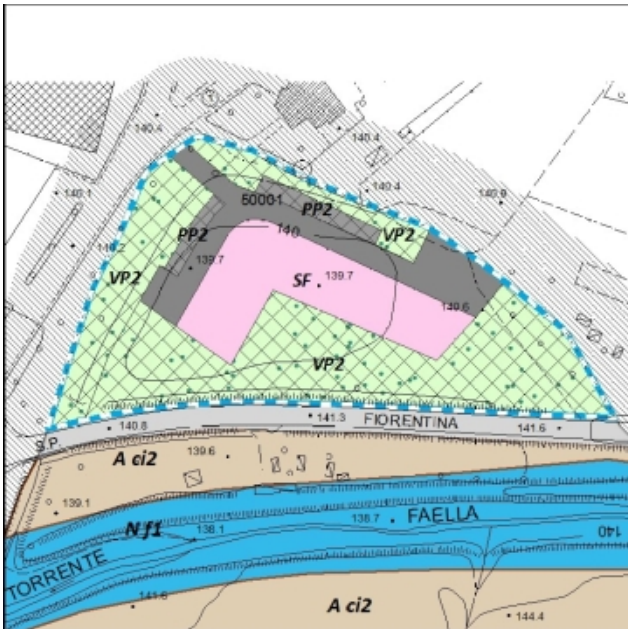


**C – 03 Certignano 2**

**SUL:** 550 mq

**Destinazione** residenza

**NON ATTUATO**

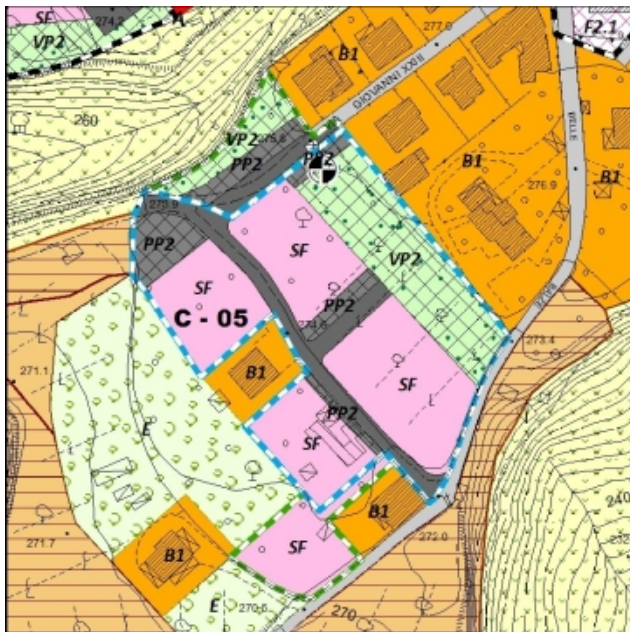


**C – 04 Faella**

**SUL:** come da PA approvato

**Destinazione** come da PA approvato

**NON ATTUATO**

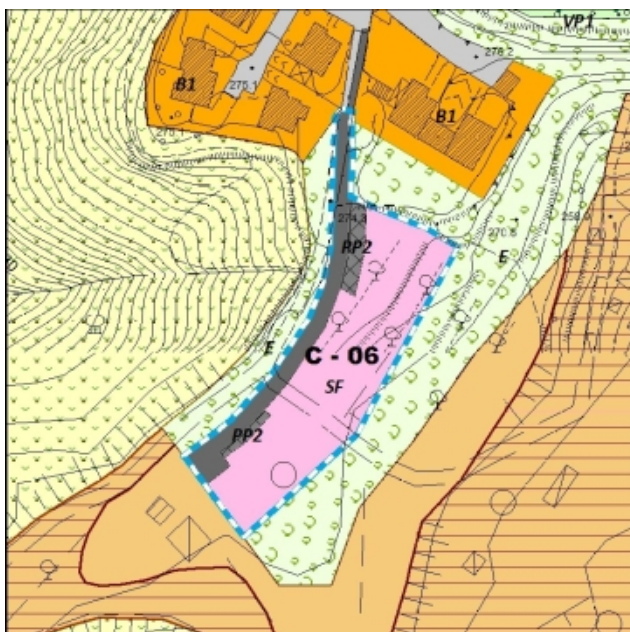


**C – 05 Pianellino**

**SUL:** 1.500 mq

**Destinazione** residenza

**NON ATTUATO**

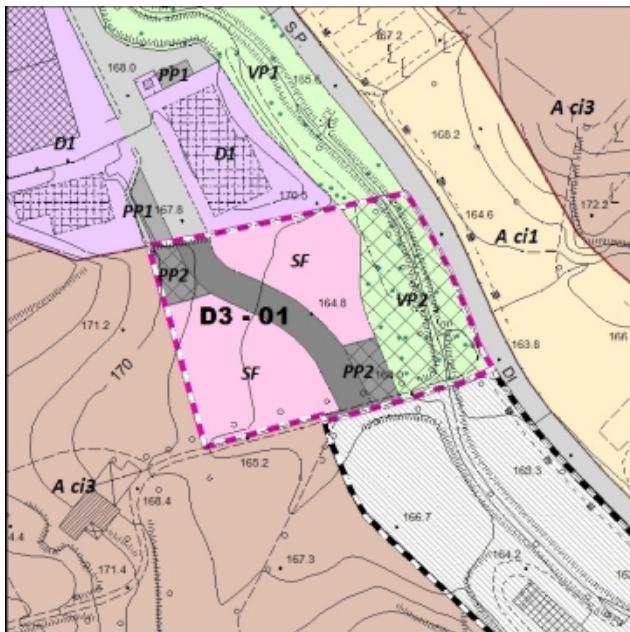


**C – 06 Campo Sportivo**

**SUL:** 500 mq

**Destinazione** residenza, strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

**NON ATTUATO** (P.A. presentato in data 05/12/2017 prot. 15636)

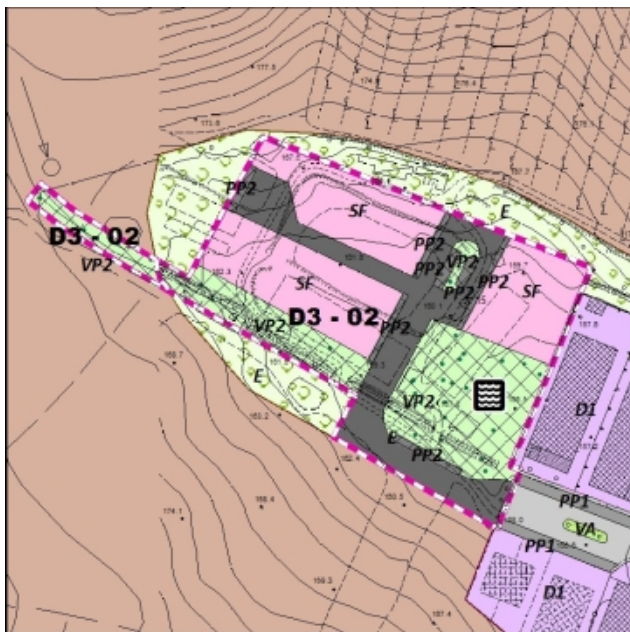


**D3 – 01 Botriolo 2**

**SUL:** 1.500 mq

**Destinazione** attività industriali e artigianali ad esclusione di B5 e B6

**NON ATTUATO**

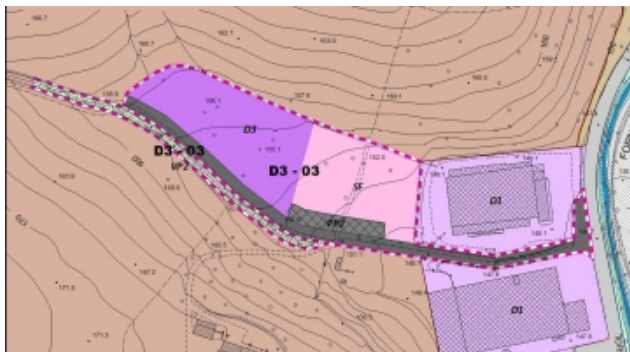


**D3 – 02 Campo Cellani 1**

**SUL:** 7.700 mq

**Destinazione** attività industriali e artigianali ad esclusione di B5 e B6

**NON ATTUATO**

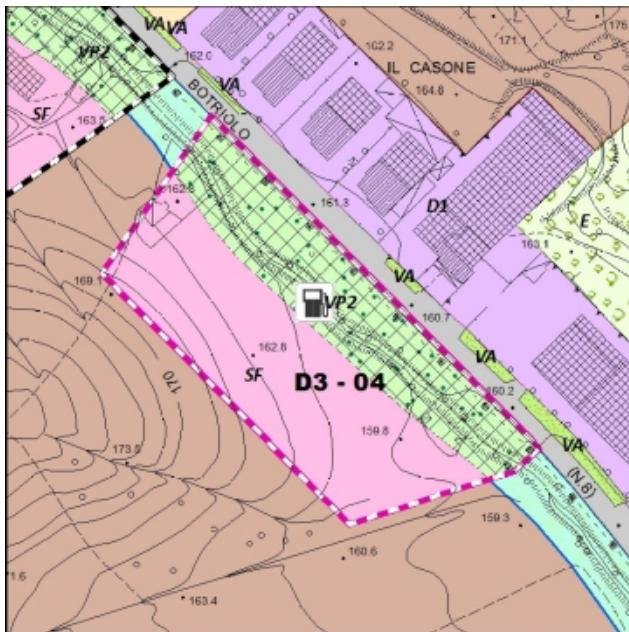


**D3 – 03 Campo Cellani 2**

**SUL:** 850 mq

**Destinazione** attività industriali e artigianali ad esclusione di B5 e B6

**NON ATTUATO**

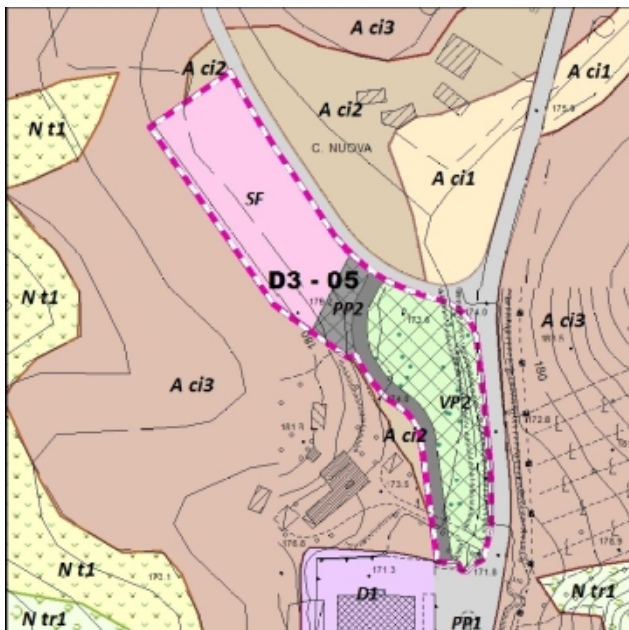


### D3 – 04 Botriolo 3

**SUL:** 450 mq

**Destinazione** 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)

**NON ATTUATO**

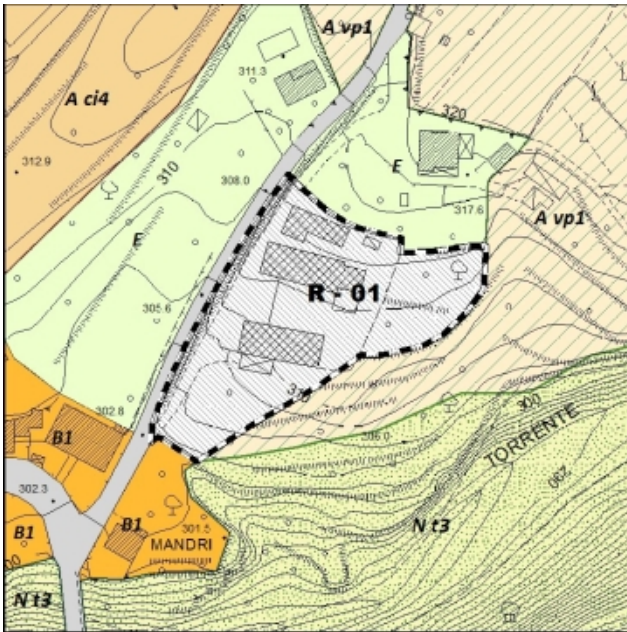


### D3 – 05 Casa Nuova

**SUL:** 1.000 mq

**Destinazione** attività artigianali di trasformazione e vendita del legno e dei suoi derivati

**NON ATTUATO**



**R – 01 Ponte a Mandri**

**SUL:** 1.000 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**R – 02 Porta Campana**

**SUL:** 1.800 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**





**R – 03 Via Aretina 2**

**SUL:** non superiore a quella esistente  
**Destinazione** Residenza, attività commerciali, terziarie-direzionali, ricettive

**NON ATTUATO**



**R – 04 Via Aretina 3**

**SUL:** non superiore a quella esistente  
**Destinazione** Residenza, attività commerciali, terziarie-direzionali, ricettive

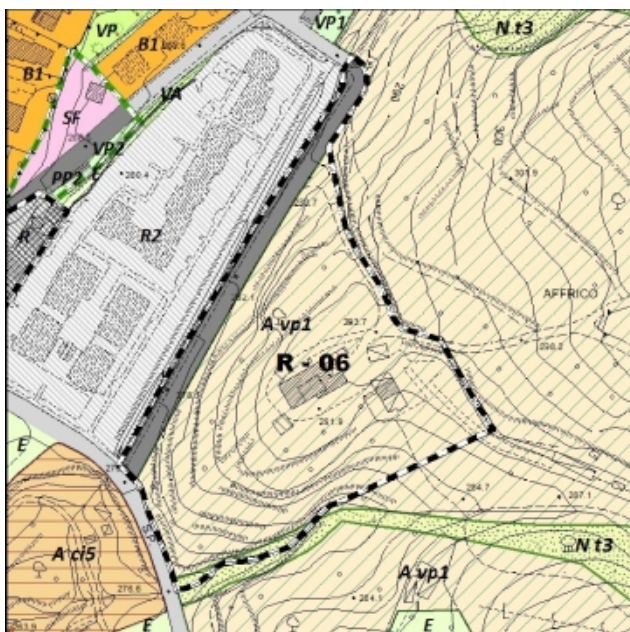
**NON ATTUATO**



**R – 05 Via del campo sportivo**

**SUL:** non superiore a quella esistente  
**Destinazione** Residenza, attività commerciali, terziarie-direzionali, ricettive

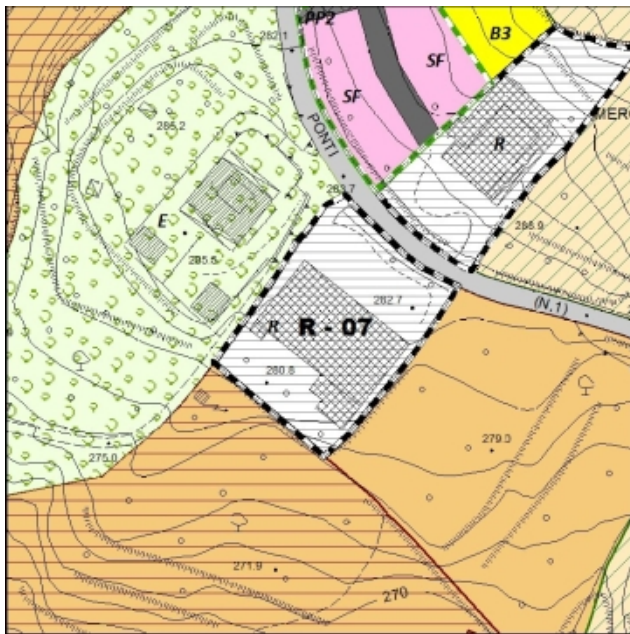
**NON ATTUATO**



**R – 06 Africo 1**

**SUL:** pari all'esistente  
**Destinazione** Residenziale

**NON ATTUATO**

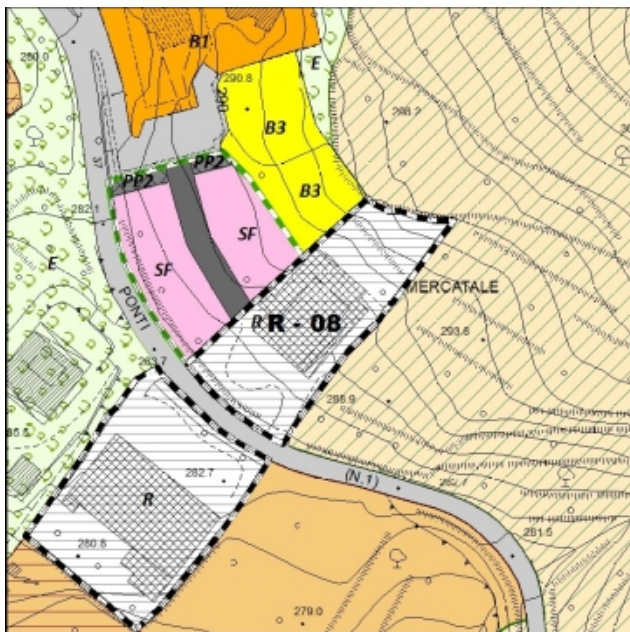


**R – 07 Mercatale 1**

**SUL:** 1.650 mq

**Destinazione** Residenza, attività commerciali (medie strutture), terziarie-direzionali, ricettive

**ATTUATO**

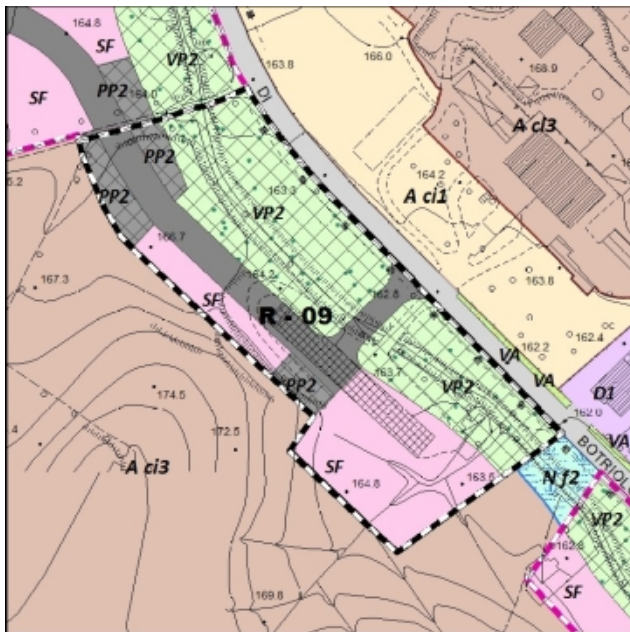


**R – 08 Mercatale 2**

**SUL:** pari all'esistente

**Destinazione** Residenza, attività commerciali (medie strutture), terziarie-direzionali, ricettive

**NON ATTUATO**



**R – 09 Botriolo**

**SUL:** 1.500 mq

**Destinazione** Produttivo ad esclusione di B4 e B6

**NON ATTUATO**

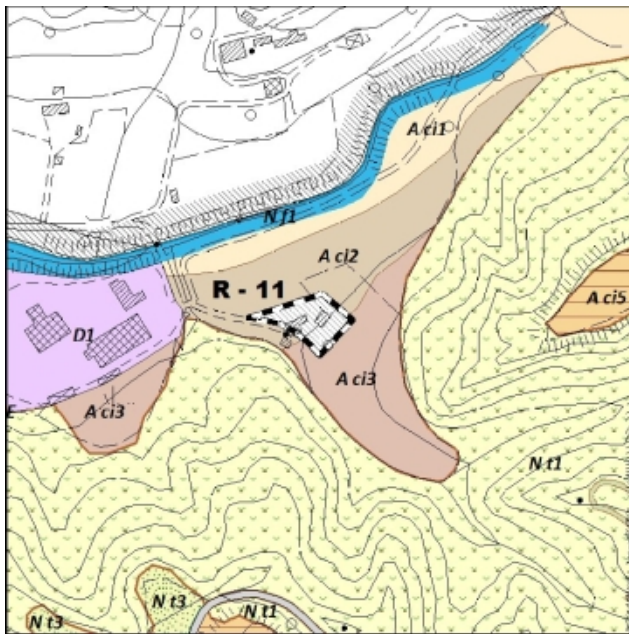


**R – 10 Area scolastica**

**SUL:** 2.200 mq

**Destinazione** Residenza, attività commerciali, terziarie-direzionali, parcheggio pubblico, servizi sanitari-assistenziali

**NON ATTUATO**



**R – 11 Fruscola**

**SUL:** incremento del 10% di quella esistente

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**R1 – 01 Via Aretina 1**

**SUL:** come da PA approvato

**Destinazione** come da PA approvato

**NON ATTUATO**

### 2.3.2 Lo stato di attuazione del RU di Pian di Scò

Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò. In via preliminare, in questa fase, vengono indicati gli interventi realizzati e non riportati nelle NTA del RU:

- Aree di completamento
- Aree di riqualificazione
- Aree di trasformazione



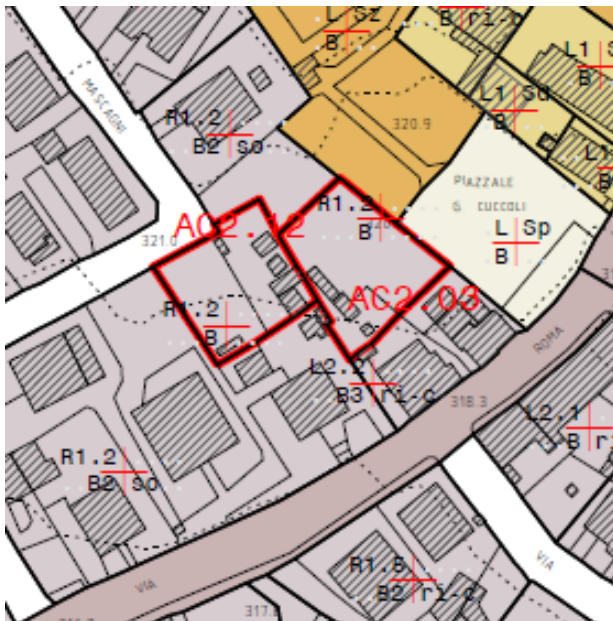
**AC2.01 Via G. Marconi**

**SUL: 480 mq**  
**Destinazione Residenza**  
**NON ATTUATO**



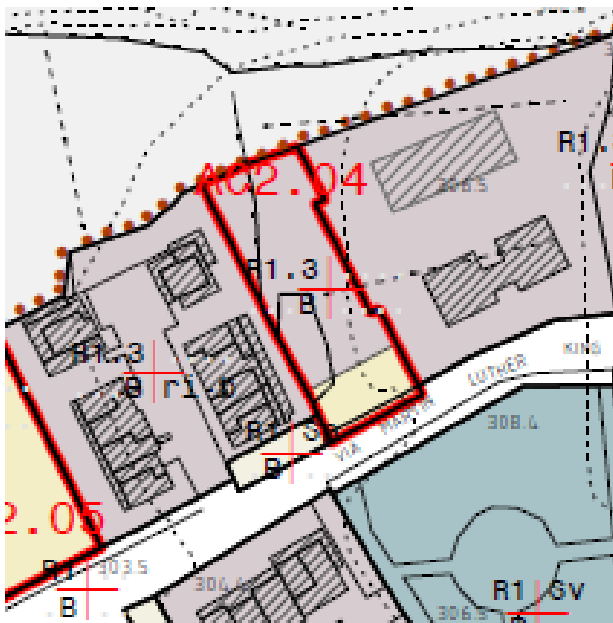
**AC2.02 Via della Ripa, Via D. Alighieri**

**SUL: 490 mq**  
**Destinazione Residenza**  
**NON ATTUATO**



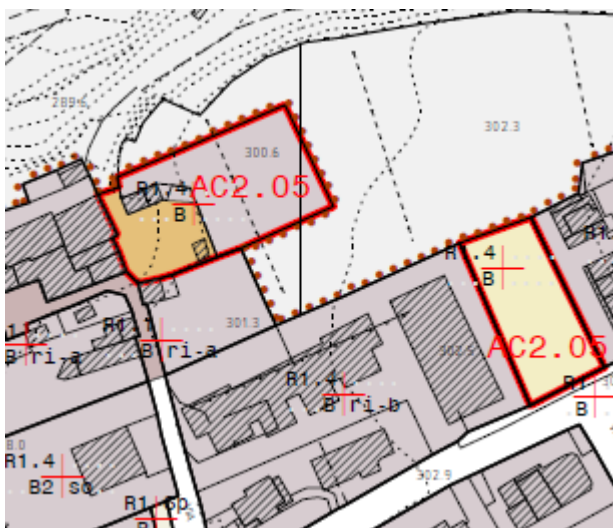
**AC2.03 Piazza G. Cuccoli**

**SUL:** 150 mq  
**Destinazione** Residenza  
**ATTUATO**



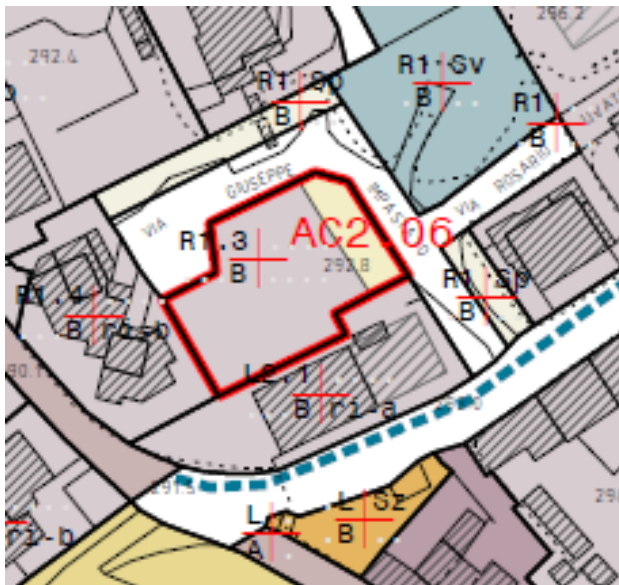
**AC2.04 Via M.L. King**

**SUL:** 180 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**



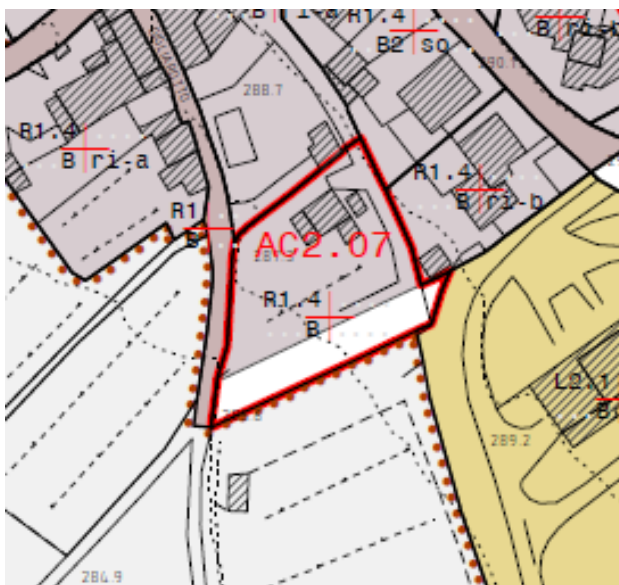
**AC2.05 Via di Casalivo, via G. La Pira**

**SUL:** 300 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**



**AC2.06 Via G. Impastato**

**SUL:** 200 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**



**AC2.07 Via Gigliorotto**

**SUL:** 240 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**



**AC2.08 località il Corbezzolo**

**SUL:** 450 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**



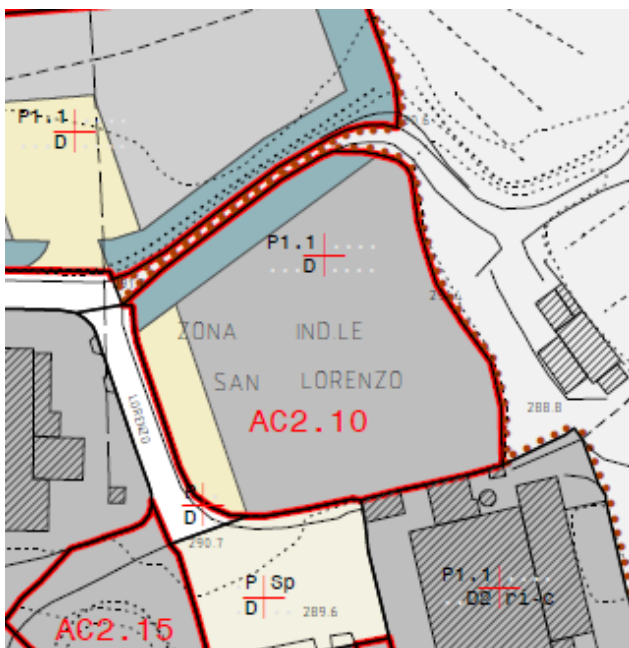


**AC2.09 Via San Lorenzo 1**

**SUL:** 1.600 mq

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

**NON ATTUATO**

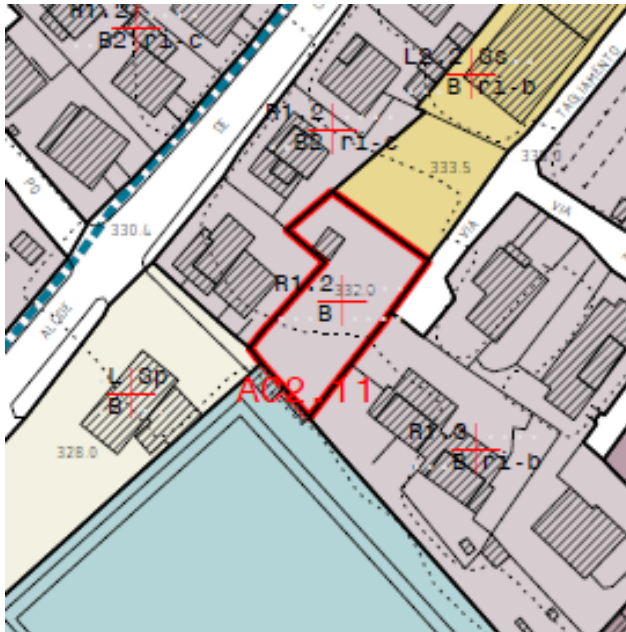


**AC2.10 Via San Lorenzo 2**

**SUL:** 1.600 mq

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

**NON ATTUATO**

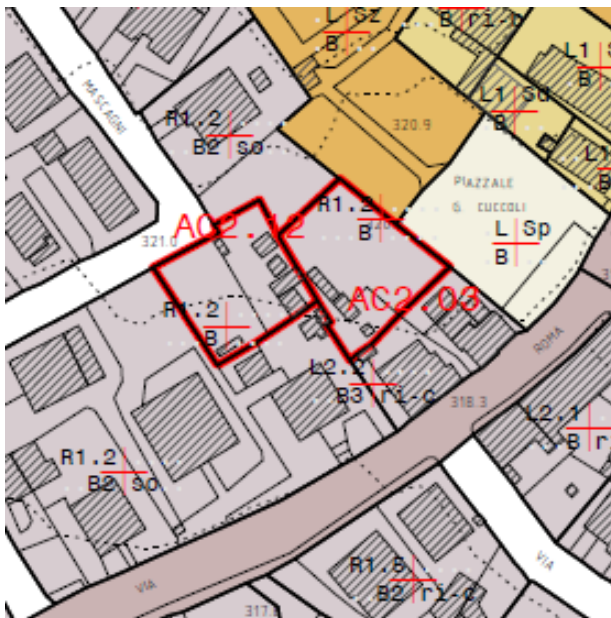


**AC2.11 Via Tagliamento**

**SUL:** 740 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**

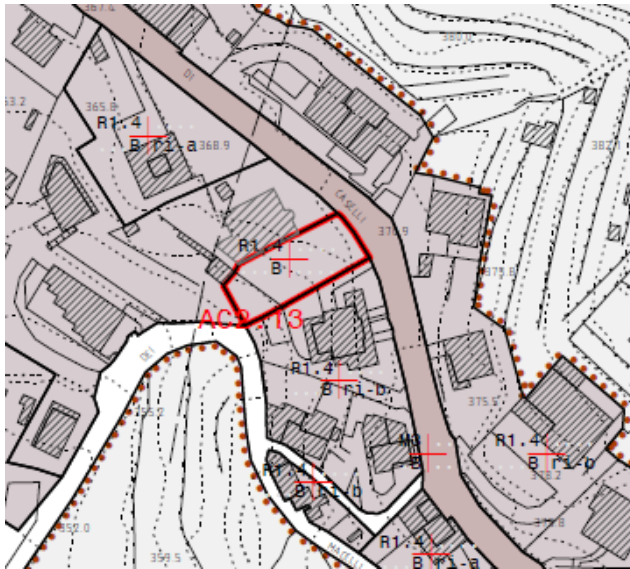


**AC2.12 Via Mascagni**

**SUL:** 140 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**

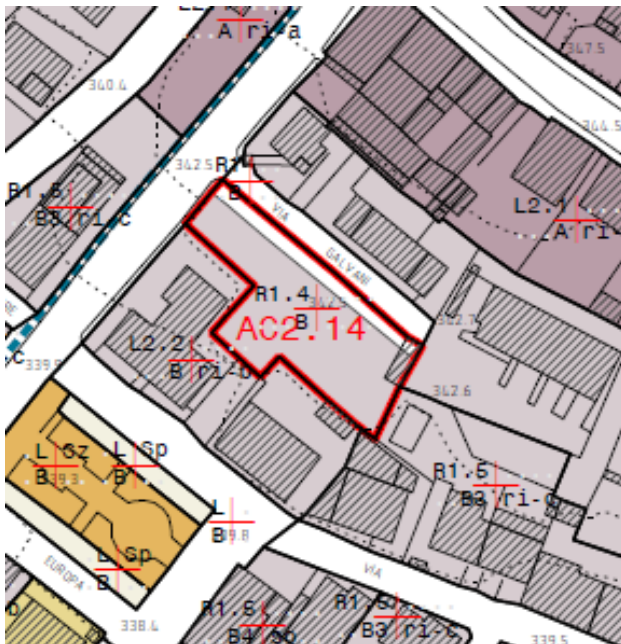


**AC2.13 Via di Caselli**

**SUL:** 120 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**AC2.14 Via Galvani**

**SUL:** 240 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**AC2.15 Via San Lorenzo 3**

**SUL:** 850 mq

**Destinazione** Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

**NON ATTUATO**

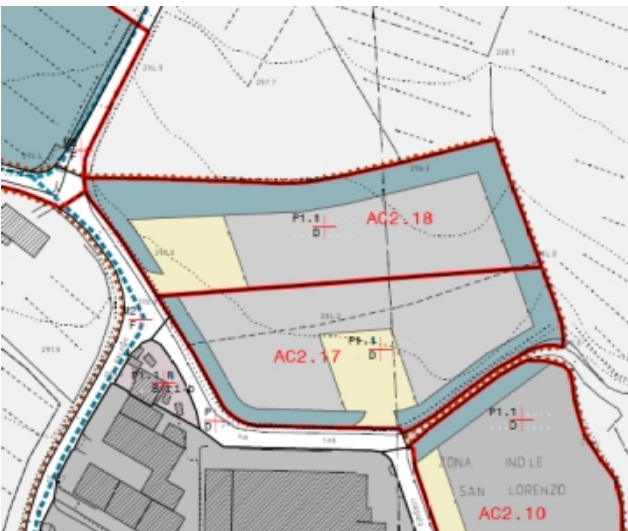


**AC2.16 Via Carducci**

**SUL:** 700 mq

**Destinazione** Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

**NON ATTUATO**

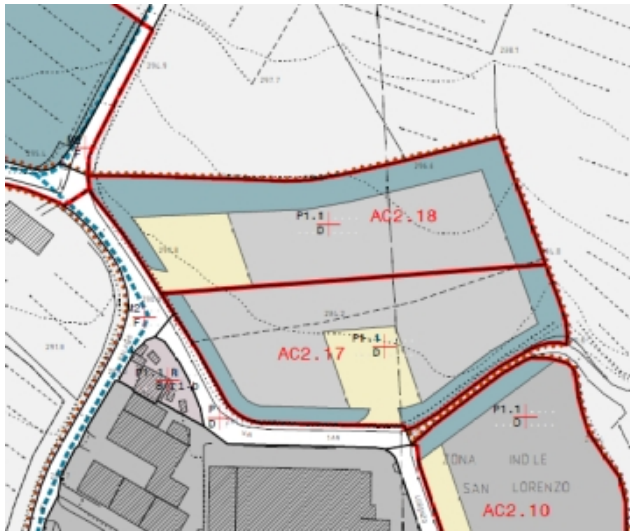


**AC2.17 Via San Lorenzo 4**

**SUL:** 2.650 mq

**Destinazione** Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

**NON ATTUATO**



**AC2.18 Via di Palagio**

**SUL:** 2.550 mq

**Destinazione** Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

**NON ATTUATO**

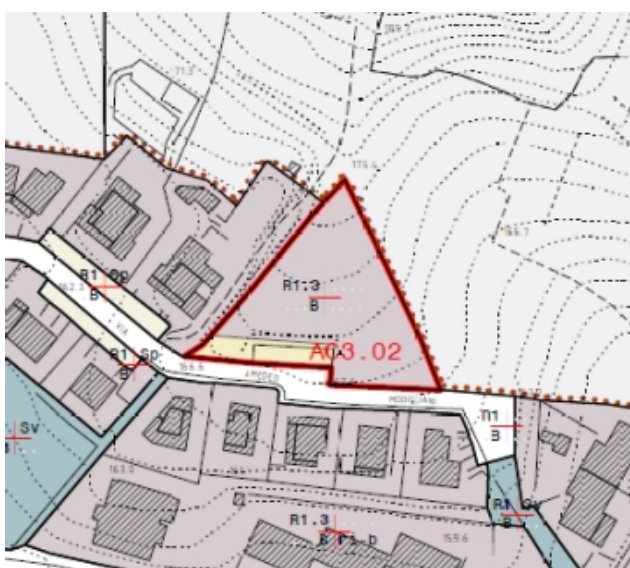


**AC3.01 Via dell'Artigianato**

**SUL:** 1.965 mq

**Destinazione** Attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività commerciali o direzionali

**NON ATTUATO**



**AC3.02 Via A. Modigliani**

**SUL:** 350 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**AC3.03 località Casariccio**

**SUL:** 170 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**AC3.04 Via M. Biagi**

**SUL:** 170 mq

**Destinazione** Residenza

**ATTUATO**

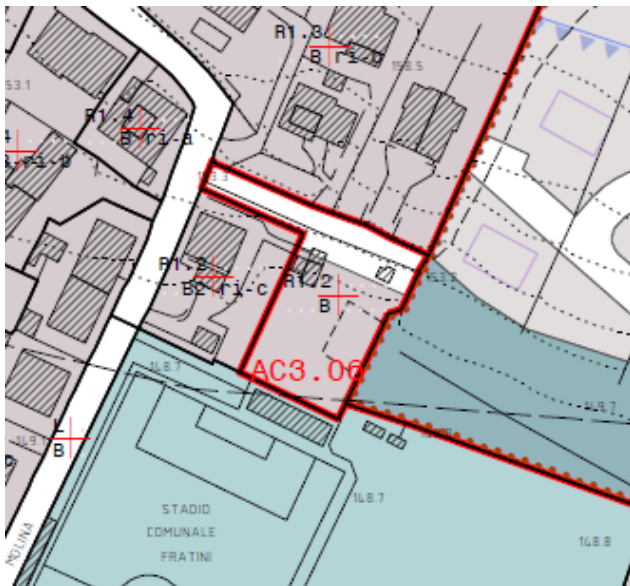


**AC3.05 Viale Galilei**

**SUL:** 140 mq

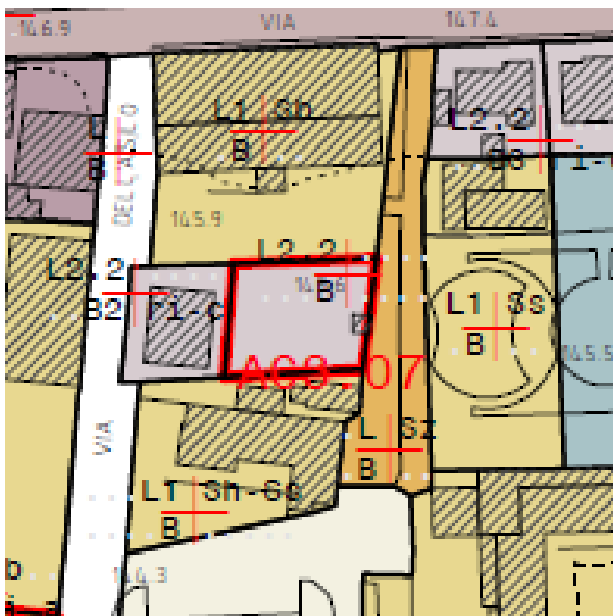
**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



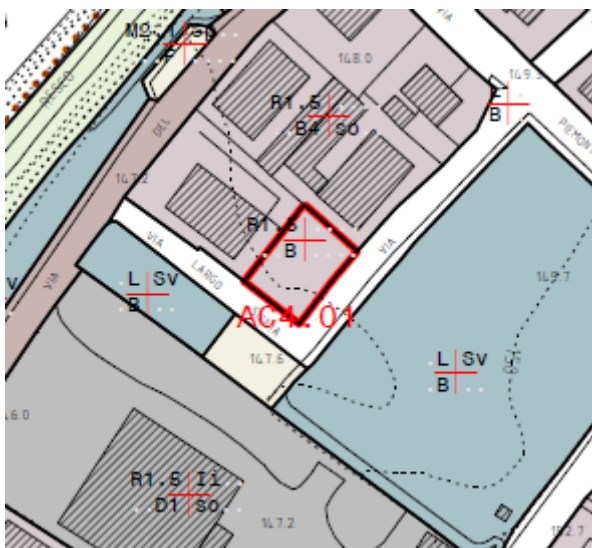
**AC3.06 Via della Molina**

**SUL:** 300 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**



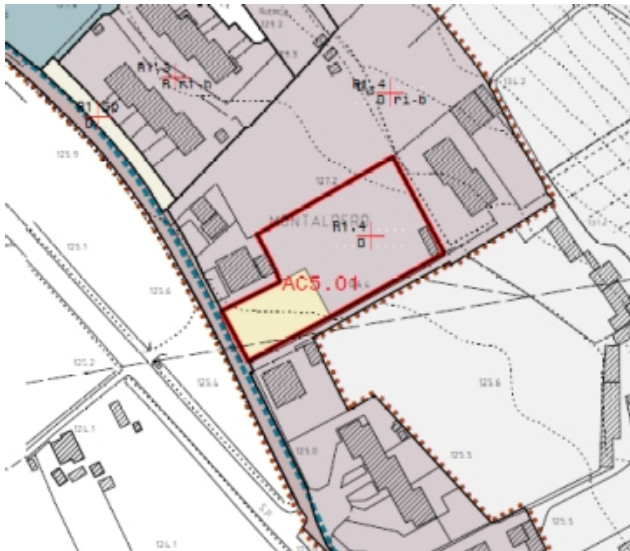
**AC3.07 Piazza di L'Horre**

**SUL:** 110 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**



**AC4.01 Via Emilia**

**SUL:** 110 mq  
**Destinazione** Residenza  
**NON ATTUATO**

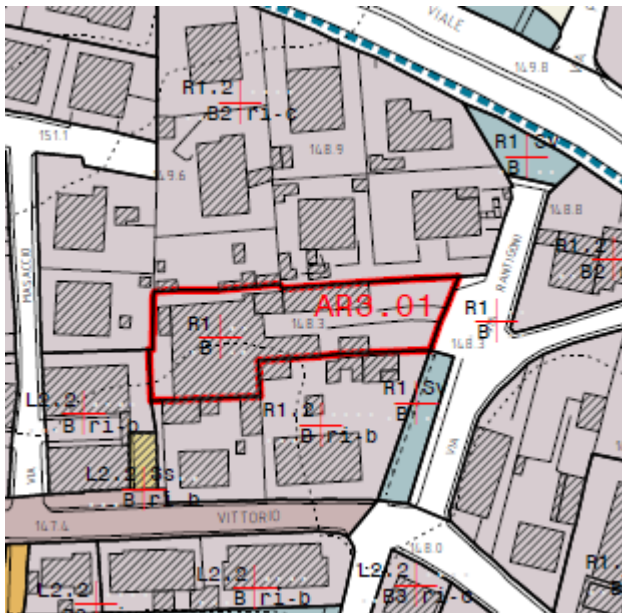


**AC5.01 Via Urbinese, località Montalpero**

**SUL:** 480 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**AR3.01 via di Rantigioni**

**SUL:** 400 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**AR3.02 via degli Orti**

**SUL:** 260 mq

**Destinazione** Residenza, attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni

**NON ATTUATO**



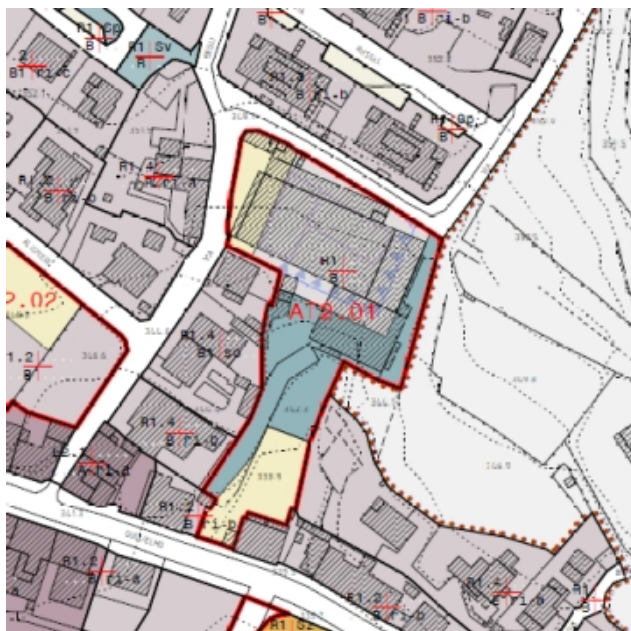


**AR5.02 via Urbinese, località Ontaneto**

**SUL:** 500 mq. fuori terra, destinati all'attività produttiva, e 1.000 mq. interrati destinati a rimessa dei mezzi, da realizzare in corrispondenza del dislivello sotto descritto, con accesso a valle

**Destinazione** Residenza, attività industriali ed artigianali limitatamente all'attività già insediata nell'area (impresa macchine movimento terra)

**ATTUATO**

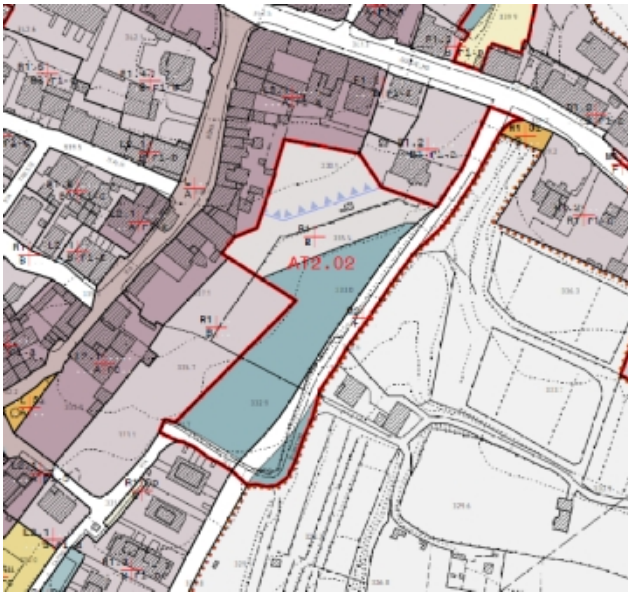


**AT2.01 Area di Trasformazione via G. Marconi, via della Ripa, via dei Macelli**

**SUL:** 1.350 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**

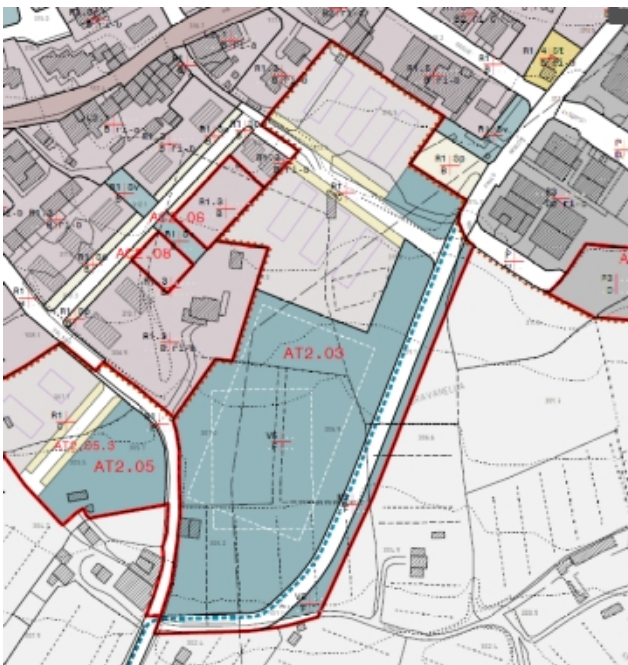


**AT2.02 Area di Trasformazione via del Borricino**

**SUL:** 740 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**



**AT2.03 Area di Trasformazione via del Palagio, via P.  
Neruda**

**SUL:** 4.500 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**

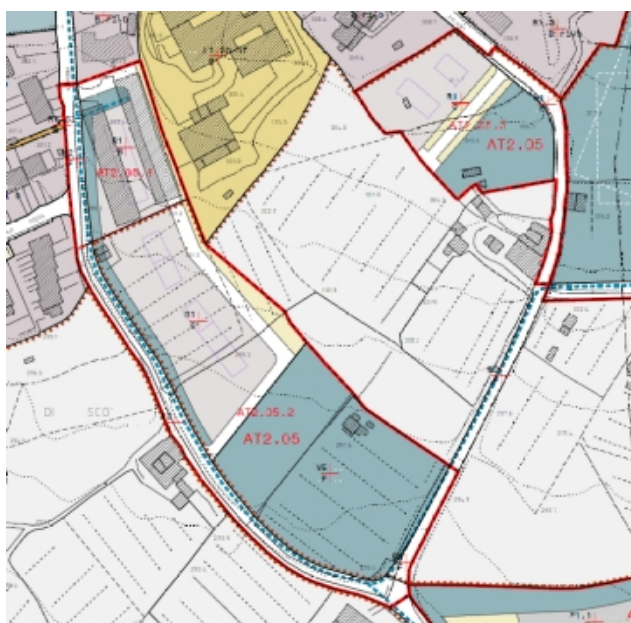


**AT2.04 Area di Trasformazione via Gandhi, via A. De Gasperi**

**SUL:** 500 mq

**Destinazione** Residenza

**ATTUATO**

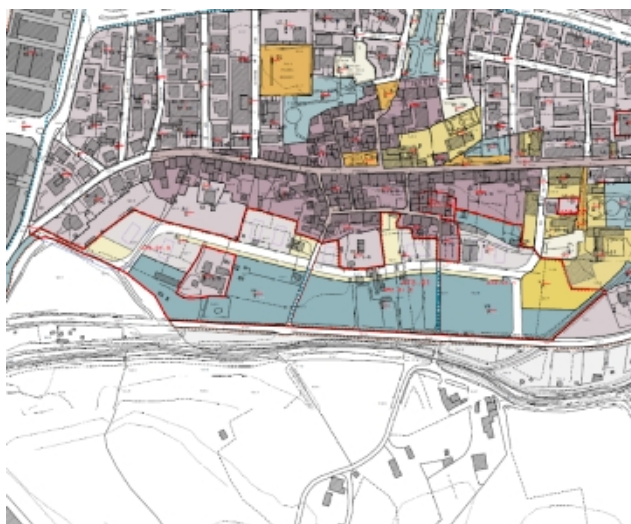


**AT2.05 Area di Trasformazione via Monamea, via del Palagio**

**SUL:** 2.850 mq

**Destinazione** Residenza

**NON ATTUATO**

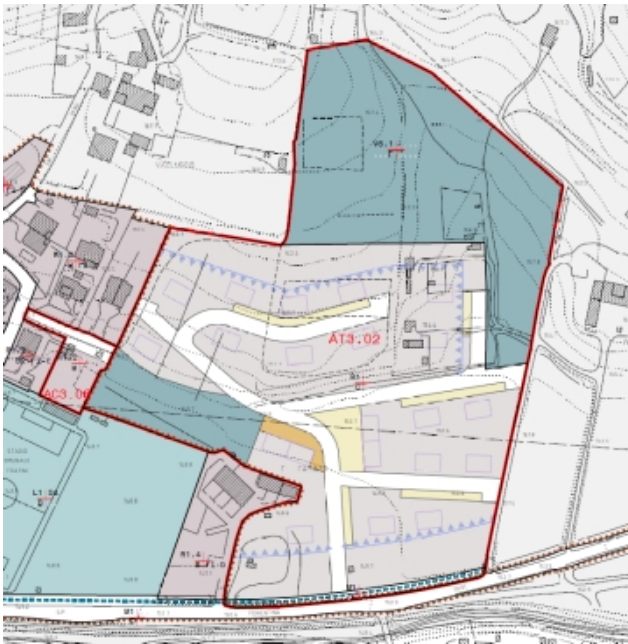


**AT3.01 Area di Trasformazione via dell'Asilo, via degli Orti, Strada Provinciale Fiorentina, via di Rantigioni**

**SUL:** 3.990 mq

**Destinazione** Residenza, attività di servizio, attività industriali ed attività artigianali (limitatamente ad attività artigianali o artigianato di servizio).

**NON ATTUATO**



**AT3.02 Area di Trasformazione località il Casato,  
Strada Provinciale Fiorentina**

**SUL:** 5.600 mq

**Destinazione** Residenza, commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande.

Piano Attuativo adottato in data 28/06/2018

**NON ATTUATO**



**AT4.01 Area di Trasformazione Via del Varco, Via  
del Vecchietto, località Commezzano, località  
Fornacina, via della Castagneta**

**SUL:** 7.245 mq

**Destinazione** Residenza; servizi sportivi coperti e impianti sportivi all'aperto, commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande (Ce), attività agricole e funzioni connesse e complementari.

**NON ATTUATO**



**AT4.02 Area di Trasformazione Via Campania**

**SUL:** 545 mq

**Destinazione** Residenza

**CONVENZIONATO**

### 3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

#### 3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare 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).

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre "meta obiettivi":

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

- 1) Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
- 2) Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
- 3) Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
- 4) Promuovere consapevolezza dell’importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
- 5) Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
- 6) Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
- 7) Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
- 8) Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
- 9) Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
- 10) Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

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. E’ stato redatto il documento “**Relazione di coerenza al PIT-PPR**” allegato al PO dove viene descritta la coerenza tra lo strumento urbanistico comunale e il PIT-PPR.

### **3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo è stato approvato con Delibera G.P. n. 72 del 16.05.2000, ed è stato redatto ai sensi della L.R. 5/1995. Con D.C.P. n.37 del 08.07.2022 è stata approvata la **Variante generale al PTC** di adeguamento al PIT-PPR.

Il Piano Territoriale di Coordinamento è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Nell'ottica dello sviluppo sostenibile provinciale, il PTC di Arezzo assume la tutela della identità culturale e della integrità fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il conferimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio provinciale. Inoltre persegue come obiettivi generali della pianificazione provinciale:

- la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti;
- la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;
- il coordinamento degli strumenti urbanistici.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Arezzo ed in riferimento a tale ambito:

- individua il *quadro conoscitivo* delle *risorse essenziali* del territorio e il loro grado di vulnerabilità e diriproducibilità nonché, con particolare riferimento ai bacini idrografici, le relative condizioni d'uso;
- definisce gli *obiettivi* di ciascun sistema e sottosistema in relazione alle loro prevalenti caratteristiche, vocazioni e tendenze evolutive ed alla compatibilità ambientale delle azioni di trasformazione;
- indica gli *indirizzi*, le *direttive* e le *prescrizioni* di cui alla L.R. n. 65/2014;
- fornisce le *indicazioni*, nell'esercizio delle funzioni di assistenza tecnica ai Comuni.

Nel suo ruolo di raccordo tra pianificazione regionale e quella comunale, il PTC di Arezzo individua i *Sistemi Territoriali*, indicandone le linee di evoluzione e di sviluppo ai fini della programmazione socio-economica provinciale. Per ogni Sistema vengono considerate e analizzate specifiche tipologie di risorse, le quali fanno capo sia all'ambito antropico che all'ambito naturale/ambientale.

Sistemi Territoriali

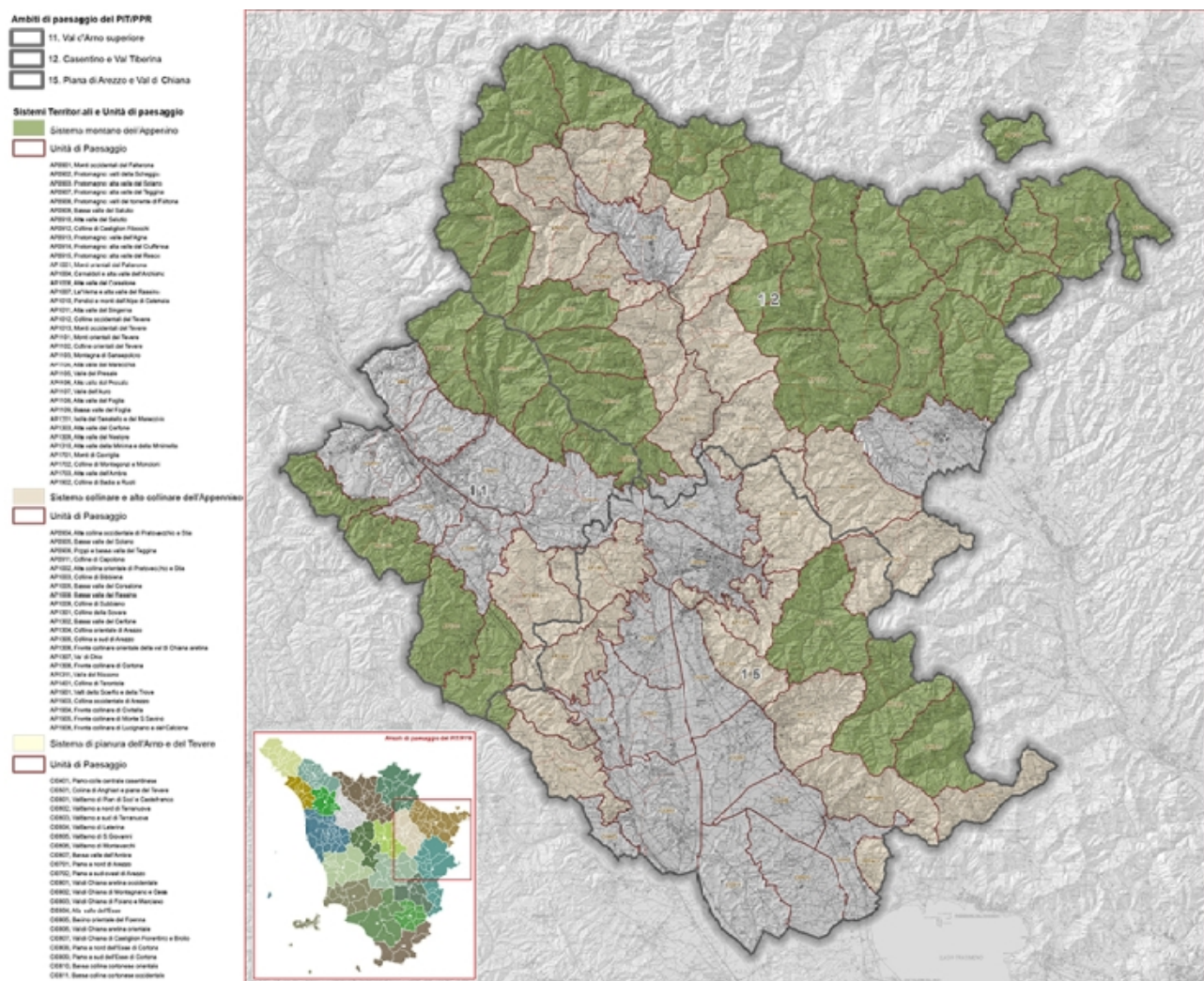
- a) Sistema territoriale montano dell'Appennino
- b) Sistema territoriale collinare e alto collinare dell'Appennino
- c) Sistema Territoriale di pianura dell'Arno e del Tevere

Risorse

- a) La città e gli insediamenti urbani
- b) Il territorio aperto
- c) La rete delle infrastrutture







Estratto della Tav.QP04- Ambiti di paesaggio, sistemi (sub-ambiti) e unità

I sistemi Territoriali sono inoltre stati articolati in **unità di paesaggio** seguendo gli indirizzi del PIT-PPR, definiti ed individuati riconoscendo gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale e provinciale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni. In particolare sono state individuate le seguenti unità di paesaggio:

- Ambito di paesaggio **n. 11 "Val d'Arno Superiore"**, comprendente i comuni di Bucine (AR), Castelfranco Pian Di Sco' (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Monteverchi (AR), Pergine Valdarno (AR), San Giovanni Valdarno (AR), Terranuova Bracciolini (AR).
- Ambito di paesaggio **n. 12 "Casentino e Val Tiberina"**, comprendente i comuni di Anghiari (AR), Badia Tedalda (AR), Bibbiena (AR), Capolona (AR), Caprese Michelangelo (AR), Castel Focognano (AR) Castel San Niccolo (AR), Chitignano (AR), Chiusi della Verna (AR), Montemignaio (AR), Monterchi (AR), Ortignano Raggiolo (AR), Pieve Santo Stefano (AR), Poppi (AR), Pratovecchio Stia (AR), Sansepolcro (AR), Sestino (AR), Subbiano (AR), Talla (AR).
- Ambito di paesaggio **n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"**, comprendente i comuni di Arezzo (AR), Castiglion Fiorentino (AR), Civitella in Val di Chiana (AR), Cortona (AR), Foiano della Chiana (AR), Lucignano (AR), Marciano della Chiana (AR), Monte San Savino (AR).

Il Comune di Castelfranco Piandiscò ricade nelle seguenti unità di paesaggio:

Sistema territoriale montano dell'Appennino:

- AP0914 – Pratomagno: alta valle del Ciuffenna
- AP0915 – Pratomagno: alta valle del Resco

Sistema Territoriale di pianura dell'Arno e del Tevere:

- CI0601 – Valdarno di Pian di Scò e Castelfranco



*Individuazione delle Unità di Paesaggio presenti nel Comune di Castelfranco Piandiscò*

### **3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC)**

La regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale , Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica
- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)
- f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

Il piano regionale cave individua i **giacimenti** definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte e compito del Piano regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra giacimenti che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i giacimenti potenziali, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una

serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessario di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale. L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multi crinale svolta sulle singole aree di risorsa.

Inoltre il PRC individua i siti inattivi e le aree a Tutela dei **Materiali ornamentali storici (MOS)** le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

In base alla Disciplina del PRC, il Piano Strutturale deve:

- recepire nel quadro conoscitivo la ricognizione dei siti inattivi di cui all'elaborato QC10 –SITI ESTRATTIVI DISMESSI ed i contenuti di cui all'articolo 32 relativamente ai siti per il reperimento dei Materiali Ornamentali Storici;
- approfondisce ai fini del riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici i siti di cui al comma 3 lettera d), individuati nelle tavole D ed E dell'elaborato PR13 –PROGETTO DI INDAGINE DEI MATERIALI ORNAMENTALI STORICI DELLA TOSCANA, al fine di verificare la precisa localizzazione sul territorio e le eventuali esigenze di tutela del sito stesso.

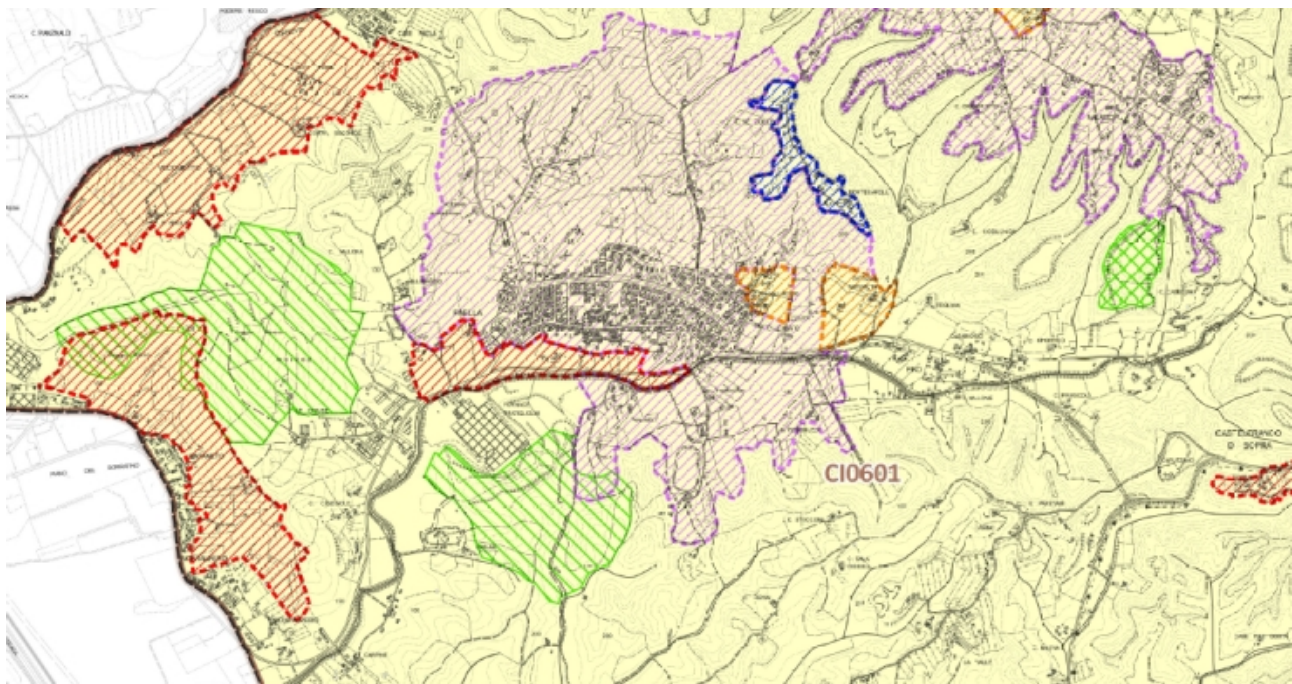
I Comuni inoltre, possono individuare, nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, ulteriori siti di reperimento dei materiali ornamentali storici rispetto a quelli riconosciuti dal PRC, da proporre ai fini dell'implementazione del PRC stesso per il loro riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici.

Infine il PRC individua i **Siti Inattivi (SED)** di cui all'elaborato QC10-SITI INATTIVI del PRC, i quali vengono recepiti dal Comune nel quadro conoscitivo del P.S., così come previsto dall'articolo 22 comma 8 (e articolo 31 comma 1) della Disciplina del PRC. La loro ricognizione è necessaria alla successiva individuazione nei Piani Operativi di quei siti che in base alle loro caratteristiche morfologiche, di stabilità, di inserimento ambientale e paesaggistico, necessitano di interventi di recupero e di riqualificazione ambientale. Si precisa che il Comune ha la possibilità, di individuare anche ulteriori siti rispetto a quelli indicati nell'Elaborato QC10 del PRC.

A titolo di quadro conoscitivo il Piano Strutturale ha recepito le perimetrazioni del P.R.C. nella Tav.QC02.2 – Strumenti Sovraordinati così da dotare lo strumento strategico di un quadro conoscitivo aggiornato rispetto al PRC, individuando in seguito come elemento statutario e strategico solamente i **giacimenti**, nella Tav.QP04 - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari.

In particolare nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò sono presenti

- n. 2 *Giacimenti*: Argille del Chianti (comprensorio n. 12, giacimento 09051040029001 e giacimento 09051040030001);
- n. 1 *Giacimenti potenziali*: Inerti naturali San Giovanni Incisa Castelfranco (comprensorio n. 87, giacimento potenziale 09051040031001).



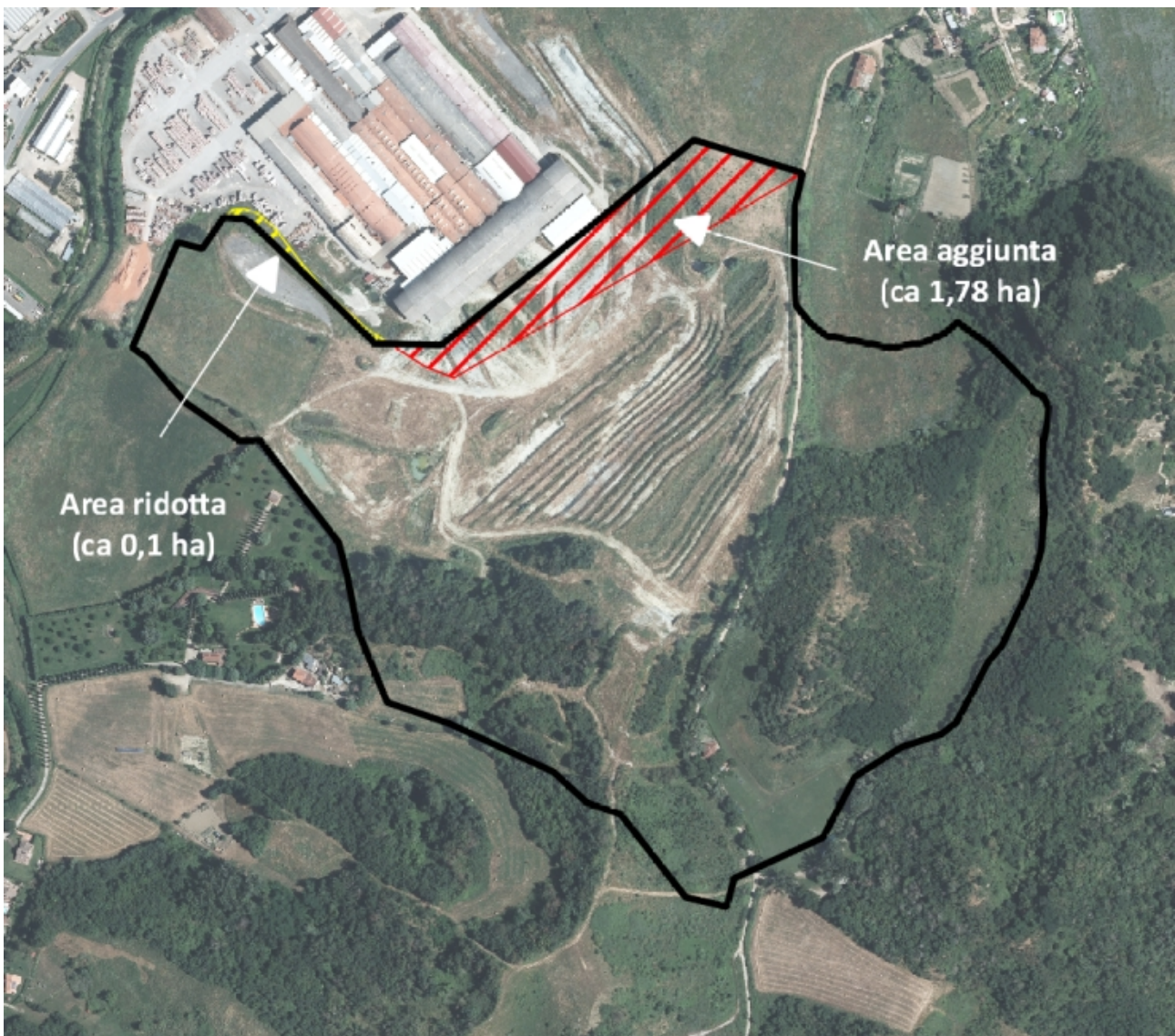
Piano Regionale Cave (PRC)  
(approvato con Del. C.R. n.47 del 21.07.2020)



*Estratto della Tav.QC02.2- Strumenti sovraordinati*

In merito al *giacimento* 09051040029001 (Valmeli-Grilaie - Fornace Pratigliolmi) si specifica che è stata apportata una modifica alla perimetrazione rientrando nella possibilità del 10% consentita dalla Disciplina di P.R.C.. Queste sono da ricondurre principalmente alla volontà di ricomprendere nel perimetro del giacimento piccolissime porzioni di aree perimetrali ad esso che sono state e sono tutt'ora state trasformate dalle escavazioni e lavorazioni che si sono susseguite nel tempo.

In particolare il *giacimento* 09051040029001 ha una superficie di 270.889 mq. (ca. 27,08 ha), il 10% di questa risulta pari a 27.088,9 mq. (ca. 2,7 ha). Le modifiche proposte al perimetro ammontano all'eliminazione di un'area di 1.050 mq (ca 0,1 ha) e all'aggiunta di un'area di 17.420 mq (ca 1,74 ha), che è inferiore al 10% della superficie complessiva del *giacimento*.

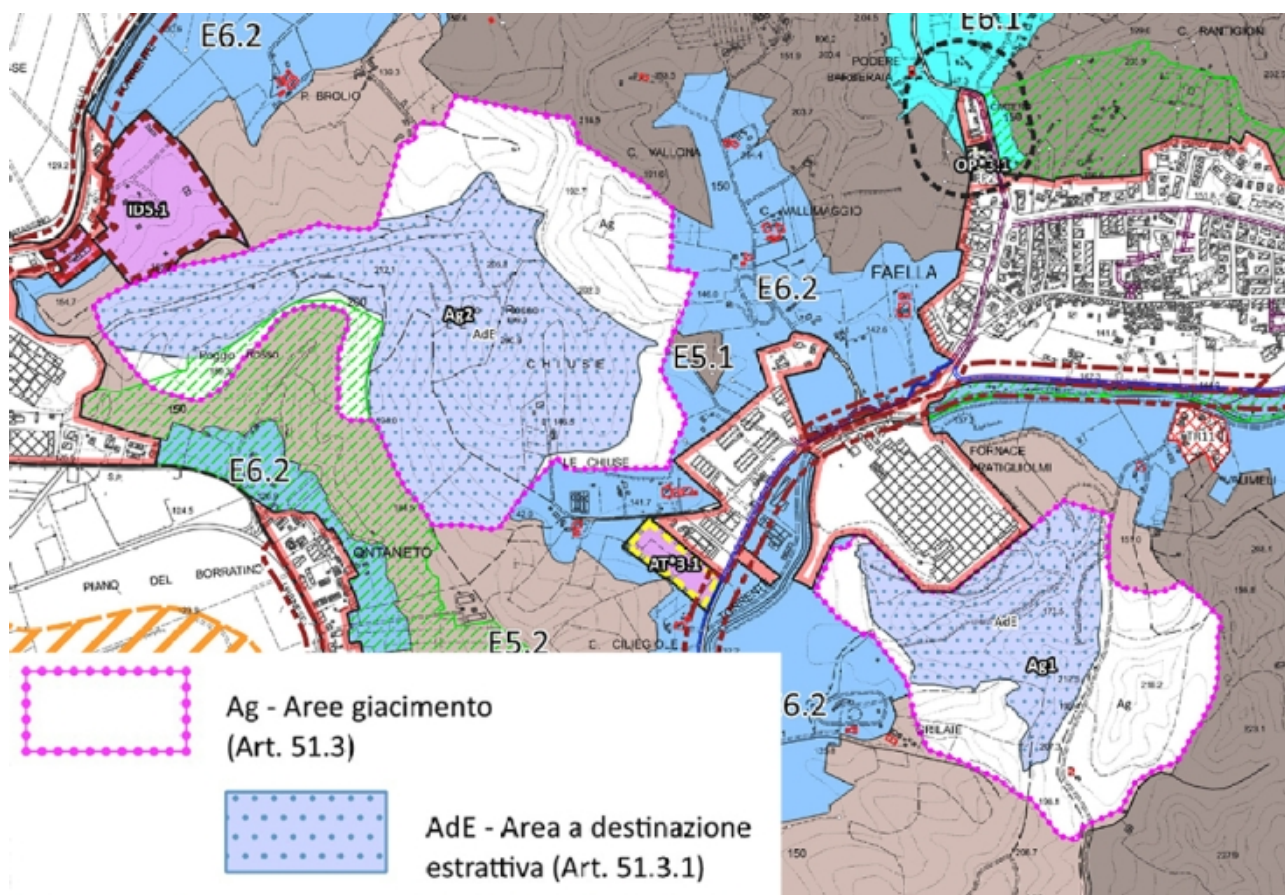


Estratto delle modifiche apportate al perimetro del giacimento 09051040029001

### 3.3.1 L'individuazione delle Aree a destinazione estrattiva (AdE) e degli obiettivi di produzione sostenibile (ops)

A seguito dell'individuazione dei *giacimenti* fatta dal PS, il PO ha individuato all'interno del perimetro di giacimento, le *Aree a destinazione estrattiva* (AdE) quali aree entro le quali sono consentiti gli interventi nell'area estrattiva (siano essi di escavazione che di stoccaggio e/o deposito materiali) da assoggettare a specifico Piano di Cava, in ottemperanza a quanto disposto dalla disciplina di PRC.

Tali aree sono state indicate con l'apposita sigla **AdE** e disciplinate all'articolo 51.3.1 delle NTA del PO.



Estratto Tav. 2 Disciplina del Territorio Rurale, del PO

Il PO inoltre, all'art. 51.3 delle NTA, ha definito gli *obiettivi di produzione sostenibile (ops)* relativi alle aree *giacimento*, i quali costituiscono il dimensionamento del materiale estraibile nelle *aree a destinazione estrattiva (ade)* soggetti a specifico Piano di Cava.

Per il calcolo degli "ops" si deve far riferimento all'art. 18 della disciplina di PRC, al cui comma 2 recita:

*"Il Comune, in fase di adeguamento degli strumenti della pianificazione urbanistica ridetermina gli obiettivi di produzione sostenibile del comprensorio indicati nelle tabelle di cui all'allegato A, detraendone le volumetrie residue già autorizzate e non ancora escavate".*

Il Comune di Castelfranco Piandiscò ricade nel comprensorio n.12 – **Argille del Chianti**, ed essendo l'unico comune a ricadere in tale comprensorio, beneficia dell'intero ammontare degli "ops" indicati dal PRC che corrispondono a **1.415.648 mc.** (allegato A del PRC).

Per i due *giacimenti* sono stati previsti i seguenti **ops**:

GIACIMENTO	RESIDUO DA AUTORIZZAZIONE IN ESSERE	OPS DA PRC	TOTALE
<b>Ag1</b> - nr. 090510400290 – Valmeli-Grilaie (Fornace Pratigliolmi)	-----	758.360 mc	<b>758.360 mc</b>

**Ag2** - nr. 090510400300 – Le Chiuse                      520.000 mc                      380.000 mc                      **900.000 mc**  
(Fornace Solava)

Pertanto rispetto al dimensionamento di PRC risulta un residuo di ops pari a:

$$1.415.648 \text{ mc} - 758.360 \text{ mc} - 380.000 \text{ mc} = \mathbf{277.288 \text{ mc residuo}}$$



## **4. IL PIANO OPERATIVO**

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Castelfranco Piandiscò, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale. È costituito dai seguenti elaborati:

### Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Tavola n.1 (nord-sud) – Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola n.2 (nord-sud) – Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000
- Tavole da n.3 a n.7 - Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Tavola n.8 – Limitazioni per installazione impianti fotovoltaici, scala 1:15.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
  - Allegato A – Regesto dei fabbricati censiti
  - Allegato da A1 a A8 – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente
  - Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica
  - Allegato B1 – Normativa Urbanistica Specifica in Beni Paesaggistici
  - Allegato C – Album dei nuclei rurali
  - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
  - Allegato E – Opere pubbliche e aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR

### Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza composta da:

- doc.QV1- Rapporto Ambientale
- doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
- doc.QV2- Sintesi non Tecnica
- doc.QV3- Studio d'Incidenza

### Indagini geologiche, composte da:

- Relazione geologica PO
- Tavv QGR1- QGR1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- Tavv QGS1- QGS1 - Carta della vulnerabilità sismica
- Tavv QGT1 -QGT2 - Carta dell'esposizione sismica
- Tavv QGU1 -QGT2 - Carta delle aree a rischio sismico

### Indagini idrauliche, composte da:

- PO.I 01N – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – Nord
- PO.I 01S – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – Sud

#### 4.1 La disciplina del territorio rurale

Il Piano Operativo ha seguito l'impostazione territoriale del P.S. Sono stati riportati i Sistemi e Sottosistemi Territoriali, recepiti dal PTC di Arezzo, graduando per ognuno di essi i vari interventi ammissibili nel territorio aperto in relazione al Sistema e agli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.

Tutto ciò è rappresentato nella Tav.2 "Disciplina del territorio rurale" scala 1:10.000. La normativa del P.O. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sottosistemi come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Tali Sottosistemi ambientali sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016 e s.m.i. In queste zone il P.O. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a *"diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare"* (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013); ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del P.O. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per Sottosistemi Ambientali. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in *Abitazioni rurali* e *Annessi Rurali*, oltre a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio

esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo una disciplina selettiva che ammette la trasformazione verso residenziale o turistico-ricettiva, ma mai verso il produttivo-artigianale. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

Il territorio rurale di Castelfranco Piandiscò si articola pertanto nelle seguenti aree:

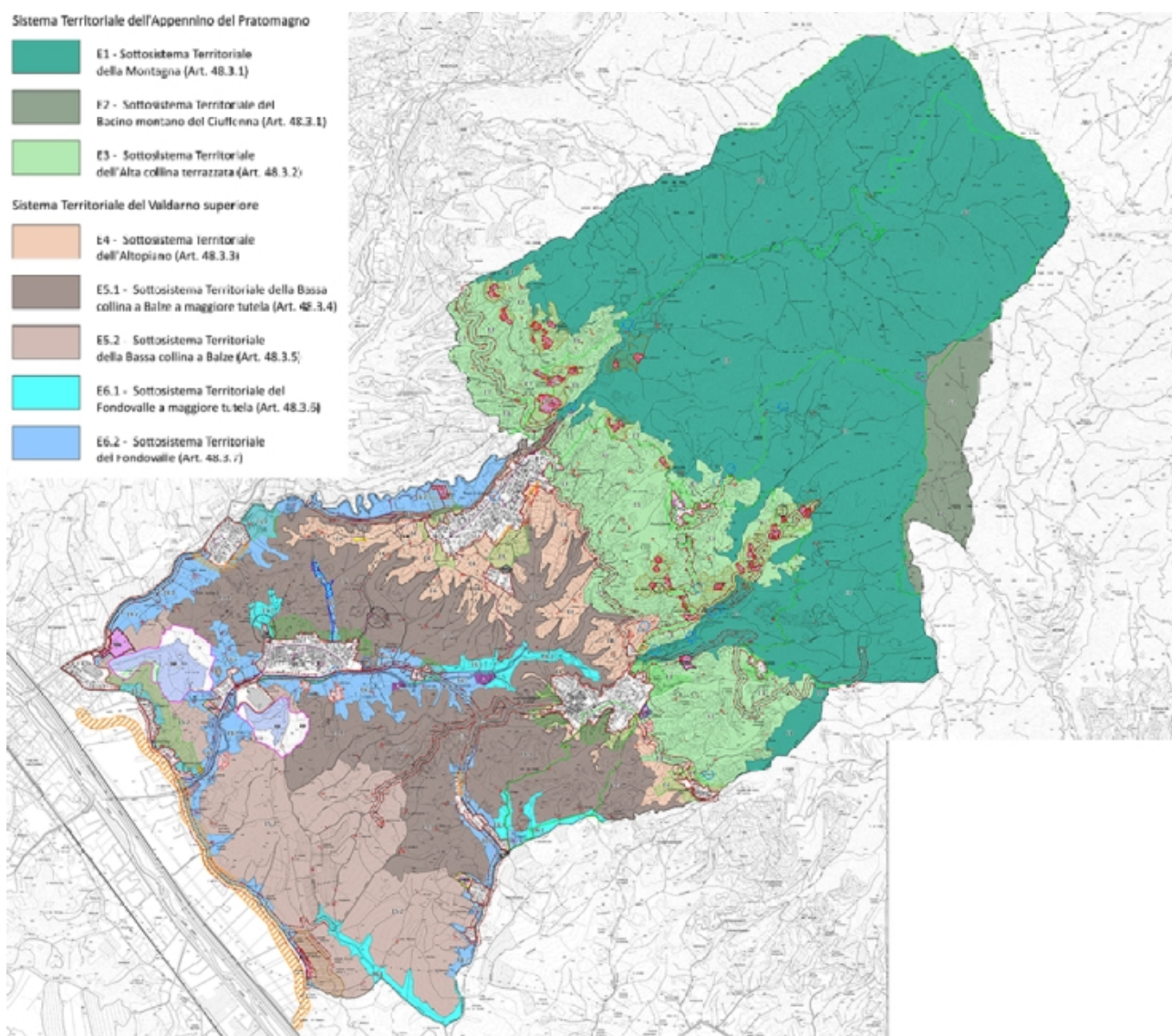
*Sistema Territoriale del Pratomagno, costituita da:*

- E1 – Sottosistema Territoriale della Montagna
- E2 - Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna
- E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata

*Sistema Territoriale del Valdarno superiore, costituita da:*

- E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano
- E5.1 - Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze a maggiore tutela
- E5.2 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze
- E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggiore tutela
- E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle

Il P.O. ha apportato alcune modifiche di dettaglio rispetto al PS individuando nelle zone delle *balze* i sottosistemi E5.1 e E6.1 al fine di limitare gli interventi in tali zone per tutelare la visibilità degli importanti affioramenti morfologici presenti nel territorio.



Estratto Tav. 2 Disciplina del territorio rurale – Piano Operativo

#### 4.1.1 Le aree di cui all'art. 64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014

Il P.O. individua nel territorio rurale tutte quelle aree che la L.R. 65/2014 definisce all'art. 64 comma 1, che recita:

*“1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:*

- a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate “aree rurali”;*
- b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali”;*
- c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;*
- d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzione non agricola, non costituiscono territorio urbanizzato.”*

Partendo dalla definizione normativa della L.R. 65/2014, il P.O. ha recepito e integrato dal PS le seguenti aree rappresentate nelle Tavole 2 – *Disciplina del Territorio Rurale* e disciplinate da appositi articoli nelle NTA:

- **Nuclei Rurali e relativi ambiti di pertinenza:** rappresentano i centri storici disseminati nel territorio comunale e i nuclei insediativi che per origine o sviluppo hanno mantenuto una forte relazione con il territorio rurale, nonché i relativi ambiti di pertinenza. Per i Nuclei Rurali è stata predisposta una specifica disciplina riportata nell'**allegato C** alle NTA del P.O.
- **Ambiti periurbani:** sono aree in fregio al territorio urbanizzato; generalmente sono composte da tessuti agrari incolti o promiscui, da aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.
- **Attività turistiche in zona agricola - T:** sono le aree turistiche esistenti poste nel territorio rurale, per le quali è prescritta una disciplina di ampliamento dei volumi esistenti.
- **Aree giacimento - Ag:** sono le aree recepite dal Piano Regionale Cave a cui è stata dedicata apposita disciplina.
- la **campagna urbanizzata - TR11**, composta da piccoli insediamenti e/o agglomerati di case sparse presenti nel territorio rurale e riconducibili ai tessuti TR11 dell'Invariante 3 del PIT-PPR;
- le **Attività dismesse in zona agricola - Dr**, occupate da insediamenti dismessi con destinazione ex produttiva o ex agricola. Il Piano Operativo per questi fabbricati persegue la politica di riqualificazione urbana;
- le **aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola - D**, composte da insediamenti produttivi-artigianali o da singole attività esistenti nel territorio rurale.

## **4.2 La disciplina del territorio urbano**

Il PO ha ritenuto opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

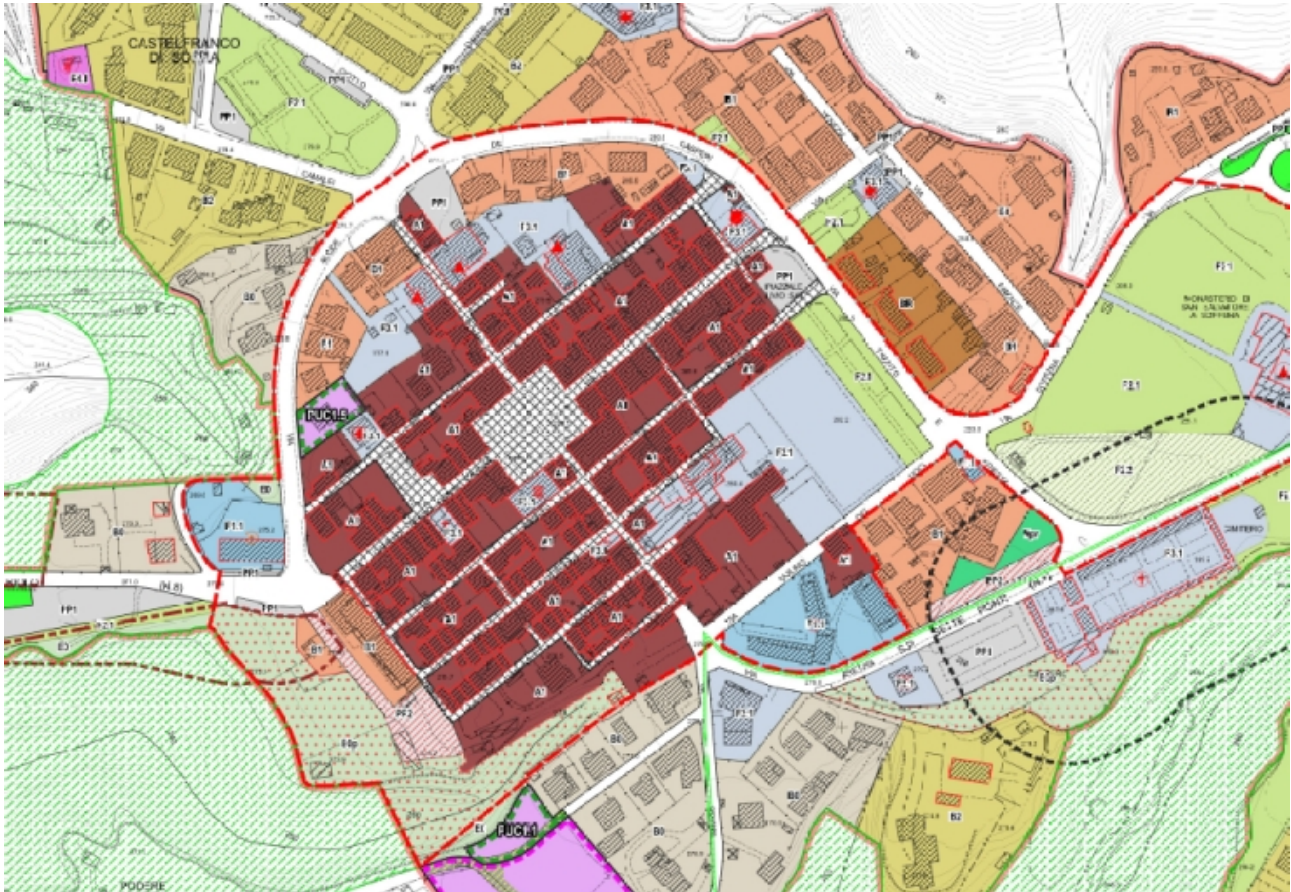
- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D, IT e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri antichi ed aree storicizzate (zone di tipo A)

Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo. Esse corrispondono ai Tessuti di impianto storico (Zone A1) e ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale (Zone A2).



Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.

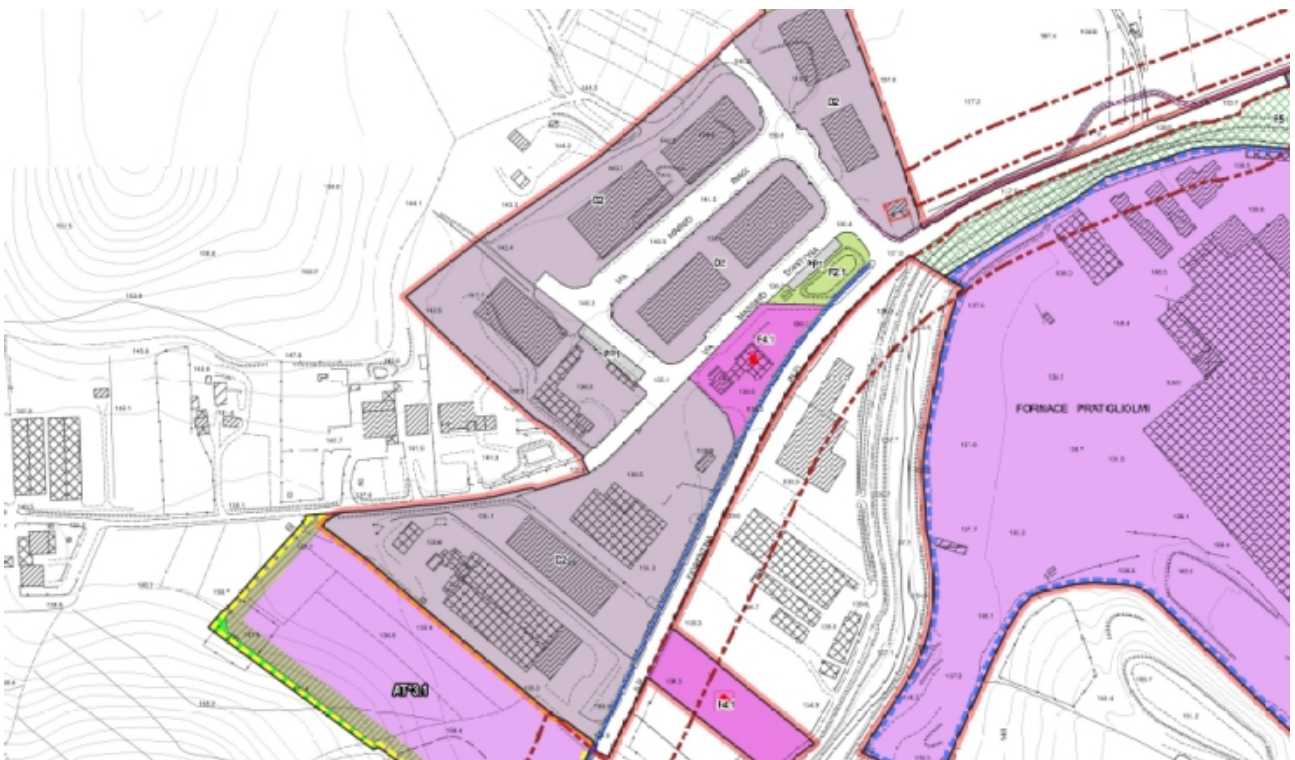
Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (BR, B0, B1, B2, B3) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.



Are a prevalente destinazione produttivo-commerciale (zone di tipo D)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

- D1: Tessuto a destinazione produttiva-artigianale saturo
- D2: Tessuto a destinazione produttiva-artigianale di completamento
- D3: Tessuto a destinazione commerciale



Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone di tipo F)

Corrispondono alle parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Impianti tecnologici di interesse generale

F5: Parco fluviale



### 4.3 Le Schede Progettuali

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 Riqualficazione 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>	



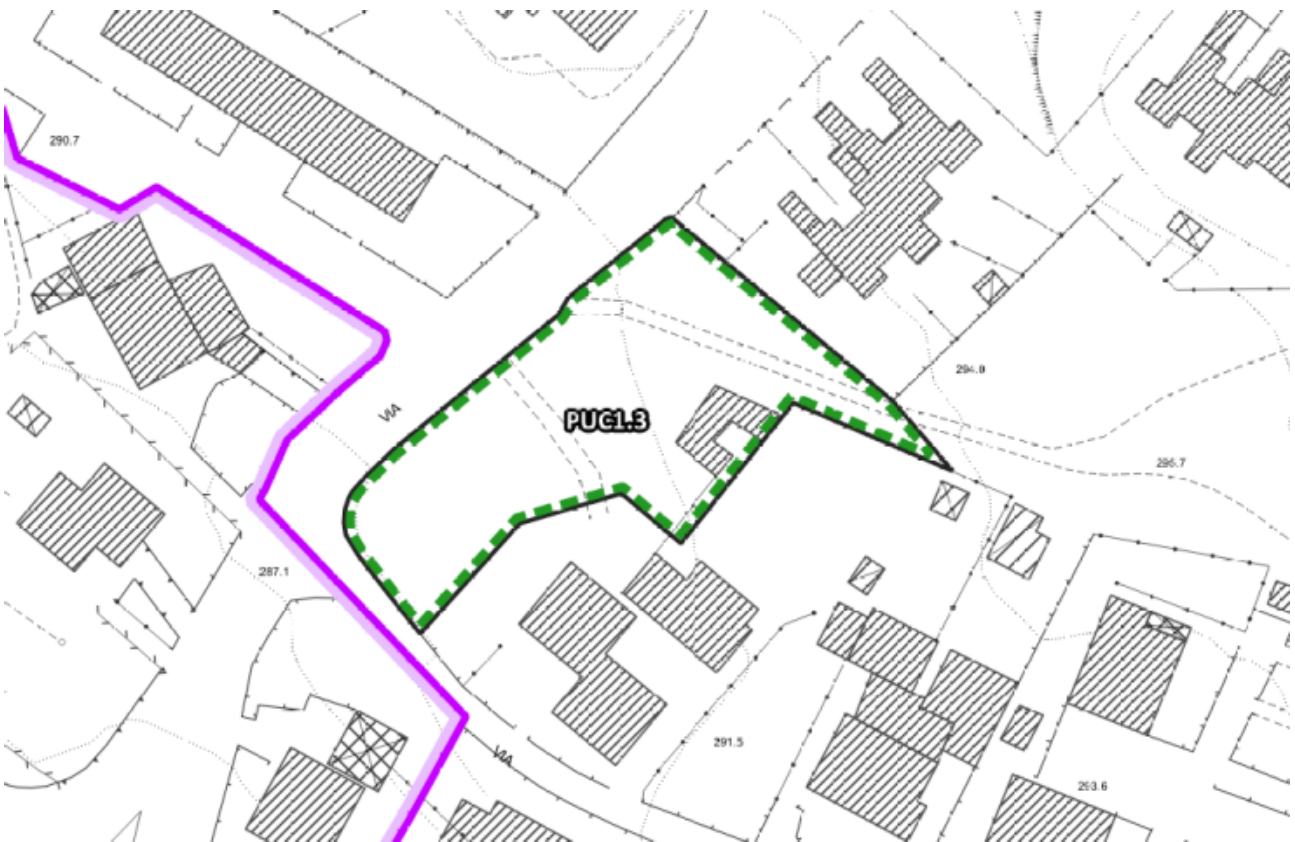
Scala 1:1.000

<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

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia 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 accentramento 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.

## **4.4 Gli interventi di riqualificazione urbana**

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.

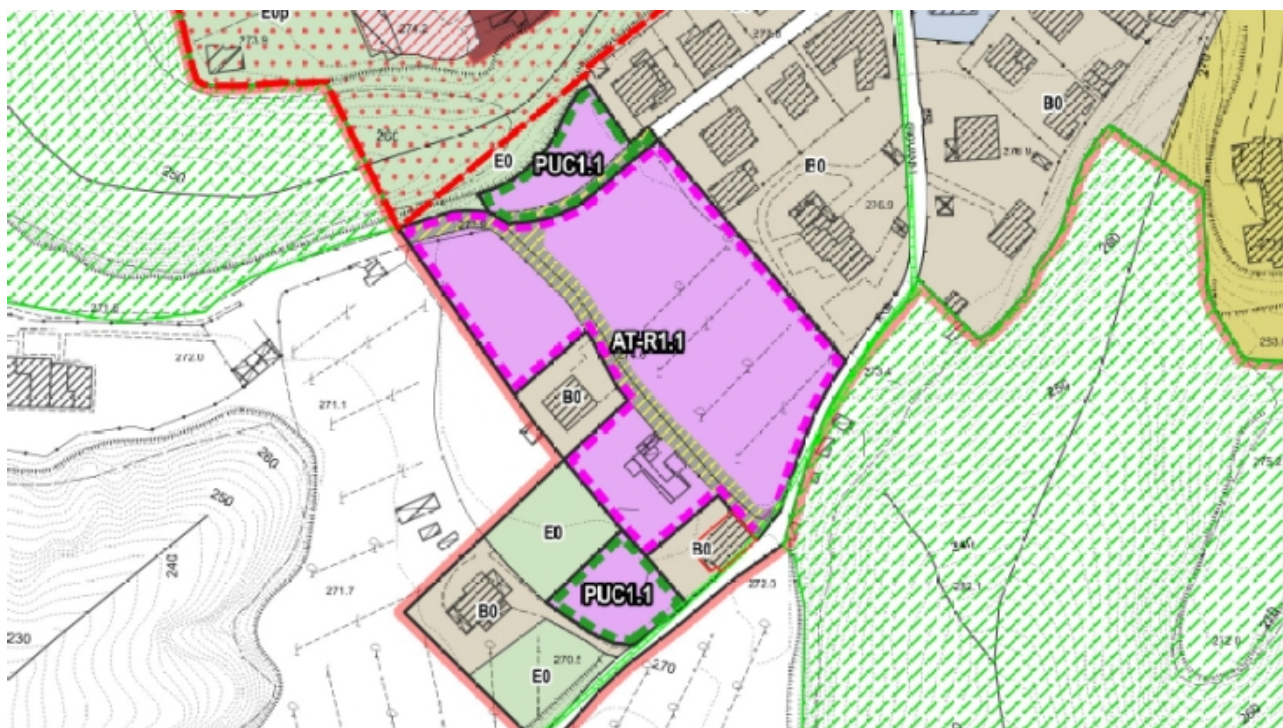
Aree di decollo: il P.O. definisce e individua (in alcuni casi) gli immobili per i quali è ammessa la demolizione, la conseguente acquisizione di un credito edilizio e il trasferimento di tale credito in altra area definita area di atterraggio. L'obiettivo cardine del P.O. è quello di individuare le 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*

#### 4.5 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 o 224 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

Il Comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

Il Piano Operativo ha recepito solo alcune delle previsioni di P.S. oggetto di Conferenza di Copianificazione, demandando a successivi P.O. la loro individuazione. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltasi con verbale del 06.11.2018, sono state individuate con specifica Scheda Normativa riportate nell'**Allegato B e B1** alle NTA del PO. Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PO** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014:

- **ID\*12.1** Loc. Castelfranco di Sopra [previsione **a)7** del P.S.];
- **ID\*12.2** Loc. Castelfranco di Sopra [previsione **a)5** del P.S.];

- **PUC\*2.11** Loc. Pian di Scò [previsione **a)2** del P.S.];
- **AT\*3.1** Loc. Faella [previsione **a)3** del P.S.];
- **AT\*11.1** Loc. Botriolo [previsione **a)8** del P.S.];
- **OP\*3.1** Loc. Faella [previsione **a)4** del P.S.];
- **OP\*11.1** Loc. Botriolo [previsione **a)11** del P.S.];

#### **4.6 Il dimensionamento del Piano Operativo**

Partendo dal dimensionamento del Piano Strutturale, il P.O. ha dimensionato i nuovi interventi ammessi sul territorio di Castelfranco Piandiscò secondo le categorie funzionali riportate dal DPGR 63/R, distinguendo tra il dimensionamento riferito all'interno del Territorio Urbanizzato e quello esterno al T.U. (oggetto di Conferenza di Copianificazione o per ampliamento di attività esistenti). Il dimensionamento del P.O. è riportato nell'**Allegato D** delle NTA.

Si riporta di seguito la sintesi del dimensionamento per UTOE, in confronto al dimensionamento del P.S.

U.T.O.E. 1 – La Montagna del Pratomagno

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
		mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.	0	0	0	-	0	0	-
	P.O.	0	0	0	-	0	0	-
	Residuo	0	0	0	-	0	0	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.	0	0	0	2.000	0	2.000	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	2.000	0	2.000	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.	0	0	0	2.000	0	2.000	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	2.000	0	2.000	0

U.T.O.E. 2 – I centri dell’altopiano

Categorie funzionali di cui all’art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
		mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.	13.500	11.500	25.000	-	0	0	-
	P.O.	11.745	4.802,5	16.547,5	-	0	0	-
	Residuo	1.755	6.697,5	8.452,5	-	0	0	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.	3.000	0	3.000	1.600	0	1.600	0
	P.O.	2.940	0	2.940	1.600	0	1.600	0
	Residuo	60	0	60	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.	2.600	3.000	5.600	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	2.600	3.000	5.600	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.	0	600	600	4.550	3.000	7.550	0
	P.O.	0	0	0	500	0	500	0
	Residuo	0	600	600	4.050	3.000	7.050	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.	0	0	0	1.200	600	1.800	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	1.200	600	1.800	0
f) COMMERCIALE all’ingrosso e depositi	P.S.	2.000	0	2.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	2.000	0	2.000	0	0	0	0
TOTALI	P.S.	21.100	15.100	36.200	7.350	3.600	10.950	0
	P.O.	14.685	4.802,5	19.47,5	2.100	0	2.100	0
	Residuo	6.415	10.297,5	16.712,5	5.250	3.600	8.850	0

U.T.O.E. 3 – Il fondovalle e balze

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
		mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.	6.000	4.500	10.500	-	0	0	-
	P.O.	2.865	1.322,5	4.187,5	-	0	0	-
	Residuo	3.135	3.177,5	6.312,5	-	0	0	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.	6.500	1.500	8.000	13.100	0	13.100	0
	P.O.	3.100	1.500	4.600	11.100	0	11.100	0
	Residuo	3.400	0	3.400	2.000	0	2.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.	2.500	0	2.500	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	2.500	0	2.500	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.	0	0	0	600	0	600	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	600	0	600	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.	1.000	0	1.000	600	0	600	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	1.000	0	1.000	600	0	600	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.	16.000	6.000	22.000	14.300	0	14.300	0
	P.O.	5.965	2.822,5	8.787,5	11.100	0	11.100	0
	Residuo	10.035	3.177,5	13.212,5	3.200	0	3.200	0

Complessivo Territorio Comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
		mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	19.500	16.000	35.500	-	0	0	-
	P.O.	14.610	6.125	20.735	-	0	0	-
	Residuo	4.890	9.875	14.765	-	0	0	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	9.500	1.500	11.000	14.700	0	14.700	0
	P.O.	6.040	1.500	7.540	12.700	0	12.700	0
	Residuo	3.460	0	3.460	2.000	0	2.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	5.100	3.000	8.100	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	5.100	3.000	8.100	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	600	600	5.150	3.000	8.150	0
	P.O.	0	0	0	500	0	500	0
	Residuo	0	600	600	4.650	3.000	7.650	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	1.000	0	1.000	1.800	600	2.400	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	1.000	0	1.000	1.800	600	2.400	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	2.000	0	2.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	2.000	0	2.000	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	37.100	21.100	58.200	21.650	3.600	25.250	0
	P.O.	20.650	7.625	28.275	13.200	0	13.200	0
	Residuo	16.450	13.475	29.925	8.450	3.600	12.050	0

Dalle tabelle sopra riportate emerge che il per il comparto **residenziale** il P.O. attua solamente poco più della metà di quanto consentito dal Piano Strutturale; infatti se si confronta in termini di percentuali si ottiene che il P.O. attua solamente il 58,4% del dimensionamento ammesso dal PS per la categorie *residenziale*, in coerenza con gli indirizzi del P.S., il quale all'art. 37.2 recita:

*7. Il primo PO comunale, potrà prelevare il 60% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni. Tali dimensionamenti dovranno, comunque risultare compatibili con la disponibilità delle risorsa idropotabile e con lo stato delle infrastrutture (acquedotto, rete fognaria e capacità depurativa).*

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			Utilizzo del dimensionamento di P.S.I (espresso in %)			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	74,9 %	38,2 %	58,4 %	-----	0 %	0 %	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	63,5 %	100 %	68,5 %	86,3 %	0 %	86,3 %	0 %
c) COMMERCIALE al dettaglio	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
b) TURISTICO – RICETTIVA	0 %	0 %	0 %	9,7 %	0 %	6,1 %	0 %
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>TOTALI</b>	<b>55,6 %</b>	<b>36,1 %</b>	<b>48,5 %</b>	<b>60,9 %</b>	<b>0 %</b>	<b>52,2 %</b>	<b>0 %</b>

Infine si riporta la sintesi della verifica degli standard pubblici (D.M. 1444/68) fatta con il Piano Operativo e riportata nell'**Allegato D** – Dimensionamento e verifica standard.

**STANDARD FISSATI DAL P.S.I. (D.M. 1444/69)**

Attrezzature scolastiche 5,0 mq./ab.

Verde attrezzato 12,0 mq./ab.

Attrezzature di interesse comune 4,0 mq./ab.

Parcheggi 3,0 mq./ab.

**POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.**

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti esistenti (fonte: Piano Strutturale)	=	9.831
	Abitanti insediabili (previsione di P.O.)	=	518
	<b>TOTALE</b>	=	<b>10.349</b>

**N.B.** Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale **40 mq di S.E.** ad *abitante insediato e insediabile*. La quota parte di *Abitanti insediati e insediabili* è pertanto suddivisa tra le UTOE nella seguente maniera:

	<b>Abitanti esistenti</b>	<b>Abitanti insediabili</b>	<b>Totale</b>
UTOE 1	35	0	35
UTOE 2	5.802	414	6.216
UTOE 3	3.994	104	4.098

**Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal P.O.**

	<b>Esistenti (mq)</b>	<b>Progetto (mq)</b>	<b>Totale P.O. (mq)</b>	<b>Fabbisogno (mq)</b>
<b>UTOE 1 – La Montagna del Pratomagno</b>				
Attrezzature scolastiche	0	0	0	175
Verde attrezzato	0	0	0	420
Attrezzature di interesse comune	0	0	0	140
Parcheggi	0	0	0	105
<b>UTOE 2 – I centri dell’altopiano</b>				
Attrezzature scolastiche	22.499	0	22.499	31.080



Verde attrezzato	92.993	11.210	<b>104.203</b>	<b>74.592</b>
Attrezzature di interesse comune	70.729	637	<b>71.366</b>	<b>24.864</b>
Parcheggi	27.528	13.719	<b>41.247</b>	<b>18.648</b>
<b>UTOE 3 – Il fondovalle e le Balze</b>				
Attrezzature scolastiche	6.608	0	<b>6.608</b>	<b>20.490</b>
Verde attrezzato	52.819	21.843	<b>74.662</b>	<b>49.176</b>
Attrezzature di interesse comune	11.891	4.467	<b>16.358</b>	<b>16.392</b>
Parcheggi	20.428	9.657	<b>30.085</b>	<b>12.294</b>
<b>Totale territorio comunale</b>				
Attrezzature scolastiche	29.107	0	<b>29.107</b>	<b>51.745</b>
Verde attrezzato	145.812	33.053	<b>178.865</b>	<b>124.188</b>
Attrezzature di interesse comune	82.620	5.104	<b>87.724</b>	<b>41.396</b>
Parcheggi	47.956	23.376	<b>71.332</b>	<b>31.047</b>

**N.B.** Visto il carattere prevalentemente ambientale dell'**UTOE 1**, il *fabbisogno di Standard pubblici* relativi all'**UTOE 1** è da ricavarsi all'interno delle altre UTOE, così come indicato dal P.S.

#### 4.7 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

Il P.S. in fase di formazione e contestuale al presente PO, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Castelfranco Piandiscò, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Il censimento dei fabbricati si è svolto in due momenti distinti:

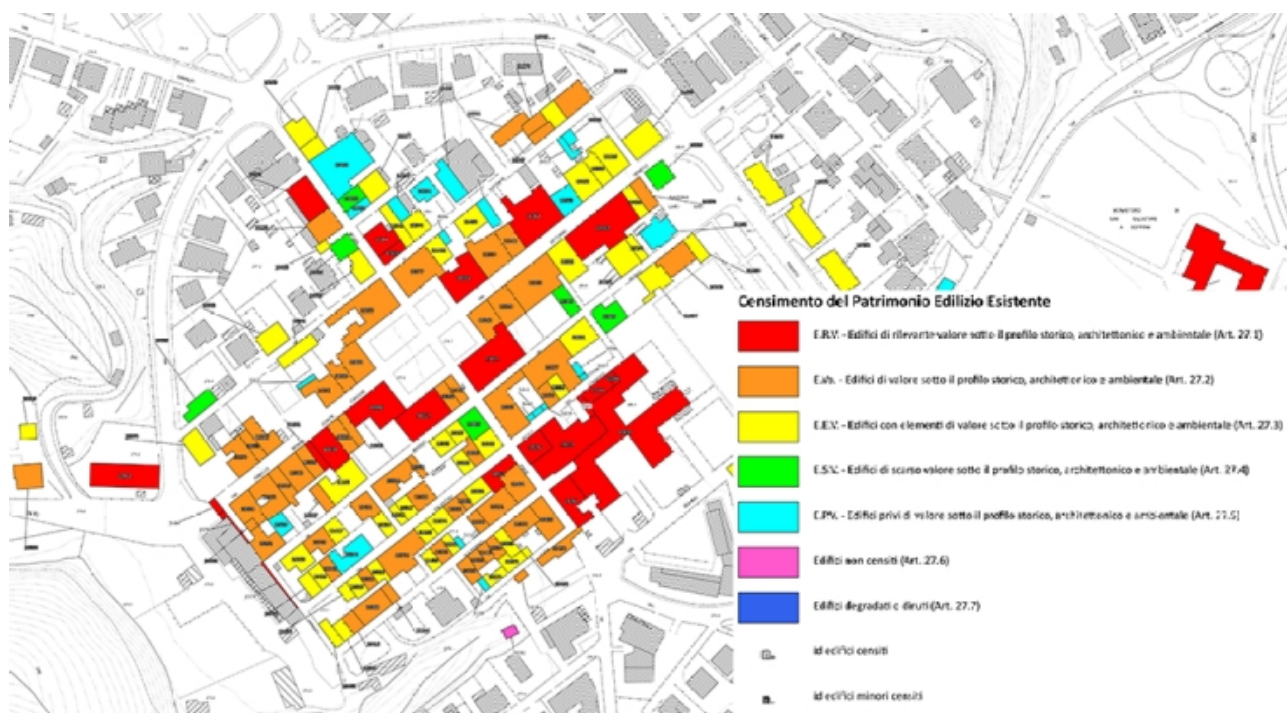
- nel 2010 l'estinto Comune di Pian di Scò ha affidato un incarico ad una società per il censimento di tutti i fabbricati presenti all'interno dell'urbano e delle aree agricole,

- nel 2015 il Comune di Castelfranco Piandiscò ha affidato un incarico ad una società per il censimento di tutti i fabbricati all'interno dei centri urbani e delle aree agricole della parte territoriale dell'estinto comune di Castelfranco di Sopra.

Il nuovo Piano Operativo quindi, partendo dalla schedatura fatta sul campo, ha individuato gli edifici realizzati prima del 1954 e per ognuno essi è stato attribuito un valore architettonico che consente di definire specifiche categorie di intervento ammesse sull'immobile censito. I valori architettonici sono suddivisi in:

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**)
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**)
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**)
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**)
- Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.P.V.**)
- Edifici non censiti
- Edifici degradati o diruti

Il valore attribuito ad ogni scheda di fabbricato (numericamente individuabile negli elaborati grafici del P.O. nell'Allegato **A1-A7**) è riportato in apposito registro, elencati nell'allegati **A** delle NTA del P.O.



*Estratto All. A3 Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, del P.O.*

## 5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E IL PIT-PPR

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

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale, anch'esso redatto in conformità al PIT-PPR, soprattutto per quanto concerne le aree agricole, per la redazione del Piano Operativo, la conformità tra quest'ultimo strumento urbanistico e il PIT-PPR è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati, i quali trovano una propria rappresentazione nella Tavola 1 – Vincoli Sovraordinati del PO, recependo quanto già individuato dal P.S..

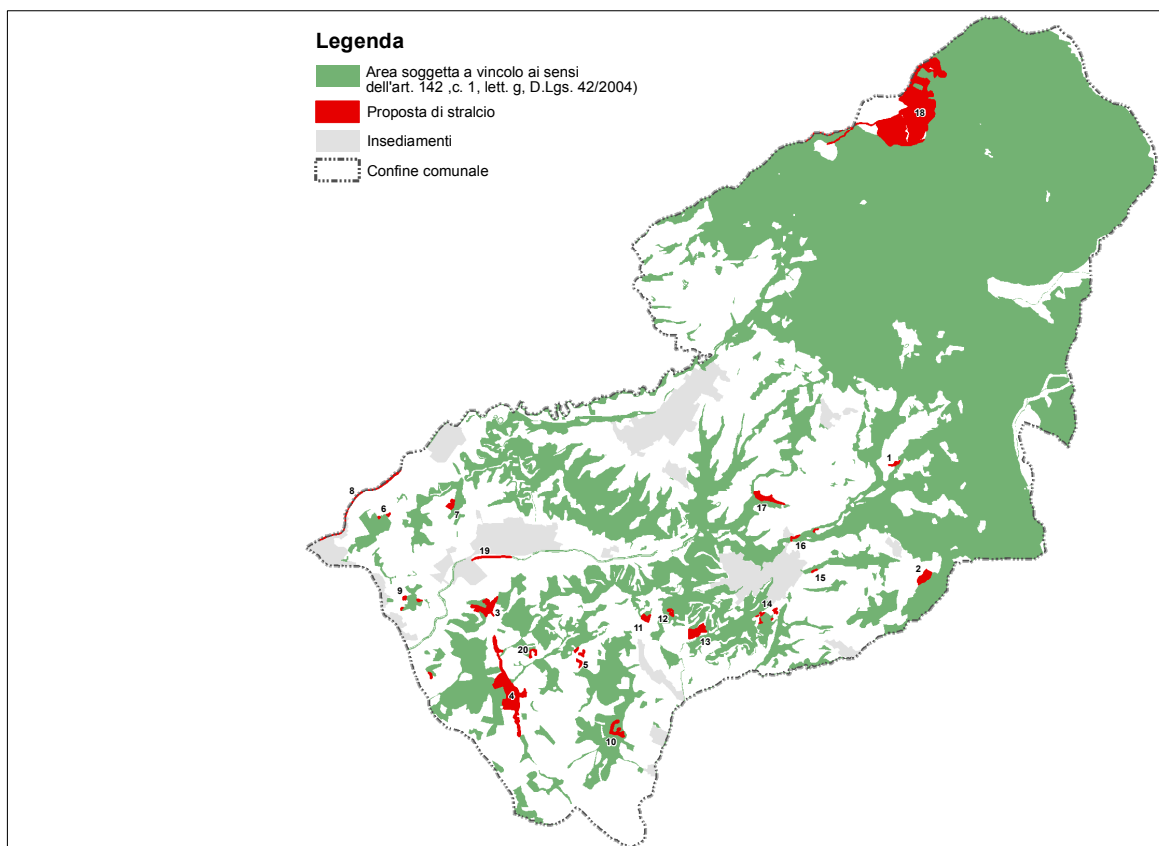
In merito alla **Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena**, trattandosi di un'area per la quale non è ancora stato concluso il procedimento di apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 136 del Codice, il PO ha recepito l'individuazione proposta dal PS da sottoporre alla Conferenza Paesaggistica.



*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*

Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato B alle NTA, sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto a tutelare il paesaggio e l'ambiente circostante, proponendo soluzioni progettuali coerenti con il contesto. Infatti per ogni nuovo intervento sono state fatte apposite considerazioni preliminari rispetto agli indirizzi e obiettivi della Scheda d'Ambito.

Oltre che alle Schede Norma, anche nelle NTA del P.O. sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni indicate dal PIT-PPR, inserendo nei vari articoli più pertinenti appositi richiami. Allo stesso modo è stato fatto anche per i Nuclei rurali, per i quali nell'Allegato C alle NTA del P.O., assieme alla disciplina urbanistica specifica, sono riportate specifiche prescrizioni ambientali-paesaggistiche finalizzate a tutelare gli agglomerati edilizi e l'intorno paesaggistico.

## 6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il processo partecipativo all'interno del processo di redazione del Piano Operativo permette di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio. La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico. In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, sostituendo lo sterile atteggiamento passivo e di richiesta con quello costruttivo e propositivo;
- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.



Peculiare è il ruolo della partecipazione nell'ambito della pianificazione operativa, che deve vedere necessariamente coinvolti i soggetti proponenti: in questo caso la partecipazione diviene elemento indispensabile per assicurare l'effettiva concreta attuazione delle scelte progettuali.

A tal fine è importante creare contesti che mettano in relazione la società civile, le istituzioni/amministrazioni e i tecnici in modo da far interagire e integrare le diversità di approccio al territorio, ai problemi e alle esigenze legate al vivere la città. Il metodo di lavoro è basato sull'intendere l'Amministrazione Pubblica non tanto come un soggetto decisionale quanto piuttosto un soggetto che dialoga continuamente e costruttivamente con la realtà locale, svolgendo anche ruolo di interazione e aggregazione sociale. Il percorso partecipativo si può sviluppare su due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, dall'altra la consultazione di enti istituzionali chiamati a esprimere il loro parere sui documenti predisposti. L'individuazione dei principali stakeholders si basa sul rilevamento delle diverse componenti sociali, ambientali, economiche, culturali, presenti sul territorio. In funzione della realtà emersa e dei diversi gruppi presenti si è proseguito con l'organizzazione di specifici tavoli di concertazione pubblico/privato tra i quali quelli riguardanti i cittadini in senso lato, le associazioni di categoria come commercianti, professionisti, industriali ed imprenditori, allevatori e agricoltori.

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi di pianificazione del territorio: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini.

Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'innesco dei conflitti.

Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.

L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

Partendo da questi assunti, l'iter procedurale del PO è fondato sulla consultazione degli enti competenti in materia ambientale e la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato.

L'Amministrazione Comunale, di concerto con il Progettista del Piano ed il professionista di riferimento per la VAS, hanno inteso attivare contestualmente alla fase di elaborazione del Piano Strutturale, un rapporto diretto, non solo informativo, ma di partecipazione con i cittadini, gli enti pubblici e privati operanti sul territorio e i soggetti privilegiati.

Il processo partecipativo si è svolto come segue:

- E' stata data comunicazione da parte del garante della comunicazione mediante pubblicazione sul SIT dell'Amministrazione Comunale del rapporto del Garante nr. 1 del 06.07.2018, pubblicando integralmente la documentazione dell'Avvio del procedimento.

Sono stati svolti i seguenti incontri pubblici:

Vaggio: assemblea pubblica del 9 luglio 2018, presso il Circolo ARCI;

Faella: assemblea pubblica del 11 luglio 2018, presso il Circolo MCL;

Pian di Scò: assemblea pubblica del 12 luglio 2018, presso la Tensostruttura;

Castelfranco di Sopra: assemblea pubblica del 13 luglio 2018, presso la Casa della Salute.

Monsummano Terme, Luglio 2023

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti