

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

Arch. Giovanni Parlanti  
Progettista

Michele Rossi  
Sindaco

Arch. Gabriele Banchetti  
Responsabile GIS

Marco Morbidelli  
Assessore all'urbanistica

Pian. Emanuele Bechelli  
Collaborazione al progetto

Arch. Massimo Balsimelli  
Responsabile dell'Ufficio  
pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente

GEOPROGETTI Studio Associato  
Geol. Emilio Pistilli  
Studi geologici

Geom. Rogai Luigi  
Garante dell'informazione e  
della partecipazione

 **Sorgente Ingegneria**  
studio tecnico associato  
Ing. Luca Rosadini  
Ing. Leonardo Marini  
Studi idraulici

Ing. Jacopo Taccini  
Collaborazione studi idraulici

Doc. **QP01**

PFM S.r.l. Società tra professionisti  
Dottore Agronomo Guido Franchi  
Dottore Agronomo Federico Martinelli  
Studi agronomici e forestali e VINCA  
Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli  
Collaborazione studi agronomici e forestali e VINCA

## Relazione Generale

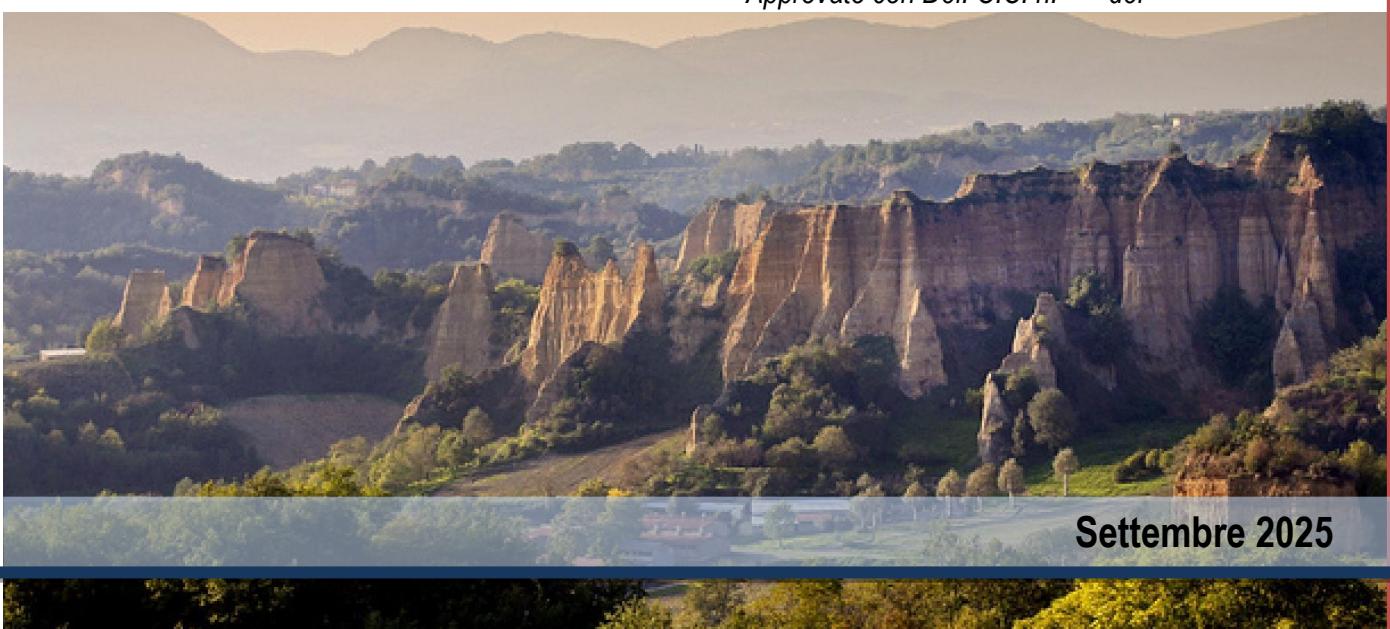
Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni  
e del Verbale di Conferenza Paesaggistica

STATO MODIFICATO

Arch. Alessandro Melis  
Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Adottato con Del. C.C. n. del

Approvato con Del. C.C. n. del



Settembre 2025

## Indice

<b>1. Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Gli obiettivi del Piano Strutturale.....</b>	<b>5</b>
<b>3. La strutturale del Piano Strutturale di Castelfranco Piandiscò.....</b>	<b>7</b>
3.1 Gli elaborati costitutivi del P.S.....	8
<b>4. Lo Statuto del Territorio.....</b>	<b>11</b>
4.1 Il Patrimonio Territoriale di Castelfranco Piandiscò.....	11
4.2 Le Invarianti Strutturali.....	13
4.3 Il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali, i Sistemi e Sottosistemi territoriali.....	19
4.3.1 L'individuazione del Territori Urbanizzato e dei Nuclei Rurali.....	19
4.3.2 I Sistemi e Sottosistemi territoriali.....	22
<b>5. Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile.....</b>	<b>24</b>
5.1 Il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	24
5.1.1 Il Sistema Insediativo.....	24
5.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	25
5.1.3 Il Dimensionamento del Piano Strutturale.....	25
5.2 La localizzazione di trasformazioni all'esterno del T.U. e la Conferenza di Copianificazione.....	31
5.3 Le politiche e strategie fondanti del Piano Strutturale.....	35
<b>6. La conformità tra il Piano Strutturale e i Piani Sovraordinati.....</b>	<b>40</b>
6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesaggistico.....	40
6.2 La conformità tra il PS e il PIT-PPR.....	41
6.3 La coerenza tra il PS e il PTC della provincia di Arezzo.....	42
6.3.1 La struttura del P.T.C.....	42
6.3.2 La conformità tra il P.S. e il PTCP.....	44
6.4 La conformità tra il PS e il Piano Regionale Cave (PRC).....	45
6.5 La conformità tra il PS e il Piano Regionale Cave (PRC).....	48
<b>7. APPENDICE – Le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute.....</b>	<b>50</b>
<b>8. APPENDICE – La Conferenza Paesaggistica.....</b>	<b>60</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.

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 R.U., con oggetto “inserimento di un'area di completamento all'interno dell'ex PIP di Faella ubicato in Loc. Le Chiuse”, adottata con Del. C.C. n. 49 del 24/09/2015;
- 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.
- Variante al R.U. per modifiche alle norme sugli impianti di distribuzione di carburanti”, adottata con Del. C.C. n. 22 del 28/06/2018
- Variante al R.U., con oggetto “la riqualificazione di due aree nell'abitato di Faella attuata mediante la modifica delle previsioni della Scheda AR3.01”, adottata con Del. C.C. n. 46 del 30/11/2018;
- Variante al R.U., con oggetto “la riorganizzazione e il potenziamento dei servizi culturali e socio assistenziali ubicati in Via Roma e contestuale adozione di piano particolareggiato per l'attuazione delle nuove previsioni”, adottato con Del. C.C. N. 25 del 09/04/2019;
- Variante al R.U., con oggetto “la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico del borro di Rantigioni a Faella”, Presa d'atto con Del. N. 55 del 30/09/2019;
- Variante al R.U., con oggetto “attuazione accordo di programma con il Comune di Reggello per la realizzazione della nuova viabilità a Vaggio – approvazione progetto definitivo per la realizzazione degli interventi con contestuale adozione di variante al R.U. “, adottata con Del. N. 69 del 26/11/2019;
- Variante al R.U., con oggetto “approvazione progetto definitivo per le opere finalizzate alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico (Il stralcio) nell'abitato di Vaggio con contestuale adozione di variante al R.U.”, adottata con Del. C.C. n. 70 del 26/11/2019;
- Variante al R.U., con oggetto “adeguamento via Monamea e realizzazione di un nuovo posteggio a Pian di Scò”, adottata con Del. C.C. 61 del 09/12/2020;
- Variante al R.U. (e contestualmente al R.U. dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra), con oggetto “la realizzazione della nuova rotatoria all'ingresso sud di Faella”, adottata con Del. C.C. n. 62 del 09/12/2020;
- Variante al R.U., con oggetto “nuova adozione della variante per la realizzazione della nuova rotatoria all'ingresso sud di Faella”, adottata con Del. C.C. n. 74 del 28/11/2022;
- Variante al R.U., con oggetto “Variante normativa per la modifica della destinazione d'uso “SS” delle attività di servizio”, adottata con Del. C.C. n. 75 del 28/11/2022;
- Variante al R.U., con oggetto “la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico nel bacino del Borro Rantigioni a Faella, Lotto n. 2 e n. 3”, adottata con Cel. C.C. n. 11 del 28/02/2023.

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, svolta 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. Gli obiettivi del Piano Strutturale

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

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

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

La trasparenza delle scelte e la condivisione della comunità è stato il primo obiettivo che l'Amministrazione di Castelfranco Piandiscò si è posto e che ha perseguito nella redazione del nuovo Piano Strutturale (PS). A seguito soprattutto della formazione del nuovo Comune di Castelfranco Piandiscò, si è manifestata l'esigenza e la volontà di uniformare la pianificazione e gestione del territorio, partendo dalla componente strategica identificata dal Piano Strutturale. In questo senso inoltre, la contemporanea occasione offerta dalla fusione dei comuni, dall'entrata in vigore della nuova legge regionale e dall'approvazione del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana (che riveste anche valenza di piano paesaggistico), fornisce lo spunto per una rilettura complessiva del territorio e delle sue strategie di sviluppo. Il documento citato in premessa 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, redatto dall'Ufficio Tecnico comunale, racchiude a pieno i concetti di cui sopra.

Partendo quindi da questi principi, il nuovo Piano Strutturale si è posto come finalità e obiettivi generali:

- la tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire attraverso la prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico, la salvaguardia delle risorse idriche, il contenimento dell'erosione e del consumo di suolo, la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio;
- la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali da perseguire attraverso il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio comunale, la tutela degli ecosistemi naturali, ed in particolare delle aree boschate e degli ambienti fluviali, la qualificazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio agrario;
- la valorizzazione della struttura insediativa storica e la riqualificazione degli insediamenti di recente formazione da perseguire con particolare attenzione alla tutela della distinta natura policentrica dei nuclei collinari e dei poli urbani della pianura, al recupero delle aree produttive dismesse, alla rigenerazione delle aree urbane degradate, alla riqualificazione della campagna urbanizzata, al riordino dei margini città-campagna, alla riorganizzazione della rete infrastrutturale;
- la difesa del territorio rurale e delle produzioni agricole con particolare attenzione alla tutela delle tradizionali sistemazioni idraulico agrarie della collina, alla conservazione delle relazioni fra paesaggio agrario e sistema insediativo, alla permanenza delle residue coltivazioni storiche della pianura e collina;
- il rafforzamento dell'identità e della coesione territoriale da perseguire con una duplice azione: la valorizzazione delle specifiche vocazioni ed identità del territorio comunale ancorate alla resistente trama insediativa delle frazioni; il potenziamento delle relazioni territoriali del Comune attraverso la definizione di strategie comuni per la mitigazione del rischio idraulico, per la mobilità, per lo sviluppo economico, per un turismo sostenibile;
- l'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio comunale da perseguire mediante: il miglioramento delle dotazioni di attrezzature e servizi per la popolazione insediata, con particolare attenzione all'offerta abitativa, educativa e sociale; la valorizzazione delle risorse turistiche ed ambientali del territorio e la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive; l'attivazione di centri e luoghi per la formazione e la ricerca connessi alla qualificazione dell'apparato produttivo;

- la semplificazione e l'innovazione degli strumenti di pianificazione urbanistica da perseguire, nel rispetto della normativa vigente, con una snella struttura dei piani, con apparati normativi chiari ed esaustivi, con selezionate scelte progettuali al fine di consentire una coerente e rapida attuazione delle loro previsioni.

### 3. La strutturale del Piano Strutturale di Castelfranco Piandiscò

In ottemperanza alla disciplina regionale in merito della pianificazione territoriale, il P.S. è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

#### Il Quadro Conoscitivo:

Contiene un sistema strutturato di conoscenze capace di favorire la comprensione del territorio comunale. A tale scopo ne descrive le componenti naturali e antropiche, biotiche e abiotiche, nelle loro reciproche relazioni e analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto al territorio comunale e al suo intorno territoriale, costituendo il riferimento costante dello Statuto del territorio e della Strategia per lo sviluppo sostenibile.

#### Lo Statuto del Territorio:

Definisce la struttura identitaria del territorio comunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. A tali fini lo Statuto definisce: il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali; i Sistemi e Sottosistemi territoriali; il perimetro del territorio urbanizzato; il perimetro dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE.

#### La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile:

Definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio comunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili, con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.

Al fine di perseguire strategie per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, il P.S. ha individuato i seguenti obiettivi di carattere generali, da perseguire con coerenti azioni nel Piano Operativo:

- la sostenibilità ambientale delle trasformazioni che comporta una sostanziale riduzione delle previsioni insediative dei precedenti PS e la costruzione di un piano misurato ed attuabile, fondato su criteri di sostenibilità che coniugano la verifica degli effetti paesaggistici ed ambientali con la valutazione degli aspetti economici e sociali;
- la tutela del paesaggio da perseguire in coerenza con la disciplina statutaria del P.S. e mediante l'attivazione di specifici progetti di riqualificazione paesaggistica
- la riqualificazione della campagna abitata ed urbanizzata, con la finalità di predisporre degli assetti ordinati agli insediamenti diffusi del territorio aperto ed al loro rapporto con il paesaggio agrario;
- la rifunzionalizzazione del tessuto edilizio con un'azione prioritaria di rigenerazione urbana per dare risposta efficace alla riconversione di un patrimonio prevalentemente produttivo sottoutilizzato con significative situazioni di degrado urbanistico;
- rafforzamento e riordino della città pubblica, tramite tecniche urbanistiche innovative che permettano la rifunzionalizzazione di aree pubbliche con conseguente innovazione della struttura urbana e qualificazione degli spazi pubblici;
- il rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, finalizzato all'efficientamento energetico ed all'uso di materiali eco-compatibili;

- la domanda di edilizia sociale alla quale rispondere con azioni articolate e coerenti sulla base degli indirizzi contenuti nell'art.63 della LR 65/2014.

Il PS ha posto inoltre particolare attenzione alla verifica sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, alla valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, alla mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, alle misure di salvaguardia.

Il **Quadro Progettuale** del PS disciplina, a tempo indeterminato, tutto il territorio comunale e si articola in:

- a) **Statuto del Territorio**, comprendente:
  - il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali;
  - la perimetrazione del Territorio Urbanizzato, degli Insediamenti storici;
  - la ricognizione delle disposizioni del PIT/PPR e del PTC;
- b) **Strategia dello Sviluppo Sostenibile**, comprendente:
  - le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
  - il territorio urbanizzato delle UTOE;
  - il territorio rurale delle UTOE;
  - la rete infrastrutturale e della mobilità.

### 3.1 Gli elaborati costitutivi del P.S.

Il PS è costituito dagli elaborati del **Quadro conoscitivo (QC)**, del **Quadro progettuale (QP)**, del **Quadro Valutativo (QV)** e delle **Indagini di Pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**.

Il **Quadro Conoscitivo (QC)** del PS comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

#### Elaborati grafici

- Tav.QC01 – Inquadramento territoriale
- Tav.QC02.1 – Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.QC02.2 – Strumenti sovraordinati
- Tav.QC03 – Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.QC04.1 – Reti tecnologiche e aree di rispetto: Rete elettrica, metanodotto e rete fognaria
- Tav.QC04.2 – Reti tecnologiche e aree di rispetto: Rete di approvvigionamento idrico
- Tav.QC04.3 – Reti tecnologiche e aree di rispetto: Sistema della viabilità e rispetto cimiteriale
- Tav.QC05 – Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.QC06.1 – Carta delle trasformazioni territoriali
- Tav.QC06.2 – Carta delle evoluzione territoriale
- Tav.QC07 – Individuazione delle attrezzature pubbliche e delle funzioni prevalenti
- Tav.QC08 – Rete della mobilità
- Tav.QC09.1 – Uso del suolo al 1978
- Tav.QC09.2 – Uso del suolo attuale
- Tav.QC09.3 – Carta della Copertura Forestale
- Tav.QC09.4 – Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse
- Tav.QC09.5 – Carta delle aree tartufogene potenziali

- Tav.QC10 – Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici
- Tav.QC11 – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente rurale

Documenti

- Doc.QC01 – Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.QC02 – Ricognizione dei beni paesaggistici
- Doc.QC03 – Regesto del Patrimonio Edilizio Esistente
- Doc.QC04 – Relazione agronomica
- Doc.QC05 – Schemi integrativi del Quadro Conoscitivo

Il **Quadro Progettuale (QP)** del PS comprende lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

- Tav.QP01 – Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.QP02.1 – Statuto del territorio – Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.QP02.2 – Statuto del territorio – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.QP02.3 – Statuto del territorio – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.QP02.4 – Statuto del territorio – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.QP03 – Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali
- Tav.QP04 – Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.QP05 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.QP06 – Strategie – Gli indirizzi progettuali

Documenti

- doc.QP01 - Relazione Generale
- doc.QP02 - Disciplina di Piano
  - doc.QP02 – Allegato A alla Disciplina di Piano – Dimensionamento
  - doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato
  - doc.QP02 – Allegato C alla Disciplina di Piano – Schemi integrativi delle strategie di Piano
- doc.QP03 – Relazione di coerenza con il PIT-PPR
  - doc.QP03 – Allegato 1 – Modifiche apportate a seguito del Verbale di Conferenza Paesaggistica
  - doc.QP03 – Allegato 2 – Relazione bosco
  - doc.QP03 – Allegato 3 – Tavola di sovrapposizione vincolo aree boscate

Il **Quadro Valutativo (QV)** del PS è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici e dalla Valutazione d'Incidenza, costituita dallo Studio di Incidenza, nonché dalla Sintesi non tecnica delle informazioni. Il RA integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali e contiene in particolare una prima parte, dove sono riportati i dati di base e il quadro ambientale di riferimento e una seconda parte, contenente le verifiche che evidenziano la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo e la valutazione degli effetti attesi dal PS a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale. In particolare il **QV** è costituito dai seguenti elaborati:

- doc.QV1- Rapporto Ambientale
- doc.QV1a- Allegato A al Rapporto Ambientale: la qualità insediativa, la contabilità e compatibilità ambientale
- doc.QV2- Sintesi non Tecnica
- doc.QV3- Studio d'Incidenza

-doc.QV4 – Dichiarazione di Sintesi

Le **Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**, redatte ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni di cui al DPGR 5/R/2020, si compongono dei seguenti ulteriori elaborati:

- Relazione geologica PS
- Tavv.**QGA1-QGA2** – Carta geologica
- Tavv. **QGB1-QGB2** – Carta geomorfologica
- Tav. **QGB3** – Carta dei disseti e delle aree di evoluzione per il Territorio Urbanizzato
- Tavv.**QGC1-QGC2** – Carta Idrogeologica
- Tavv.**QGD1-QGD2** – Carta delle indagini
- Tavv.**QGE1-QGE2** – Carta geologico tecnica
- Tav.**QGF** – sezioni geologico tecniche
- Tavv.**QGG1-QGG2** – Carta delle pendenze
- Tavv.**QGH1-QGH2** – Carta della pericolosità geologica
- Tavv.**QGI1-QGI2** – Carta delle frequenze fondamentali
- Tavv.**QGL1-QGL2** – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica
- Tav.**QGM** – Colonne stratigrafiche delle MOPS
- Tavv.**QGN1-QGN2** – Carta di microzonazione sismica FA 01-05
- Tavv.**QGO1-QGO2** – Carta di microzonazione sismica FA 04-08
- Tavv.**QGP1-QGP2** – Carta di microzonazione sismica FA 07-11
- Tavv.**QGQ1-QGQ2** – Carta della pericolosità sismica locale
- **Allegato 1**- Dati di base del precedente PS di Castelfranco
- **Allegato 2**- Dati di base del precedente PS di Pian di Scò
- **Allegato 3**- Dati di base raccolti nell'ambito del presente studio
- **Allegato 4**- Censimento dei pozzi dei precedenti PS
- **Allegato 5**- Indagine sismica eseguita a supporto del PS
- **QC.I 01** – Relazione idrogeologico-idraulica
- **QC.I 02N** – Carta della pericolosità da alluvioni - nord
- **QC.I 02S** – Carta della pericolosità da alluvioni - sud
- **QC.I 03N** – Carta della magnitudo idraulica - nord
- **QC.I 03S** – Carta della magnitudo idraulica - sud
- **QC.I 04** – Carta dei battenti
- **QC.I 05** – Carta della velocità della corrente
- **QC.I 06** – Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale

Il **Quadro Archeologiche (QA)**, costituito da:

- Tav.**QA.01** – Carta del potenziale archeologico
- Doc.**QA.02** – Schede dei siti archeologici

## 4. Lo Statuto del Territorio

Ai sensi della L.R. 65/2014 lo Statuto del Territorio costituisce “... l’atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione”.

Esso comprende:

- il riconoscimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti strutturali;
- il perimetro del territorio urbanizzato;
- il perimetro dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la ricognizione delle prescrizioni del PTC della Provincia di Arezzo e del PIT;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformi alla disciplina paesaggistica del PIT;
- i riferimenti statutari per l’individuazione delle UTOE e per le relative strategie;
- le regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.

Con riferimento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Scheda d’Ambito 11 “Val d’Arno Superiore”.

Lo Statuto del Territorio individua inoltre Sistemi e Sottosistemi Territoriali come articolazioni del territorio comunale, coerenti con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti: detti ambiti costituiscono riferimenti per l’individuazione delle UTOE e per le relative strategie ed in particolare per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

### 4.1 Il Patrimonio Territoriale di Castelfranco Piandiscò

Ai sensi della LR 65/2014, per patrimonio territoriale si intende l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il patrimonio territoriale, rappresentato nella Tav.QP01- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale, è riferito all’intero territorio comunale ed è composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, che rappresentano il fondamento dell’identità territoriale.

L’individuazione di tali strutture, è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno della costruzione del Quadro Conoscitivo, che ha portato all’emergere degli elementi statutari del territorio comunale. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- **la struttura idrogeomorfologica**, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- **la struttura ecosistemica** che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- **la struttura insediativa** che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- **la struttura agro-forestale** che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell’edilizia rurale.

Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l’unione di più elementi sottoforma di sistema, costituenti la struttura di riferimento nel suo insieme:

per la struttura idrogeomorfologica sono stati individuati:

-il sistema idrografico composto dal reticolo principale e dalla sistemazioni idrauliche secondarie

-le fonti e le sorgenti

-aree umide di pertinenza fluviale

-Le Balze

#### **struttura ecosistemica**

-ZPS-ZSC Pascoli montani e cespuglietti del Pratomagno

-ANPIL- Le Balze

-le aree boscate comprendenti i boschi di latifoglie, conifere, e misti

-elementi di connessione urbana

#### **struttura insediativa**

-gli insediamenti storici

-edifici esistenti al 1821

-edifici esistenti al 1939

-edifici esistenti al 1954

-percorsi fondativi

-beni architettonici

-ville

-zone di interesse archeologico

-sentieri – CAI 2005

-gli elementi del Progetto di Paesaggio “I territori del Pratomagno”

#### **struttura agro-forestale**

-vigneti

-frutteti

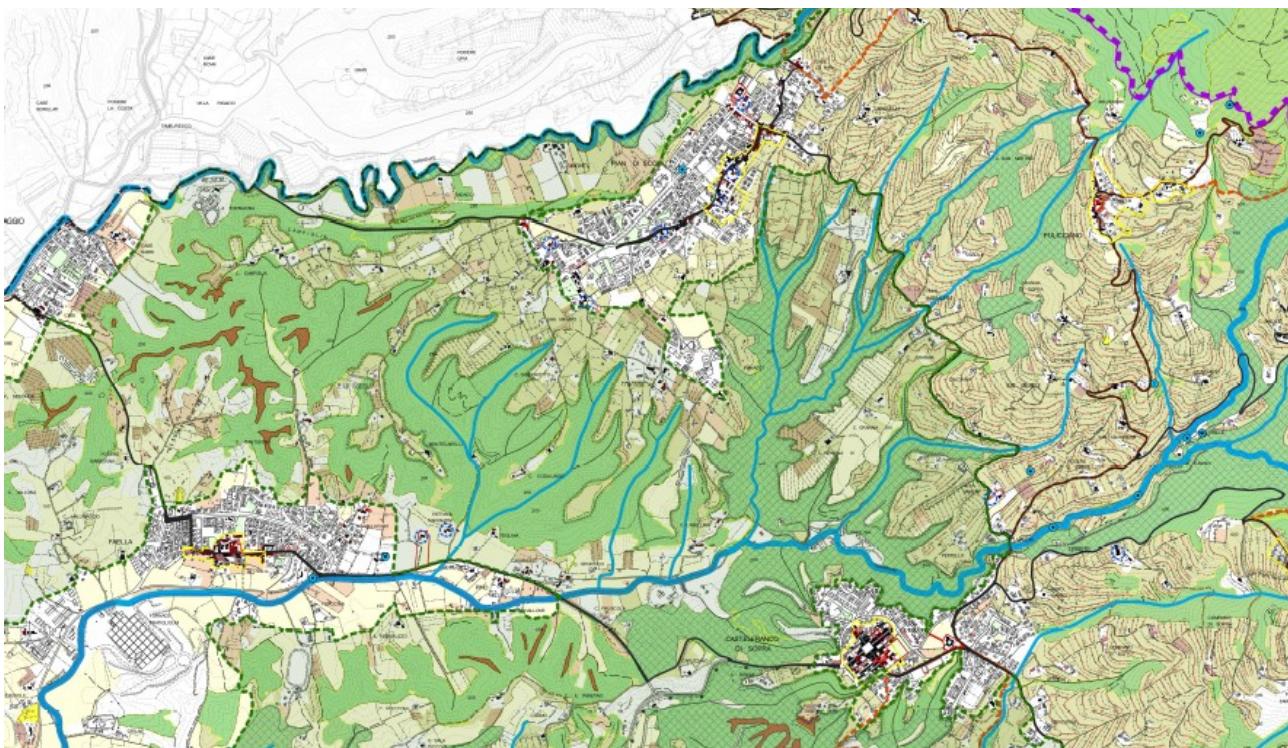
-oliveti terrazzati

-sistemi culturali e particellari complessi

-pascoli naturali e praterie

-aree tartufi gene potenziali

Il patrimonio territoriale comprende, inoltre, il Patrimonio Culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, che, esprimendo caratteri di eccellenza, qualificano e rafforzano il profilo identitario del territorio.

**Legenda****Struttura Idrogeomorfologica**

- Fonti/ Sorgenti
- Corso d'acqua principale
- Corso d'acqua minore
- Area umida di pertinenza fluviale
- Balze

**Struttura Ecosistemica**

- ██████ SIC - ZCS : Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno
- ██████ ANPIL - Le balze
- ███ Boschi di latifoglie
- ███ Boschi di conifere
- ███ Boschi misti di conifere e latifoglie
- ███ Elementi di connessione urbana

**Struttura Insediativa**

- ████ Insiemi storici
- Percorsi fondativi
- Edificato di impianto
  - Esistente al 1821
  - Esistente al 1939
  - Esistente al 1954
- Beni architettonici

- Ville

- ████████ Zone di interesse archeologico

- Sentiero - CAI 2005

**Struttura Agroforestale**

- ███ Seminativi irrigui e non irrigui
- ██████ Vigneti
- ███ Frutteti
- ███ Oliveti terrazzati
- ███ Sistemi culturali e particellari complessi
- ███ Pascoli naturali e praterie
- ████████ Aree tartufogene potenziali

Estratto della Tav.QP01- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale

## 4.2 Le Invarianti Strutturali

Le **Invarianti Strutturali** comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale e la conseguente definizione delle regole e dei principi che ne assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza.

Partendo dalle tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche affrontate dal PIT-PPR, il P.S. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base al territorio comunale, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo. Sono state perciò redatte quattro tavole Statuto che recepiscono e integrano le quattro invarianti disciplinate dal PIT-PPR: le integrazioni sono state elaborate a seguito del passaggio di scala da uno strumento a carattere regionale, che considera il territorio diviso per Ambiti, ad uno strumento a livello comunale, che necessita di un dettaglio maggiore. Le aree e gli elementi individuati dal PIT-PPR sono stati quindi riperimetrati e approfonditi in base allo stato di fatto dei luoghi e agli elementi predominanti del territorio comunale di Castelfranco Piandiscò.

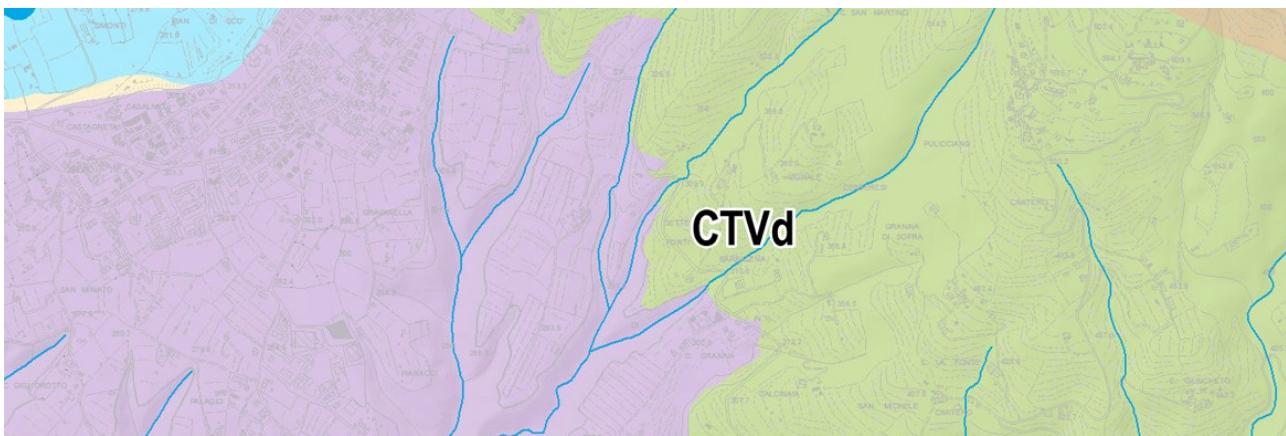
Le **Invarianti Strutturali** sono definite e trovano rappresentazione nelle seguenti tavole:

- Tav.QP02.1 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.QP02.2 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.QP02.3 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.QP02.4 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali

#### **Tav.QP02.1 - Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici**

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

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



## Legenda

## Sistema morfogenetico delle Pianure e Fondovalle

Fondovalle - FON

## Sistema morfogenetico di Margine

## Margine - MARi

## Sistema morfogenetico delle Colline dei Bacini Neo-Quaternari

Collina dei bacini neo-quaternari. litologie alternate - CBAt

## Sistema morfogenetico della Collina

Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti - CBLr

Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane - CTVd

## Sistema morfoogenetico della Montagna

## Montagna silicoclastica - MOS

## Sistema morfogenetico della Dorsale

## Dorsale silicoclastica - DOS

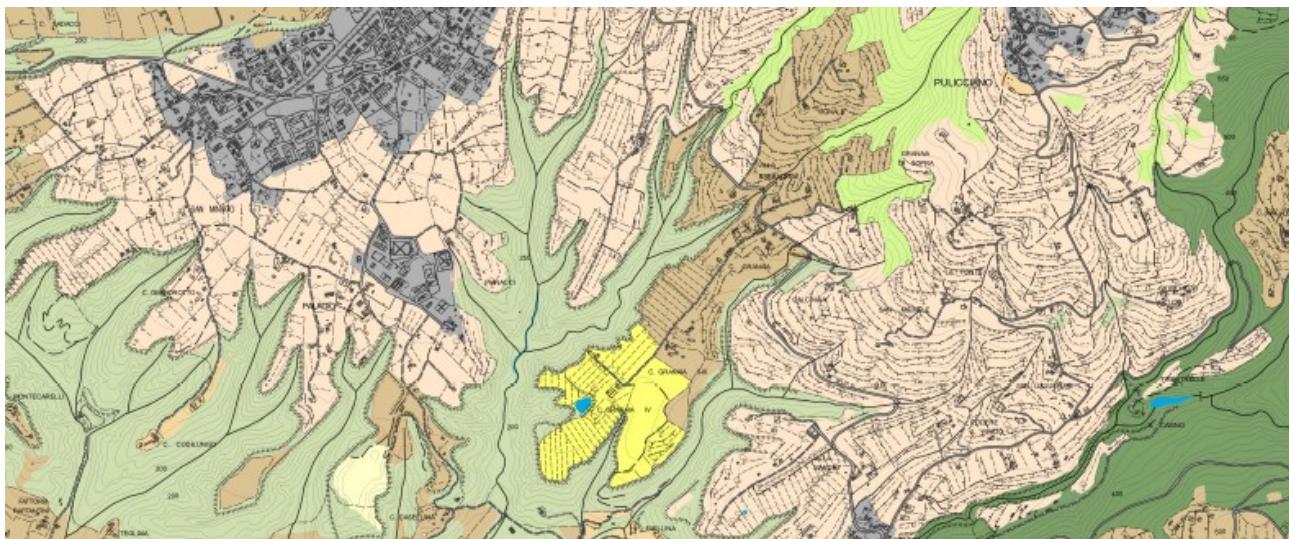
Estratto della Tav.QP02.1 Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici

Tav.QP02.2- Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica

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

- Rete degli ecosistemi forestali
    - Nodo primario forestale
    - Nodo secondario forestale
    - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
    - Matrice forestale di connettività
    - Corridoio ripariale
  - Rete degli ecosistemi agropastorali
    - Nodo degli agroecosistemi
    - Agroecosistema frammentato attivo
    - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
    - Agroecosistema intensivo
    - Matrice agroecosistemica collinare
    - Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
  - Ecosistemi palustri e fluviali
    - Zone umide e archi idrici
  - Ecosistemi rupestri e calanchivi

- Ambienti rocciosi o calanchivi
- Superficie artificiale
  - Reti stradali
  - Insediamenti
- Elementi funzionali della rete ecologica
  - Area critica per processi di abbandono
  - Area critica per processi di artificializzazione
  - Diretrice di connettività da riqualificare



#### Legenda

##### Elementi strutturali della rete ecologica

##### Rete degli ecosistemi forestali

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

##### Rete degli ecosistemi agropastorali

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

##### Ecosistemi palustri e fluviali

- Zone umide e archi idrici

##### Ecosistemi rupestri e calanchivi

- Ambienti rocciosi o calanchivi

##### Superficie artificiale

- Reti stradali
- Insediamenti

##### Elementi funzionali della rete ecologica

- Area critica per processi di abbandono
- Area critica per processi di artificializzazione
- ↔ Diretrice di connettività da riqualificare

Estratto della Tav.QP02.2 Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica

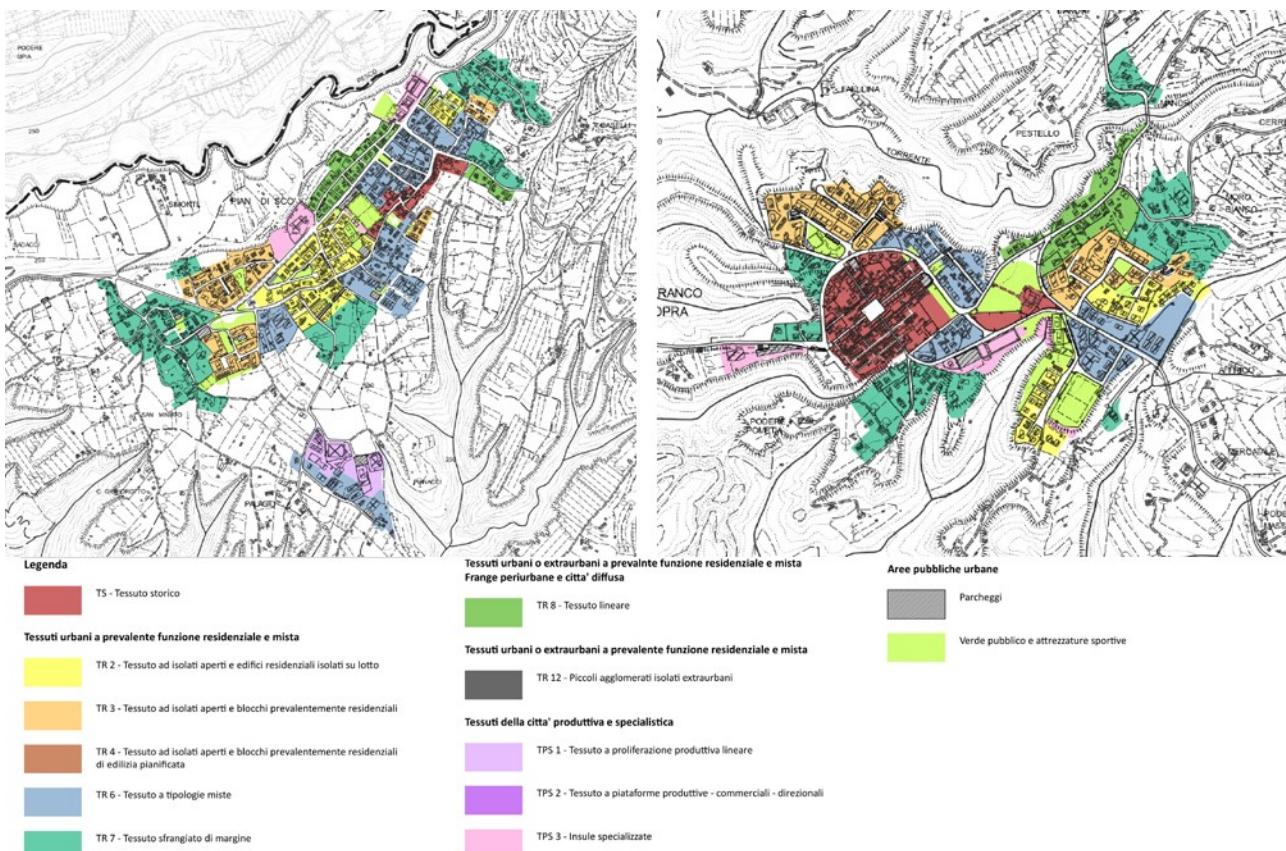
#### Tav.QP02.3- Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi

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

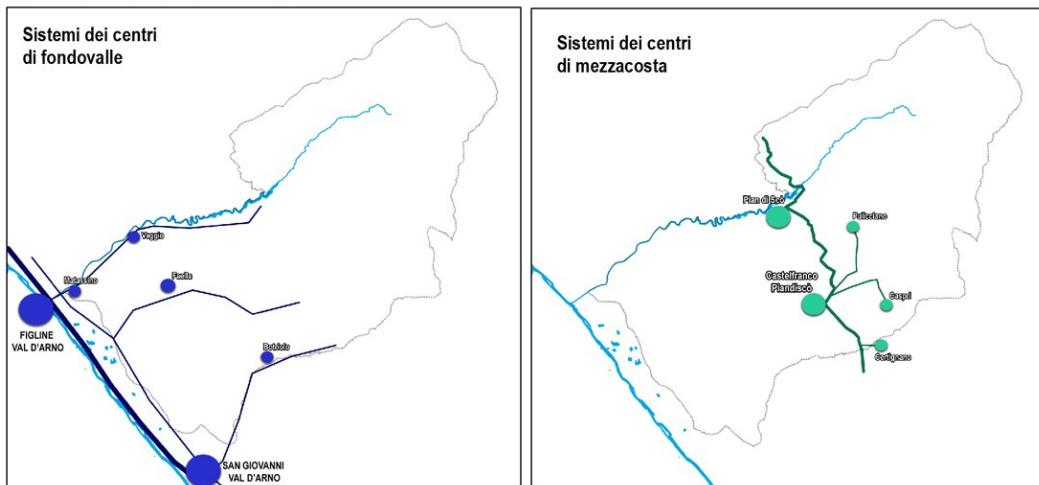
- Sistema dei centri di fondovalle
- Sistemi dei centri di mezzacosta

Nel territorio comunale sono state individuati i seguenti tessuti insediativi:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
  - T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
  - T.R.6 Tessuto a tipologie miste
  - T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.8 Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Tessuti della citta' produttiva e specialistica
  - T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
  - T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
  - T.P.S.3 Insule specializzate



## Schema dei morfotipi insediativi

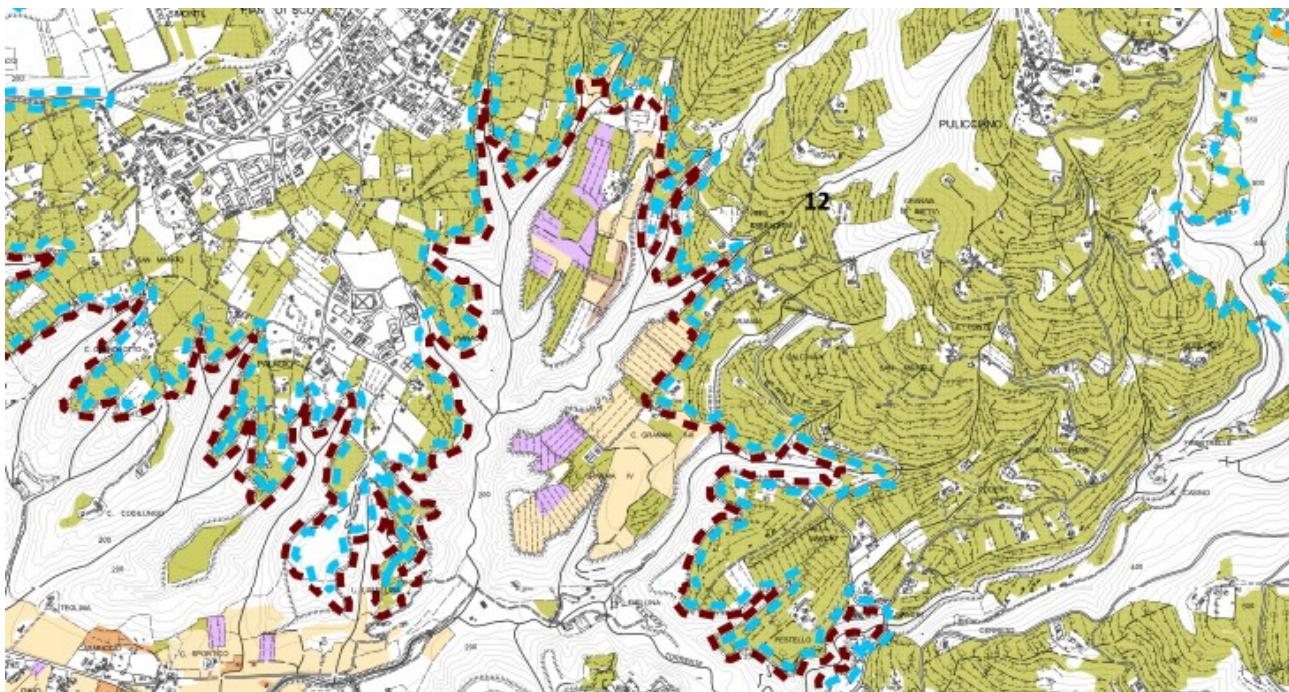


Estratto della Tav.QP02.3 Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi

## Tav.QP02.4 - Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali

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

- Morfotipo delle colture erbacee
- 2 - Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna
- 6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- Morfotipo delle colture arboree
- 12 – Morfotipo dell'olivocultura
- Morfotipi complessi delle associazioni culturali
- 15 – Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 19 – Morfotipo del mosaico colturale boschato

**Legenda****Morfotipo delle colture erbacee**

- 2 - Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna
  - Pascoli naturali e praterie
  - Brughiere e cespuglietti
  - Vegetazione rada

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

- Seminativi irrigui e non irrigui

**Morfotipi delle colture arboree**

- 12 - Morfotipo della olivicoltura
  - Oliveti

**Morfotipi complessi della associazioni culturali**

- 15 - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
  - Seminativi irrigui e non irrigui
  - Vigneti
- 19 - Morfotipo del mosaico culturale boscatto
  - Frutteti
  - Arboricoltura
  - Oliveti
  - Seminativi irrigui e non irrigui
  - Vigneti
  - Culture temporanee associate a colture permanenti
  - Sistemi culturali e particolari complessi

Estratto della Tav.QP02.4 Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali

## 4.3 Il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali, i Sistemi e Sottosistemi territoriali

### 4.3.1 L'individuazione del Territori Urbanizzato e dei Nuclei Rurali

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

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

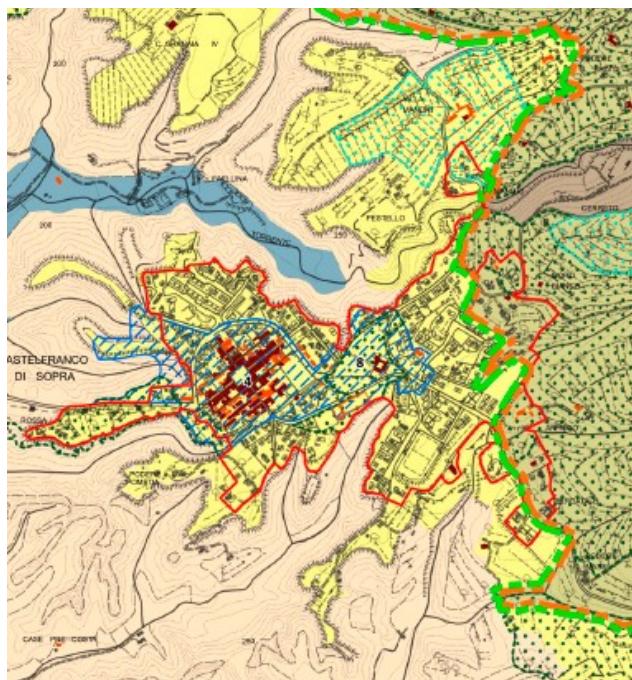
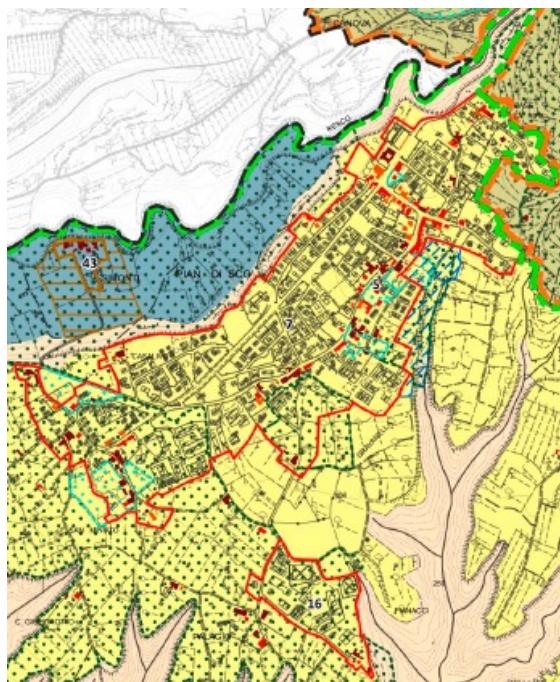
Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate,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

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

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

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

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico e in un ulteriore approfondimento nel Doc. **Allegato B** alla *Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato*.



Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014) (Art. 16)

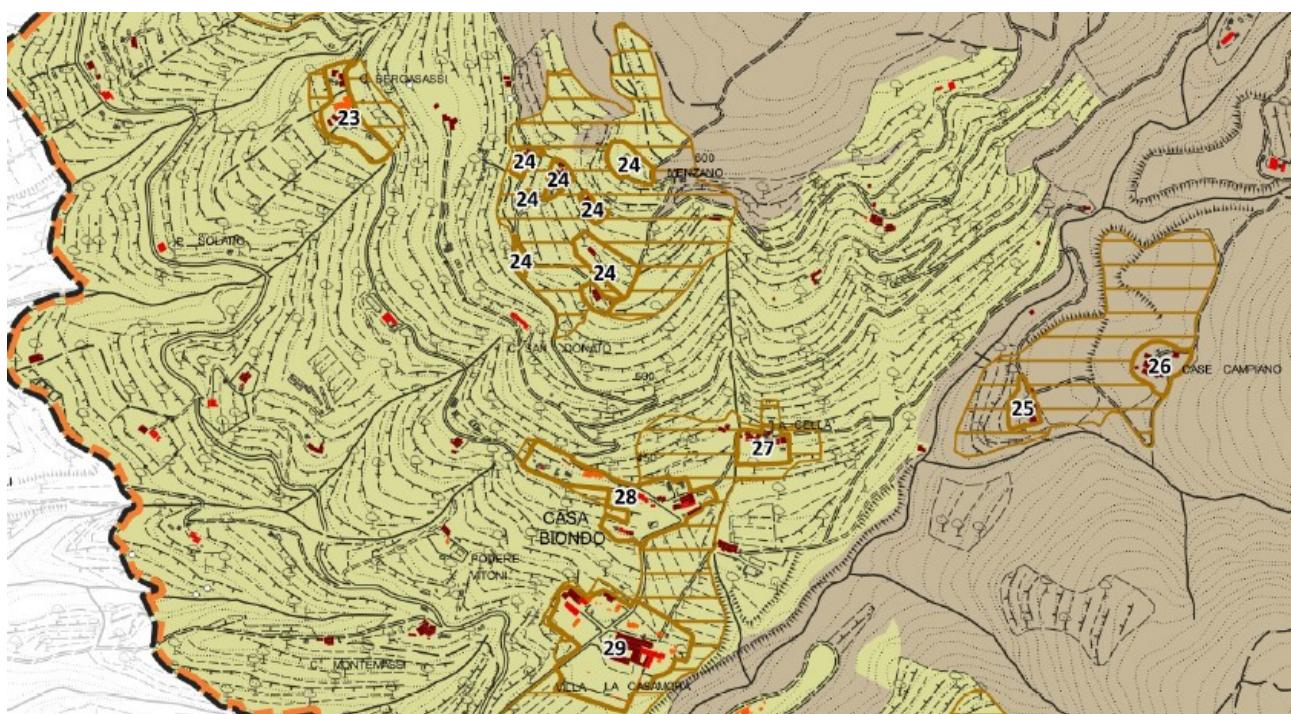
*Estratto della Tav. QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali*

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri e nuclei storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione

primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

All'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato il territorio rurale che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.

Nel Territorio Rurale, sono stati inoltre individuati i Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 maggiormente distribuiti nell'ambito collinare ai piedi della formazione montana del Pratomagno. Essi corrispondono per lo più a nuclei storici che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione, tiene conto di una più attenta analisi del contesto agricolo in cui sono inseriti e del loro ambito di pertinenza, appositamente individuato e disciplinato assieme al nucleo stesso. Nell'individuazione dei Nuclei Rurali sono state inoltre considerate le numerose ville (comprese delle loro pertinenze e dei parchi) nonché gli edifici e i borghi testimoniali della struttura agricola persistente nel territorio.



Nuclei Rurali (ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014)

Ambito di pertinenza dei Nuclei Rurali (ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014)

Estratto della Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

#### 4.3.2 I Sistemi e Sottosistemi territoriali

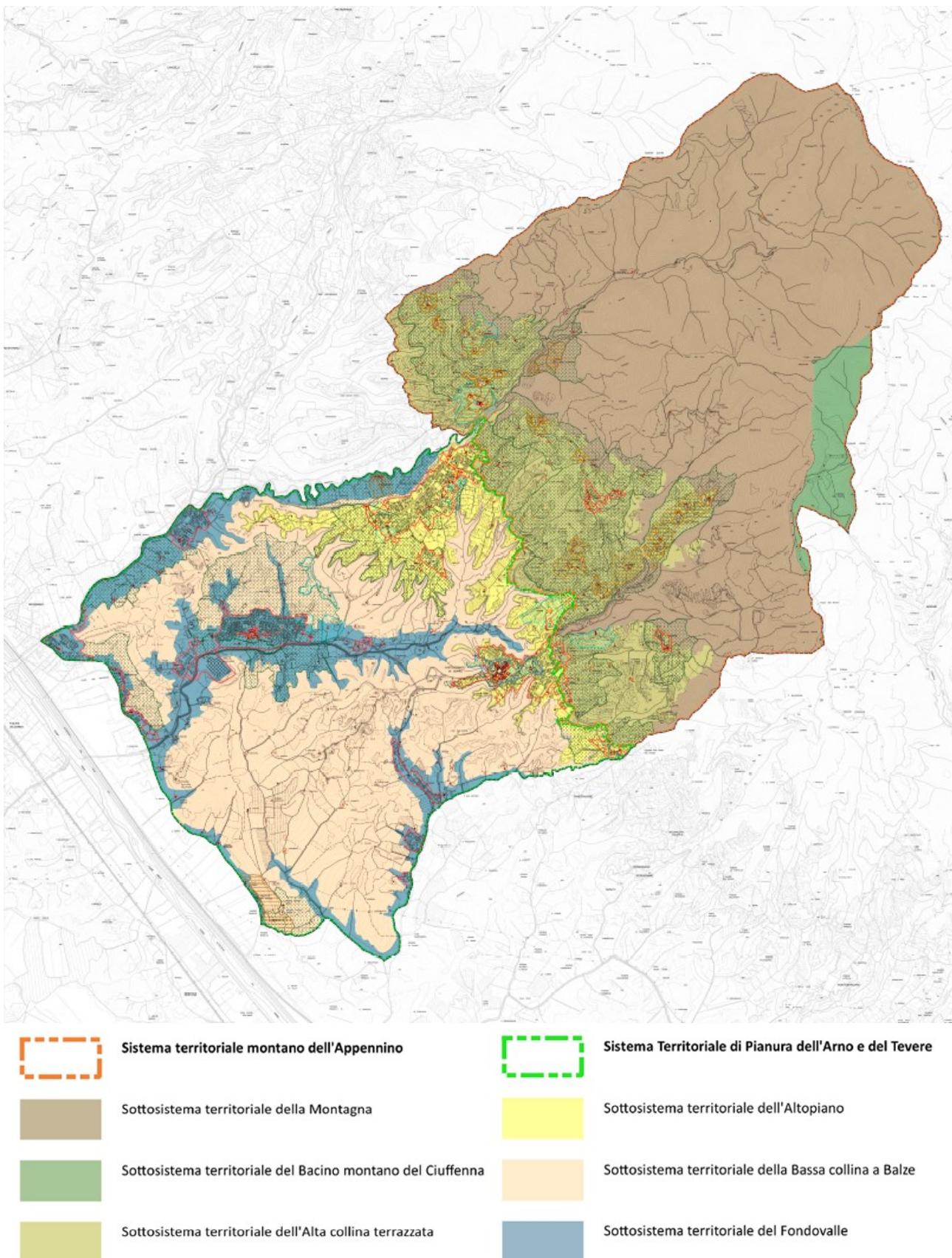
Il P.S. si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statutari del PTC che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del PS, la suddivisione del territorio in Sistemi territoriali, in seguito declinati in ulteriori Sottosistemi che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. In particolare il PS ha assunto come Statuto del Territorio la suddivisione in Sistemi e Sottosistemi territoriali, individuati dalla Tav.QP3- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali Locali.

Il territorio comunale è stato pertanto suddiviso nei seguenti Sistemi e Sottosistemi territoriali:

- Sistema territoriale montano dell'Appennino
  - Sottosistema territoriale della Montagna
  - Sottosistema territoriale del Bacino montano del Ciuffenna
  - Sottosistema territoriale dell'alta collina terrazzata
- Sistema Territoriale di Pianura dell'Arno e del Tevere
  - Sottosistema territoriale dell'Altopiano
  - Sottosistema territoriale della bassa collina a Balze
  - Sottosistema territoriale di Fondovalle

Per ogni Sottosistema territoriale, il P.S. ha individuato specifici Indirizzi, in conformità agli obiettivi del PTC, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.



Estratto della Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

## 5. Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, persegue un assetto del territorio comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS.

La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio comunale, è graficamente rappresentato dai seguenti elaborati di quadro progettuale denominati:

- Tav.QP04- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.QP05- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.QP06- Strategie – Gli indirizzi progettuali

Essa comprende:

- a) il **sistema insediativo comunale**
- b) le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**
- c) le **Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione,
- d) i **Criteri per il dimensionamento delle UTOE**,
- e) la **Qualità degli insediamenti**,

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, la traduzione e declinazione delle strategie e degli obiettivi generali (di governo del territorio) espressi dal PS che dovranno essere percepiti e sviluppati in previsioni e interventi di trasformazione nell'ambito dei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguitamento degli Obiettivi di qualità e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive correlate espressi dal PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio Scheda d'Ambito 11 "Val d'Arno Superiore".

### 5.1 Il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari

#### 5.1.1 Il Sistema Insediativo

Il sistema degli insediamenti formante il territorio comunale di Castelfranco Piandiscò è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di fondovalle, che sono articolati in complesse relazioni territoriali basate sui rapporti tra la collina e montagna del Pratomagno, il fondovalle e la viabilità di collegamento collinare, di viabilità di fondovalle, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.

Il sistema insediativo comunale è suddivisibile nelle seguenti tipologie, secondo la loro origine funzionale rispetto alla struttura territoriale:

1) Insediamenti collinari distinti in:

- i centri storici di Castelfranco di Sopra e Piandiscò che con il loro insediamento aggregato costituiscono i capoluoghi e Certignano con il proprio insediamento aggregato;
- il nuclei storici di Pulicciano e Caspri;
- l'insediamento produttivo di Palagio

- i nuclei rurali di Casamanno, Via di Bologna, San Donato a Menzano, Campiano di Sotto, Campiano si sopra, La Cella, Casa Biondo, Fattoria di Casamora, Monti, Il Fratino, Galligiano, La Lama, Casatrebbio, Casella, Borgo Mocale, Casa Lama, Giuncheto, San Gaudenzio, La Fonte, San Michele, Quercioli.

2) Insiemimenti di fondovalle distinti in:

- il centro storico di Faella con il proprio insediamento aggregato;
- gli insediamenti di Vaggio, Pino, Matassino, Montalpero e Ontaneto
- gli insediamenti produttivi di Faella, Botriolo, Chiusoli e Campo Cellani
- i nuclei rurali di Simonti e Renacci.

### 5.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

In coerenza con i riferimenti statutari e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014, il PS suddivide il territorio comunale in tre unità territoriali organiche elementari (UTOE).

Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio comunale (e sovra comunale).

Il P.S. ha individuato le seguenti UTOE per il territorio comunale di Castelfranco Piandiscò:

#### - UTOE 1 – La montagna del Pratomagno

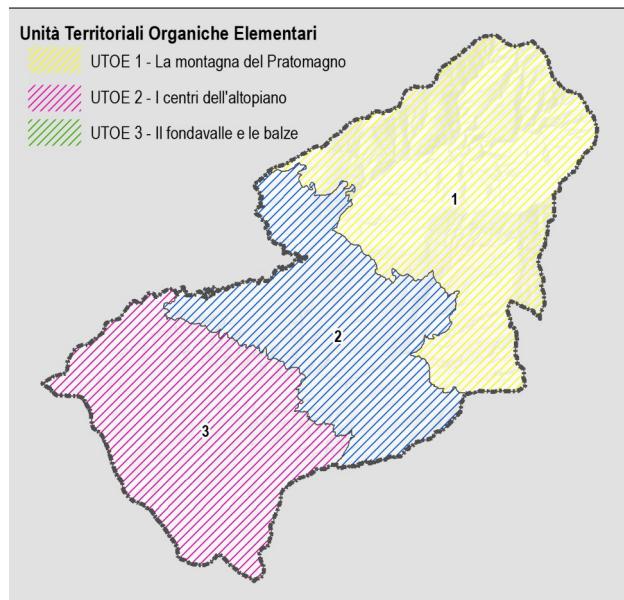
Essa comprende le aree montane dell'alto bacino idrografico del Torrente Resco Simontano, dell'alta valle del Torrente Faella e da una piccola e marginale zona montana dell'alta valle del Torrente Ciuffenna;

#### - UTOE 2 – I centri dell'altopiano

All'interno dell'UTOE è ricompreso il territorio più antropizzato del Comune, attraversato trasversalmente dalla strada provinciale Setteponti, la quale collega i due centri abitati di Castelfranco di Sopra e Piandiscò. Alla vasta area a sud della strada provinciale Setteponti, che comprende i due capoluoghi e Certignano è collegata funzionalmente l'area posta a nord della suddetta viabilità e rappresentata dall'alta collina terrazzata con presenza massima di coltivazione ad olivi.

#### - UTOE 3 – Il Fondovalle e le Balze

Comprende i centri abitati di Faella, Vaggio, Montalpero e Ontaneto ed i sistemi produttivi di Botriolo, Chiusoli e Campo Cellani, oltre che al sistema delle Balze che caratterizzano il paesaggio collinare.



### 5.1.3 Il Dimensionamento del Piano Strutturale

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione, indicate dal PS, che sarà attuato presumibilmente in ambito temporale ventennale con

diversi PO è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Le seguenti tabelle indicano, per ogni UTOE, il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68. Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale **40 mq di SE ad abitante insediabile**. Inoltre fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a **24 mq/abitante**.

Per il dimensionamento dei Posti Letto del turistico ricettivo, il Piano Strutturale, ha individuato il valore di **50 mq di SE per posto letto** in struttura turistico ricettiva.

Il nuovo PS ha fondamentalmente ridotto il vecchio dimensionamento previsto per il ventennio precedente dai Piani Strutturali vigenti dei due ex comuni, oggi fusi nel Comune di Castelfranco Piandiscò. Per giungere a questa conclusione, il PS ha considerato quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici comunali vigenti, e quanto di queste previsioni sia ancora da attuare.

Di seguito si riportano le tabelle del dimensionamento del PS, inserite nell'apposito [Doc.QP2 – Allegato A alla Disciplina di Piano – Dimensionamento](#).

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2018*)
<b>1. La Montagna del Pratomagno</b>	23,2 kmq	35

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castelfranco Piandiscò

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale per l'UTOE 1 – LR 65/2014

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	Tot (NE+R)	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	
<b>a) RESIDENZIALE</b>	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
	0	0	0		0	0	

b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	2.000	0	2.000	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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale per UTOE

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
1. La montagna del Pratomagno	35	0
<b>Totale</b>	<b>35</b>	

\*\* Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche – D.M. 1444/68\*\*\*

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
			0	0
1. La montagna del Pratomagno	0	0	0	0

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (3,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (5,00 mq/ab.)	Attrezzature collettive (4,00 mq/ab.)
			105	420
Ab. attuali	35	105	420	175
Ab. progetto	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>35</b>	<b>105</b>	<b>420</b>	<b>175</b>
				<b>140</b>

\*\*\* Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante

N.B. Visto il carattere prevalentemente ambientale dell'UTOE1, il fabbisogno di Standard pubblici relativi all'UTOE1 è da ricavarsi all'interno delle altre UTOE costituenti il territorio comunale.

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2018*)
	15,6 kmq	5.802
<b>2. I centri dell'altopiano</b>		

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castelfranco Piandiscò

## Previsioni contenute nel Piano Strutturale per l'UTOE 2 – LR 65/2014

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	Tot (NE+R)	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	13.500	11.500	25.000		0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.000	0	3.000	1.600	0	1.600
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.600	3.000	5.600	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	600	600	4.550	3.000	7.550
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	1.200	600	1.800
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	2.000	0	2.000	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>21.100</b>	<b>15.100</b>	<b>36.200</b>	<b>7.350</b>	<b>3.600</b>	<b>10.950</b>

## Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale per UTOE

U.T.O.E. 2. I centri dell'altopiano	Abitanti del P.S.**		Totale
	Esistenti	Progetto	
Castelfranco di sopra	1.958	188	2.146
Pian di Scò	2.627	275	2.902
Certignano	124	125	249
Caspri	48	12	60
Pulicciano	49	25	74
Territorio aperto	996	0	996
<b>Totale</b>	<b>5.802</b>	<b>625</b>	<b>6.427</b>

\*\* Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

## Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche – D.M. 1444/68\*\*\*

U.T.O.E. 2. I centri dell'altopiano	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	27.895	92.265	22.684	68.896

U.T.O.E. 2. I centri dell'altopiano	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive

		(3,00 mq/ab.)	(12,00 mq/ab.)	(5,00 mq/ab.)	(4,00 mq/ab.)
Ab. attuali	5.802	17.406	69.624	29.010	23.308
Ab. progetto	625	1.875	7.500	3.125	2.500
<b>Totale</b>	<b>6.427</b>	<b>19.281</b>	<b>77.124</b>	<b>32.135</b>	<b>25.808</b>

\*\*\* Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2018*)
3. Il fondovalle e le Balze	17,6 kmq	3.993

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castelfranco Piandiscò

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale per l'UTOE 3 – LR 65/2014

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)	mq. di SE		mq. di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE 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	6.200	4.500	10.700		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	6.500	1.500	8.000	13.100	0	13.100	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.500	0	2.500	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	600	0	600	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	0	1.000	600	0	600	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	45.000 *	45.000	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>16.200</b>	<b>51.000</b>	<b>67.200</b>	<b>14.300</b>	<b>0</b>	<b>14.300</b>	<b>0</b>

\* La quantità di Riuso attribuita è riferita alla strategia di conversione della ex Fornace Patrigiolmi in località Faella di cui all'art. 34.3, comma 3 della Disciplina di P.S.. Il quantitativo indicato si riferisce alla volumetria esistente che da attività INDUSTRIALE – ARTIGIANALE ne può essere proposta la conversione a COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI.

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale per UTOE

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**		Totale
	Esistenti	Progetto	
3. Il fondovalle e le Balze			
Faella e Il Pino	2.183	100	2.283
Vaggio	681	100	781
Matassino, Ontaneto e	528	62	590

Montalpero				
Botriolo		52		5
Territorio aperto		550		0
<b>Totale</b>	<b>3.994</b>		<b>267</b>	<b>4.261</b>

\*\* Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche – D.M. 1444/68\*\*\*

U.T.O.E. 3. Il fondovalle e le Balze	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	18.825	53.831	7.326	14.716

U.T.O.E. 3. Il fondovalle e le Balze	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (3,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (5,0 mq/ab.)	Attrezzature collettive (4,0 mq/ab.)
Ab. attuali	3.994	11.979	47.916	19.965
Ab. progetto	267	801	3.204	1.335
<b>Totale</b>	<b>4.261</b>	<b>12.780</b>	<b>51.120</b>	<b>21.300</b>
				<b>17.040</b>

\*\*\* Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante

Complessivo Territorio comunale	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2018*)
	56,04 kmq	9.831

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castelfranco Piandiscò

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale – Comune di Castelfranco Piandiscò

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)		
	mq. di SE	mq. di SE	Tot (NE+R)	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE
a) RESIDENZIALE	19.700	16.000	35.700	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	9.500	1.500	11.000	14.700	0	14.700
c) COMMERCIALE al dettaglio	5.100	3.000	8.100	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	600	600	5.150	3.000	8.150

e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	0	1.000	1.800	600	2.400	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	2.000	45.000	47.000	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>37.300</b>	<b>66.100</b>	<b>103.400</b>	<b>21.650</b>	<b>3.600</b>	<b>25.250</b>	<b>0</b>

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale – Territorio comunale

Comune di Castelfranco Piandiscò	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
	9.831	892
<b>Totale</b>	<b>10.723</b>	

\*\* Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche – D.M. 1444/68\*\*\*

Territorio comunale	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	46.720	146.096	30.010	83.612

Territorio comunale	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (3,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (5,00 mq/ab.)	Attrezzature collettive (4,00 mq/ab.)
Ab. attuali	9.831	29.493	117.972	49.155
Ab. progetto	887	892	2.676	10.704
<b>Totale</b>	<b>10.718</b>	<b>10.723</b>	<b>32.169</b>	<b>128.676</b>
				<b>53.615</b>

\*\*\* Il Piano Strutturale, fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante

Il P.S. ammette il trasferimento del dimensionamento relativo al campo **R-Riuso** tra UTOE, mentre per quanto concerne il campo **NE – Nuova edificazione**, ne ammette il trasferimento solamente tra i sistemi insediativi appartenenti alla stessa UTOE.

I trasferimenti di cui sopra non sono comunque ammessi per le Previsioni esterne al TU, soggette a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per le quali non è ammesso alcun tipo di modifica se non a seguito di verbale di Conferenza di Copianificazione.

## 5.2 La localizzazione di trasformazioni all'esterno del T.U. e la Conferenza di Copianificazione

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 e del 08.07.2020.

Il PS ha quindi individuato le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di Copianificazione nella seduta del 06.11.2018 ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014:

- a) le nuove previsioni del PS esterne al territorio urbanizzato;
- b) le previsioni di nuova viabilità esterne al territorio urbanizzato;

Di seguito riportiamo l'elenco delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, le quali sono state rappresentate nella Tav.QP05 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione.

**a) le nuove previsioni del PS esterne al territorio urbanizzato**

a)1 – Nuova area per servizi sportivi e scolastici, in località Pian di Scò

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima: 2.500 mq.

-Destinazione d'uso: servizi scolastici-sportivi-ludico ricreativi

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al precedente art. 35.2

a)2 – Completamento dell'area produttiva di Pian di Scò

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima: 1.600 mq.

-Destinazione d'uso: attività produttivo-artigianale

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al precedente art.35.2

a)3 – Incremento dell'attività produttiva, in località Faella

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima: 4.500 mq.

-Destinazione d'uso: attività produttivo-artigianale

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al successivo art.35.2

a)4 – Verde pubblico di connessione tra i servizi e l'ambito urbano in località Faella

[ Verbale del 23.10.2018 ]

- Superficie dell'Area a standard pubblici: 3.850 mq.

-Destinazione d'uso: verde pubblico

a)5 – Nuova previsione turistico-ricettiva in località Castelfranco di Sopra

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima in ampliamento di quella esistente: 500 mq.

-Destinazione d'uso: turistico-ricettiva

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al successivo art.35.4

a)6 – Nuova stazione di distribuzione carburanti località Botriolo

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima: 450 mq.

-Destinazione d'uso: stazione di servizio e servizi connessi

a)7 – Nuova previsione turistico-ricettiva in località Faellina

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima in ampliamento di quella esistente: 550 mq.

-Destinazione d'uso: turistico-ricettiva

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al successivo art.35.4

a)8 – Previsione di area produttiva, in località Chiusoli

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima: 6.600 mq.

-Destinazione d'uso: attività produttivo-artigianale

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al successivo art.35.4

a)9 – Nuova previsione per servizi socio sanitari (RSA), in località Castelfranco di Sopra

[ Verbale del 23.10.2018 e del 08.07.2020 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima comprensiva della (SE) esistente: 1.800 mq.

-Destinazione d'uso: socio-sanitaria

a)10– Nuova previsione turistico-ricettiva all'interno dell'UOTE n.2 a valle della Setteponti

[ Verbale del 23.10.2018 e del 08.07.2020 ]

-Superficie Edificabile (SE) massima in ampliamento di quella esistente: 1.500 mq.

-Destinazione d'uso: turistico-ricettiva

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al successivo art.35.4

a)11 – Area per servizi ed attrezzature di servizio alla rete sentieristica delle Balze, in loc. Botriolo

[ Verbale del 23.10.2018 ]

- Superficie territoriale: 5.550 mq.

-Destinazione d'uso: servizi al turismo

-Superficie Edificabile (SE) massima per i servizi connessi : 150 mq

a)12 – Nuova previsione turistico-ricettiva e per ristoro lungo i sentieri CAI

[ Verbale del 08.07.2020 ]

-Destinazione d'uso: Turistico - ricettivo

-Superficie Edificabile (SE) massima: 2.000 mq

a)13 – Area turistico-ricettiva in località Faella

[ Verbale del 08.07.2020 ]

-Destinazione d'uso: Turistico – ricettivo – area sosta camper

-Superficie Edificabile (SE) massima: 600 mq

a)14: Ampliamento dell'area produttiva in loc. Botriolo

[ Verbale del 08.07.2020 ]

- Destinazione d'uso: Produttivo

- Superficie Edificabile (SE) massima per i servizi connessi: 2.000 mq

**b) le previsioni di nuova viabilità esterne al territorio urbanizzato**

b)1 – Potenziamento, ampliamento e nuova previsione di tracciato viario, in località Pian di Scò

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al precedente art.35.1

b)2 – Previsione di nuovo tracciato viario in località Vaggio

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al precedente art.35.1

b)3 – Nuovo raccordo viario in località Botriolo

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al precedente art.35.1

b)4 – Nuovo tracciato della SR 69

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al precedente art.35.1

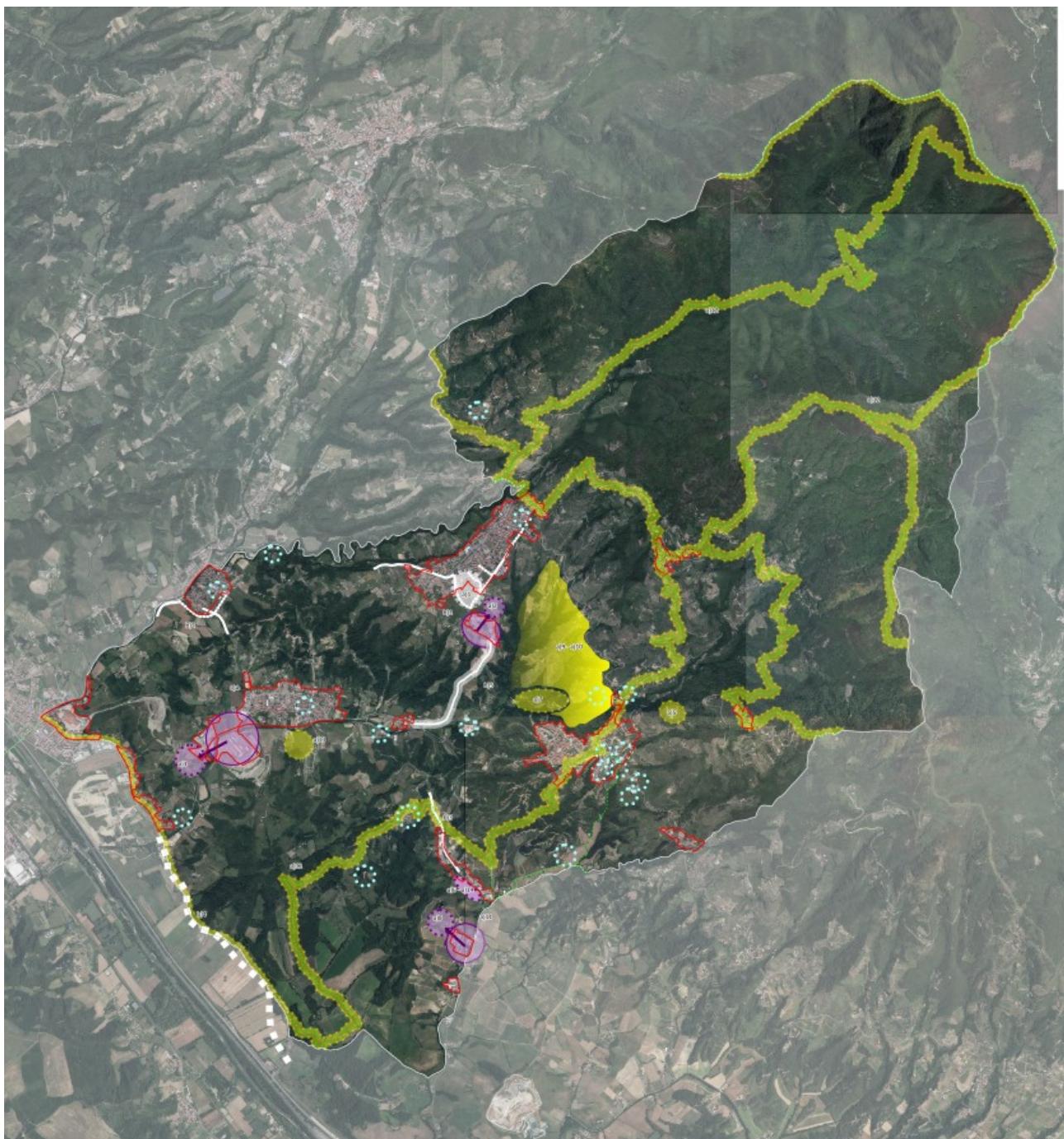
b)5 – Nuovo tracciato di collegamento tra Piandiscò e Faella

[ Verbale del 23.10.2018 ]

-Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono indicati al precedente art.35.1

Si specifica infine che la Conferenza di Copianificazione, nella seduta del 06.11.2018, si è espressa in merito al recepimento delle stesse previsioni all'interno del **Piano Operativo**, confermando le seguenti previsioni:

1. Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò [a)1];
2. Il completamento dell'area produttiva di Pian di Scò [a)2];
3. Incremento dell'attività produttiva, in località Faella [a)3];
4. Verde pubblico di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella [a)4];
5. Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra [a)5];
6. Nuova stazione di distribuzione carburante, loc. Botriolo. [a)6];
7. Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, loc. Faellina [a)7];
8. Previsione di RU per nuova area produttiva, loc. Chiusoli [a)8];
9. Nuova previsione per servizi socio-sanitari (RSA) [a)9];
10. Area per servizi ed attrezzature di servizio alla rete sentieristica delle Balze, in Loc. Botriolo. [a)11]



Estratto della Tav.QP05- Strategie – La Conferenza di Copianificazione

### 5.3 Le politiche e strategie fondanti del Piano Strutturale

L'unione dei comuni di Castelfranco di Sopra e Pian di Scò nel nuovo Comune di Castelfranco Piandiscò ha dato origine ad una nuova realtà territoriale, unificando un territorio che già precedentemente presentava caratteristiche e unicità similari. L'obiettivo del nuovo Piano Strutturale è stato quindi quello di armonizzare l'assetto urbanistico del territorio dei due estinti Comuni, valorizzandone le emergenze, esponendone le criticità, e dettando le strategie volte a consentire lo sviluppo di sinergie inedite e a favorire la nascita di una nuova identità territoriale.

La visione strategica a livello comunale, rappresenta l'elemento fondante del nuovo Piano Strutturale ed è la diretta conseguenza delle analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte

Statutaria. Per questo motivo le scelte e le previsioni per lo sviluppo del territorio hanno necessitato di una specifica disciplina, riassunta e schematizzata nella Tav.QP6 – Strategie – Gli indirizzi progettuali.

Il PS ha pertanto individuato le seguenti strategie comunali:

- **la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità**
- **la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale**
- **la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana**
- **la valorizzazione del sistema turistico**
- **la valorizzazione del territorio rurale**

Per ogni strategia, sono stati individuati indirizzi generali da perseguire con specifiche azioni in seno dei Piani Operativi futuri.

#### La razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità

Per il sistema infrastrutturale della mobilità, il PS ha perseguito una politica di area vasta capace di razionalizzare gli attraversamenti del territorio comunale e di interconnettere in modo organico i centri abitati, le aree produttive e il sistema nel suo complesso, differenziando la viabilità di supporto al sistema produttivo da quello residenziale e dei servizi, grazie anche nuove previsioni di tracciati locali, assoggettati a Conferenza di Copianificazione.

Per la *nuova viabilità di interesse locale*, sono state individuate le seguenti previsioni:

- recepimento dell'accordo di programma tra il comune di Reggello e quello Castelfranco Piandiscò del 19.07.2018, relativo alla realizzazione della nuova viabilità in località Vaggio, con conseguente previsione di un nuovo tracciato by-pass dell'abitato di Vaggio;
- razionalizzazione della viabilità di circonvallazione a Piandiscò, tramite potenziamento ed allargamento della via G.Rossa, potenziamento del tratto a sud di via del Palagio, nuovo collegamento tra via del Palagio e via U.Cuccoli con nuovo collegamento con la viabilità provinciale Setteponti;
- nuovo collegamento viario tra il sistema produttivo del Palagio e la viabilità provinciale n.9 Fiorentina presso la località Il Pino;
- nuovo collegamento tra la viabilità provinciale n.8 di Botriolo in località Botriolo e la nuova strada comunale dei Poggi.



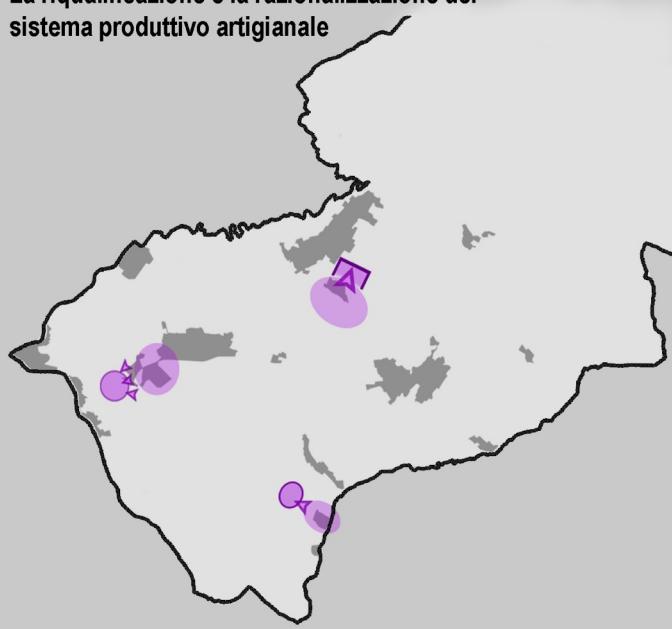
Per la *nuova viabilità di interesse sovracomunale* invece, è stato recepito il progetto di potenziamento della viabilità definita "Variante alla SR 69" che dal Comune di Terranova Bracciolini conduce al casello autostradale di Incisa-Reggello, nell'ottica del miglioramento dei collegamenti di fondovalle.

### La riqualificazione e razionalizzazione del sistema produttivo artigianale

In merito al sistema produttivo artigianale il PS ha sostanzialmente confermato il sistema produttivo esistente prevedendone il rafforzamento, la razionalizzazione ed il completamento tramite previsioni puntuale esterne al territorio urbanizzato, assoggettate a Conferenza di Copianificazione. Nello specifico le previsioni riguardano:

- il completamento dell'area produttiva di Palagio;
- il rafforzamento dell'area produttiva di Faella;
- l'ampliamento dell'area produttiva del Botriolo-Chiusoli.

### La riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale

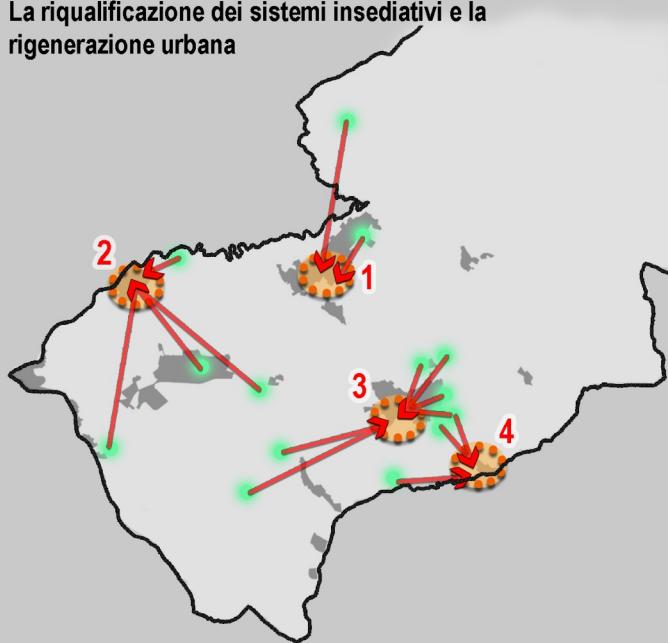


### La riqualificazione del sistema insediativo locale

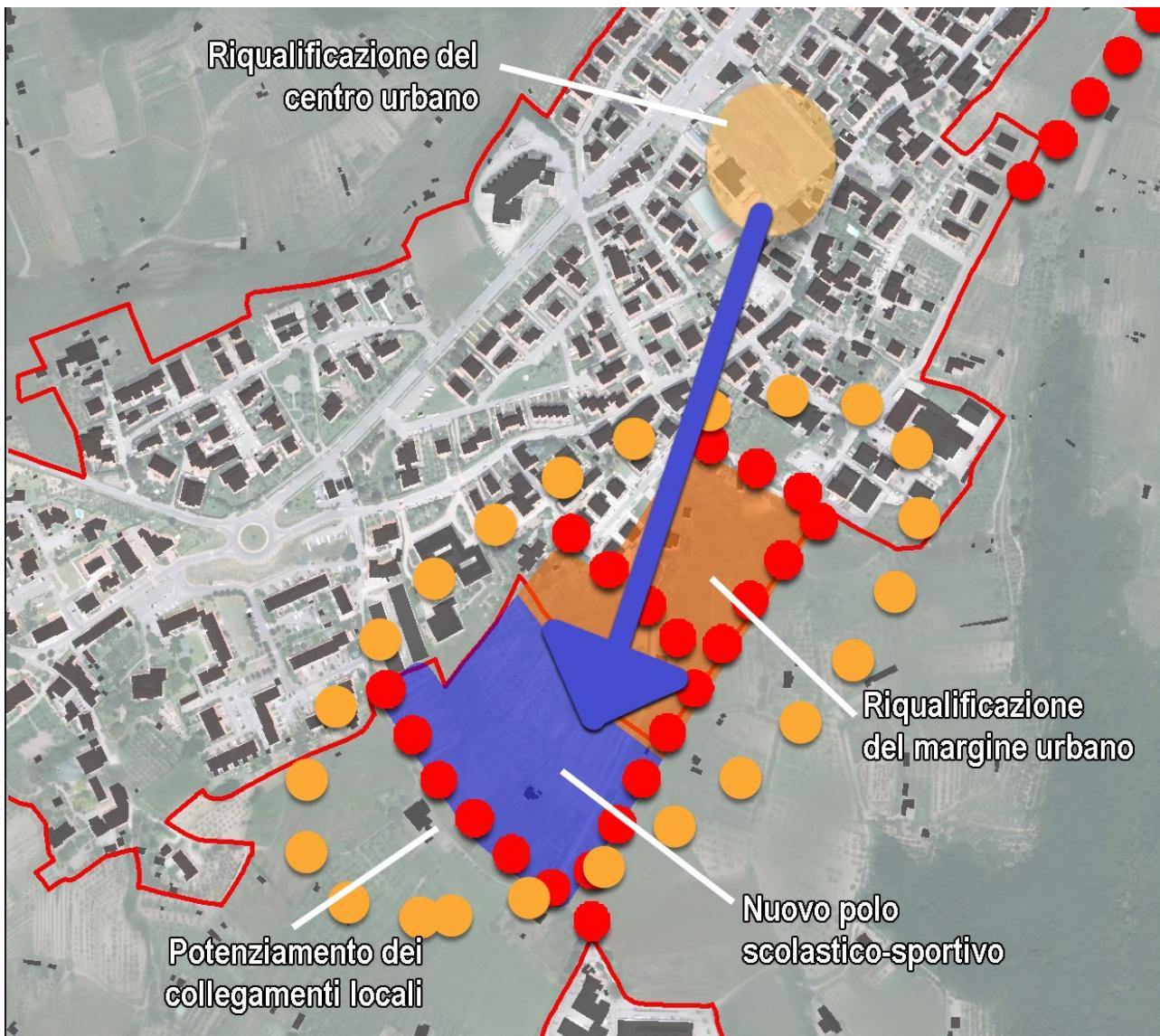
Volendo porre particolare attenzione alla valorizzazione del patrimonio storico e dei notevoli centri storici dei centri abitati del territorio comunale, il P.S. ha perseguito politiche di riqualificazione e rigenerazione urbana, tramite anche meccanismi perequativi di trasferimenti volumetrici in modo da qualificare e migliorare il tessuto insediativo.

Pertanto alla Tav.QP6 – Strategie – Gli indirizzi progettuali sono state individuate in modo strategico, le aree degradate ove poter far confluire le volumetrie dei fabbricati o complessi edilizi incongrui in riferimento al contesto urbano o al contesto agricolo in cui sono collocate. Il PS demanda inoltre al PO l'effettiva individuazione di tali aree in linea con gli indirizzi dettati dal PS. Oltre alle quattro aree per le quali il PO potrà prevedere politiche e discipline

### La riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana



perequative, una in località Castelfranco di Sopra, una in località Pian di Scò, una in località Certignano e infine una in località Vaggio, il PS ha previsto inoltre una specifica previsione di riqualificazione del centro abitato di Pian di Scò, assoggettata anche a Conferenza di Copianificazione (vedi Paragrafo 5.2, intervento di cui alla lettera a)1 della presente Relazione). In particolare l'intervento prevede la trasformazione dell'attuale centro sportivo comunale posto all'interno del tessuto urbano di Pian di Scò, finalizzata alla realizzazione di una nuova centralità, capace di contenere nuove funzioni e nuovi principi volti a riordinare la maglia del sistema insediativo. Il centro sportivo verrà di conseguenza trasferito nell'area in contiguità con il polo scolastico Don Milani, prevedendo un nuovo polo di attrezzature sportive e ludico-ricreative pubbliche, nonché l'ampliamento dello stesso polo scolastico.



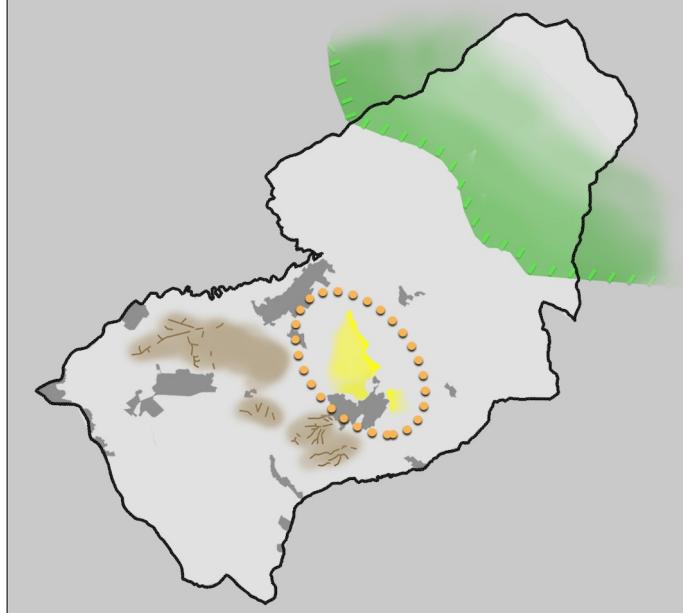
#### La valorizzazione del sistema turistico

Il PS, in coerenza con le indicazioni del PTC, individua nel turismo e nell'insieme delle risorse e dei servizi che lo alimentano e lo sostengono, un sistema complessivo che interagisce con i sistemi territoriali del Comune favorendo le relazioni fra di loro e con i territori dei limitrofi comuni del Valdarno Superiore. Pertanto il PS ha individuato obiettivi e strategie di indirizzo da concretizzarsi con un'apposita disciplina di dettaglio in seno al Piano Operativo, volta a valorizzare e potenziare l'attività turistica comunale e le risorse territoriali annesse.

#### La valorizzazione del territorio rurale

La strategia definita dal PS per il territorio rurale su scala comunale è volta a promuovere una moderna

#### La valorizzazione del sistema turistico



ruralità polifunzionale incentrata sulle attività agricole e forestali e sulle relative attività connesse, riconosciute come strategiche per garantire il presidio del territorio, la fornitura di prodotti di qualità e l'evoluzione qualitativa del paesaggio. Pertanto il PS intende favorire il radicamento territoriale degli operatori agricoli, lo sviluppo di attività economiche di nicchia, l'integrazione dell'agricoltura con le altre attività economiche locali, con la finalità di rafforzare l'unificazione del territorio rurale ereditato dai due estinti Comuni di Castelfranco di Sopra e Pian di Scò.

## 6. La conformità tra il Piano Strutturale e i Piani Sovraordinati

Il Piano Strutturale è stato redatto ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014 e in conformità ai seguenti piani sovraordinati:

- Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT) approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015;
- Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo (PTC) approvato con D.G.P. n. 72 del 26.05.2000 ed a sua Variante Generale approvata con D.C.P. n.37 del 08.07.2022, per le parti coerenti con i contenuti del PIT sopracitato;
- Piano Regionale Cave approvato approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2021;
- Progetto di Paesaggio regionale di cui all'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR denominato "Territori del Pratomagno" (approvato con DCR 24/2022)

### 6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale e il 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 la 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”.

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

- i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte

geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

- i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

## 6.2 La conformità tra il PS e il PIT-PPR

Con un Piano Paesaggistico così dettagliato, redatto recentemente e strutturato in maniera approfondita in merito a tematiche riguardanti gli aspetti ambientali, paesaggistici e antropici, risulta necessario strutturare il nuovo Piano Strutturale redatto ai sensi della "nuova" L.R. 65/2014, in conformità con lo strumento regionale. Il lavoro svolto nella costruzione del P.S. di Castelfranco Piandiscò, si è posto come obiettivo cardine la conformità e coerenza con i nuovi strumenti pianificatori e legislativi sovraffamunali, in specie la L.R. 65/2014 e il PIT-PPR.

Partendo da questa premessa, il P.S. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori comunali, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo, e recependo le Invarianti Strutturali quali elemento statutario dei territori comunali, come descritto al capitolo 4.2 del presente documento.

Dal punto di vista normativo, il P.S. ha disciplinato ogni Invariante Strutturale secondo gli indirizzi e gli obiettivi forniti dal PIT-PPR, declinandoli secondo le caratteristiche del territorio comunale in oggetto. La Disciplina di Piano del P.S. ha quindi individuato Obiettivi e Azioni per ogni singola Invariante Strutturale, approfondendo quelli riportati negli Abachi delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, da perseguire nella redazione dei prossimi Piani Operativi.

Riguardo alla Strategia dello sviluppo sostenibile, il P.S. individua le Strategie specifiche in conformità a quanto indicato dal PIT-PPR riguardo alla pianificazione di area vasta, in particolar modo:

- ***la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità***
- ***la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale***
- ***la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana***
- ***la valorizzazione del sistema turistico***
- ***la valorizzazione del territorio rurale***

Per quanto concerne la Disciplina dei Beni paesaggistici, il P.S.I. ha recepito nella Tav. QC03 – Carta dei vincoli sovraordinati, i vincoli derivanti dal PIT-PPR.

E' stato infine redatto il doc. **QP03- Relazione di coerenza con il PIT-PPR** ai sensi dell'art. 3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17.05.2018, al fine dello svolgimento della conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Strutturale.

### 6.3 La coerenza tra il PS e il PTC della provincia di Arezzo

Il Piano Territorio 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.

#### 6.3.1 La struttura del P.T.C.

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 di riproducibilità 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.

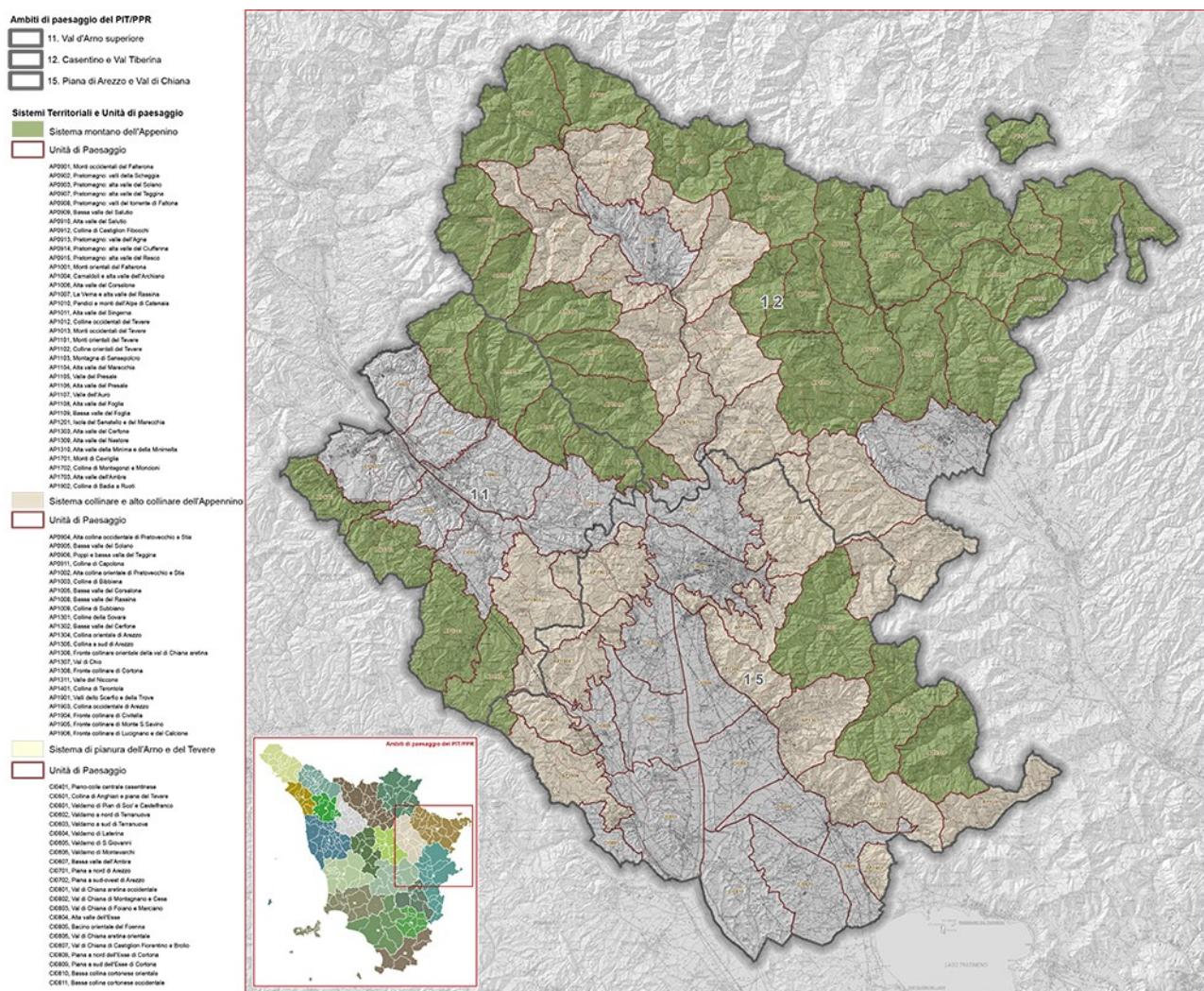
#### Sistemi Territoriali

- 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:

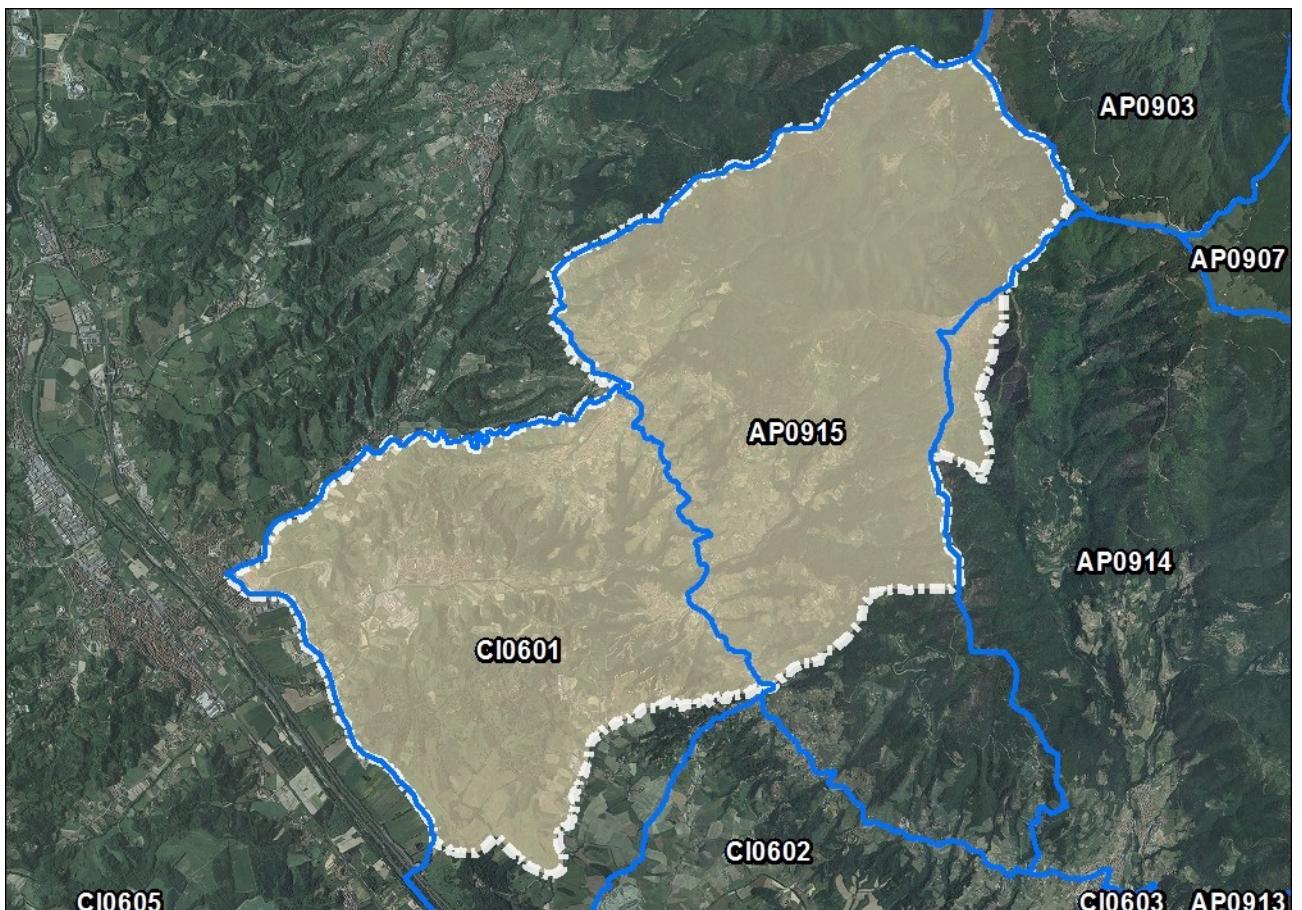
- Ambito di paesaggio **n. 11 “Val d’Arno Superiore”**, comprendente i comuni di Bucine (AR), Castelfranco Pian Di Sco’ (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Montevarchi (AR), Pergine Valdarno (AR), San Giovanni Valdarno (AR), Terranuova Bracciolini (AR).
  - 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 Niccolò (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
- CI0601 – Valdarno di Pian di Scò e Castelfranco

Sistema Territoriale di pianura dell'Arno e del Tevere:



Individuazione delle Unità di Paesaggio presenti nel Comune di Castelfranco Piandiscò

### 6.3.2 La conformità tra il P.S. e il PTCP

Il P.S. si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statutari del PTC che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del PS, la suddivisione del territorio in Sistemi territoriali, in seguito declinati in ulteriori Sottosistemi che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. In particolare il PS ha assunto come Statuto del Territorio la suddivisione in Sistemi e Sottosistemi territoriali, individuati dalla Tav.QP03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali.

Il territorio comunale è stato pertanto suddiviso nei seguenti Sistemi e Sottosistemi territoriali:

- *Sistema territoriale montano dell'Appennino*
  - Sottosistema territoriale della Montagna
  - Sottosistema territoriale del Bacino montano del Ciuffenna
  - Sottosistema territoriale dell'Alta collina terrazzata
- *Sistema Territoriale di Pianura dell'Arno e del Tevere*
  - Sottosistema territoriale dell'Altopiano

- Sottosistema territoriale della Bassa collina a Balze
- Sottosistema territoriale di Fondovalle

Per ogni Sottosistema territoriale, il P.S. ha individuato specifici Indirizzi, in conformità agli obiettivi del PTC, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.

Infine, sono stati recepiti i perimetri degli ambiti di pertinenza delle strutture urbane del PTC di Arezzo, inquadrate nella Tav. QC 02.2 – *Strumenti sovraordinati* così come riportate nel PTC, e maggiormente approfondite nelle loro perimetrazioni nella tavola QP03 – *Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali*. Le modifiche alla perimetrazione hanno riguardato smarginature di dettaglio oltre alla scelta di non far sovrapporre tali aree tra di loro: a titolo esemplificativo si segnala quindi la scelta di far prevalere la pertinenza delle *ville e giardini di “non comune bellezza”* su quella degli *aggregati*.

## 6.4 La conformità tra il PS e 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 scavate 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.

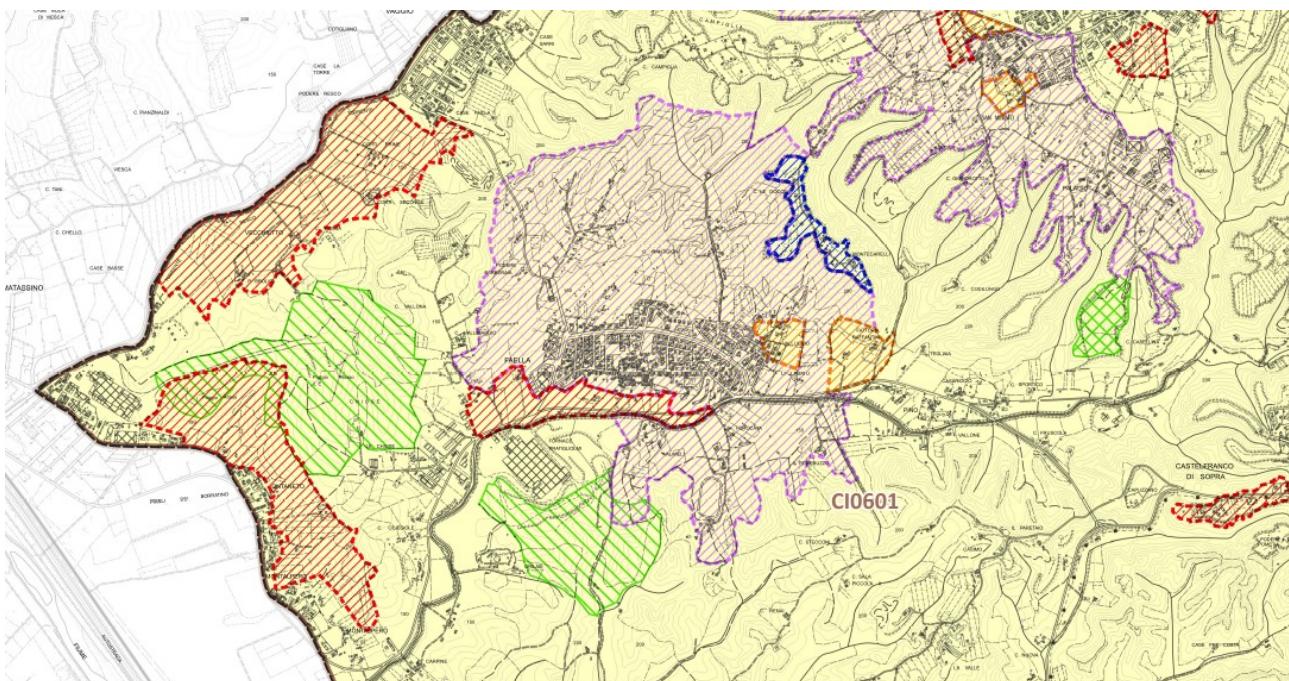
I Comuni inoltre, possono individuare, nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Intercomunale), ulteriori siti di reperimento dei materiali ornamentali storici rispetto a quelli riconosciuti dal PRC, da proporre ai fini dell'implementazione del PRC stesso per il loro riconoscimento come siti per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

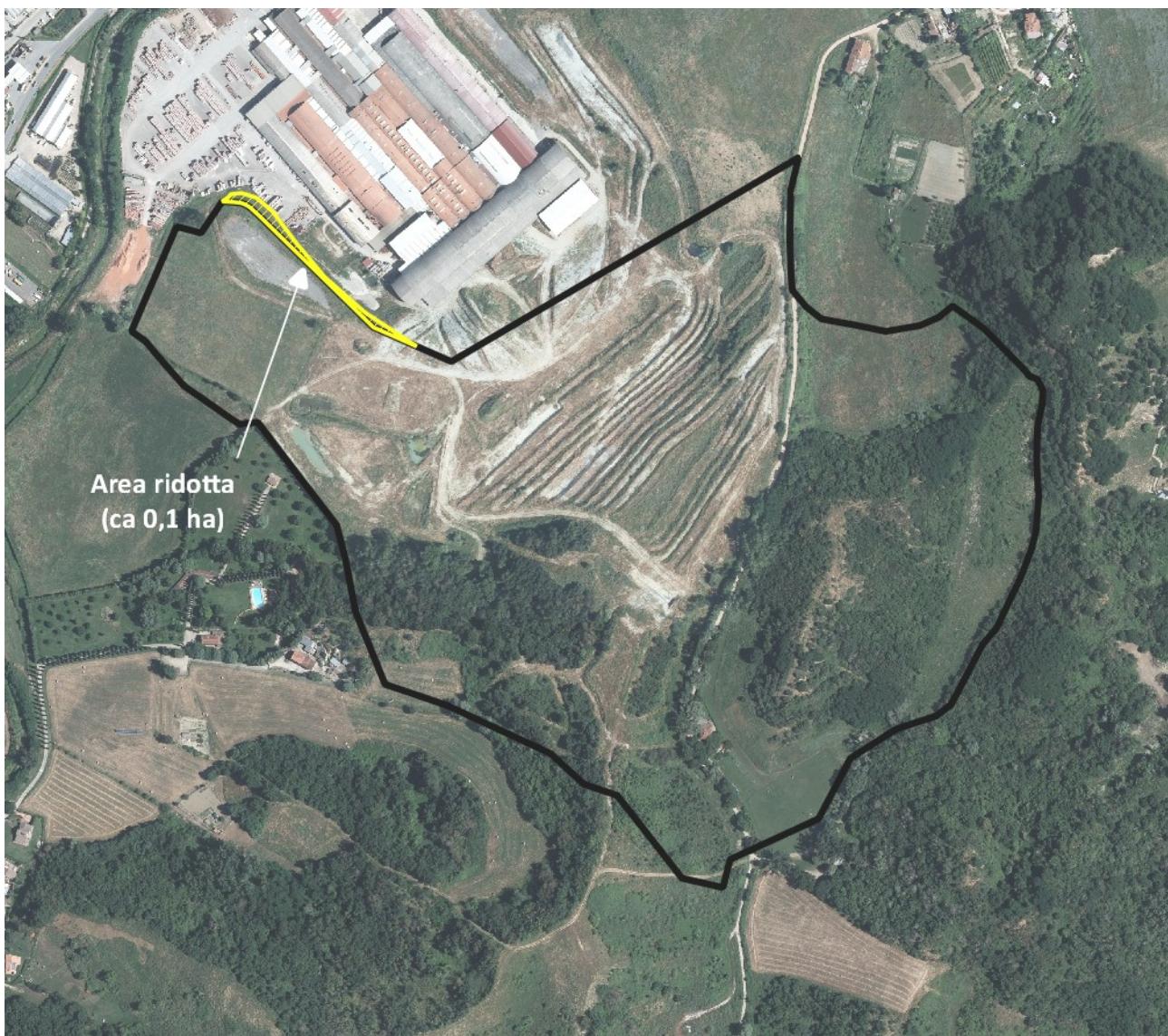


Estratto della Tav.QC02.2- Strumenti sovraordinati

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 ricoprendere 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). La modifica proposta al perimetro ammontano all'eliminazione di un'area di 1.050 mq (ca 0,1 ha) che è inferiore al 10% della superficie complessiva del *giacimento*.



Estratto delle modifiche apportate al perimetro del giacimento 09051040029001

## 6.5 La conformità tra il PS e il Piano Regionale Cave (PRC)

Con Del. C.R. n. 24 del 17/05/2022, la Regione Toscana ha approvato il progetto di paesaggio “*I territori del Pratomagno*” quale strumento di dettaglio degli obiettivi di qualità degli ambiti di paesaggio individuati dal PIT-PPR.

L'obiettivo generale del Progetto di Paesaggio denominato “*I Territori del Pratomagno*”, enunciato all'art. 1 comma 2 della sua disciplina, è quello di sviluppare un progetto complessivo di salvaguardia, valorizzazione e promozione paesaggistica-ambientale del territorio del Pratomagno così come descritto nel Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Regione Toscana, Unione dei Comuni del Pratomagno, Unione dei Comuni Montani del Casentino, Comuni di Loro

Ciuffenna (Ente Capofila), Terranuova Bracciolini, Castelfranco-Pian di Scò, Castiglion Fibocchi, Reggello, Pelago, Montemignaio, Castel San Niccolò, Poppi, Ortignano Raggiolo, Castel Focognano, Talla; ovvero il PdP Pratomagno è orientato al perseguitamento dei seguenti obiettivi prioritari:

- a) salvaguardare il reticolo dei percorsi storici attraverso la messa a punto di un quadro conoscitivo/progettuale organico e definito per la fruizione lenta e sostenibile del paesaggio con finalità turistiche in connessione con il progetto regionale dedicato ai "Cammini" e in raccordo con la pista ciclopedonale dell'Arno, ippovie ecc.;
- b) tutelare, conservare e rendere fruibili con modalità sostenibili le peculiarità paesaggistiche più significative quali le praterie di crinale, il sistema di terrazzamenti, la coltura del castagno;
- c) conservare, recuperare e trasformare in modo consapevole i valori storico-architettonici dei borghi e degli insediamenti montani;
- d) conservare e potenziare le forme di allevamento animale tradizionale in armonia con il contesto paesaggistico e ambientale;
- e) promuovere forme di turismo all'aria aperta in armonia con gli aspetti ambientali e paesaggistici.

Nella tavola 2.2 del progetto di paesaggio, viene individuato l'ambito interessato dallo stesso, non definendo un reale perimetro, ma bensì raccogliendo insieme quelle parti di territorio comuni ai 12 territori comunali che costituiscono il paesaggio del Pratomagno, e sul quale declinare la relativa disciplina.

Viste tali caratteristiche e la disciplina riportata dal progetto di paesaggio, si ritiene coerente accomunare tale ambito con la porzione più a nord del territorio comunale di Castelfranco Piandiscò, meglio identificata con il Sistema Territoriale montano dell'Appennino, suddiviso nei tre Sottosistemi Territoriali della Montagna, del Bacino montano del Ciuffenna, e dell'Alta collina terrazzata, racchiusi nell'**UTOE 1: La montagna del Pratomagno**. Il Piano Strutturale infatti ha suddiviso il territorio in 3 grandi UTOE, ovvero la 1 riferita al territorio interessato dal paesaggio del Pratomagno; la 2 interessata dal paesaggio dell'altopiano centrale lungo la SP 1 Setteponti, ovvero dove si sviluppano gli insediamenti di Castelfranco di Sopra e di Pian di Scò; e infine la 3 riferita al paesaggio del fondovalle dell'Arno, del Faella e del torrente Resco, nonché al sistema delle *balze*. Attraverso questa lettura del territorio è possibile quindi circoscrivere la disciplina del progetto di paesaggio del Pratomagno al Sistema Territoriale montano dell'Appennino, ai suoi tre sottosistemi e all'UTOE 1, i quali condividono i caratteri identitari e patrimoniali oggetto di tutela nella disciplina del PdP. Una eccezione riguarda invece il *sistema della fruizione sostenibile del Pratomagno* in quanto si tratta di una tematica trasversale a tutto il territorio comunale e per la quale sono stati individuati nella tavola QP01 – Patrimonio Territoriale, gli elementi puntuali rappresentati nella tavola 5.1 del PdP che ricadono nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò.

Nel doc.**QP03- Relazione di coerenza con il PIT-PPR** è stato riportato uno specifico paragrafo che mostra la coerenza tra il PS e lo strumento di paesaggio del PIT-PPR e come siano state recepite le sue prescrizioni.

## 7. APPENDICE – Le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute

A seguito dell'adozione del Piano Strutturale e del Piano Operativo del comune di Castelfranco Piandiscò, avvenuta con Del. C.C. n. 43 del 27/07/2023, sono pervenute n.94 osservazioni/contributi/pareri, di cui n.4 sono contributi VAS, n.2 sono Pareri VINCA e n.2 contributi Enti. Delle 94 osservazioni, pareri e contributi pervenuti n.5 sono Fuori Termine.

Per ciascuna delle osservazioni, contributi o pareri, è stato espresso una disamina riportata nel Documento Controdeduzioni alle Osservazioni Pervenute.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE						
N.	Prot . N°	del	Intestatario	Proposta Tecnica	Strumento	Note
<u>1</u>	18901	25.09.2023	Papi Paola	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>2</u>	18902	25.09.2023	Papi Massimo	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>3</u>	19434	04.10.2023	Fabris Gianni – Fabris Luca – Redditi Lucia	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>4</u>	19575	05.10.2023	Regione Toscana	<b>Accolta</b>	PS	
<u>5</u>	19694	09.10.2023	Ceccherini Rosita	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>5BIS</u>	19763	11.10.2023	Autorità Idrica Toscana	<b>Parzialmente accolta</b>	PS/PO	Contributo VAS
<u>6</u>	19842	11.10.2023	Del Chiappa Grazia	<b>Accolta</b>	PO	
<u>7</u>	19844	11.10.2023	Sordi Nazario	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>8</u>	19845	11.10.2023	Gonnelli Filippo	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>9</u>	19846	11.10.2023	Mancini Paolo	<b>Accolta</b>	PO	
<u>10</u>	19847	11.10.2023	Mazzuoli Luciano	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>11</u>	19848	11.10.2023	Cardo Laila	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>12</u>	19851	11.10.2023	Rollo Riccardo	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>13</u>	19852	11.10.2023	Sordi Lorenzo	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>14</u>	19875	12.10.2023	Ricci Massimo	<b>Accolta</b>	PO	
<u>15</u>	19894	12.10.2023	Prucher Andrea – Prucher Erika	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>16</u>	19951	12.10.2023	Morucci Mauro	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>17</u>	19962	12.10.2023	Prucher Andrea – Prucher Erika	-----	PO	Medesima della n.15
<u>18</u>	20045	14.10.2023	Regione Toscana	-----	PO	Parere VINCA
<u>19</u>	20046	14.10.2023	Regione Toscana	-----	PS	Parere VINCA

<u>20</u>	20159	17.10.2023	Tani Alfiero – Capanni Patrizia	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>21</u>	20165	17.10.2023	Bartoli Serena	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>22</u>	20237	18.10.2023	Sacconi Pier Paolo	<b>Parzialmente accolta</b>	PS/PO	
<u>23</u>	20271	19.10.2023	Fiacchini Tommaso	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>24</u>	20272	19.10.2023	Renzi Stefano	<b>Accolta</b>	PO	
<u>25</u>	20273	19.10.2023	Mannozi Giuliano	<b>Accolta</b>	PO	
<u>26</u>	20349	20.10.2023	Belli Giuliana	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>27</u>	20350	20.10.2023	Mugnai Francesca	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>28</u>	20351	20.10.2023	Dori Doriano	<b>Accolta</b>	PO	
<u>29</u>	20353	20.10.2023	Poggesi Paola Letizia	<b>Non accolta</b>	PS	
<u>30</u>	20364	20.10.2023	Alamanni Simonetta	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>31</u>	20373	20.10.2023	Epicarmi Vanni	<b>Accolta</b>	PO	
<u>32</u>	20422	23.10.2023	Ufficio Lavori Pubblici	<b>Parzialmente Accolta</b>	PO	
<u>33</u>	20431	23.10.2023	Lentucci Silvia	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>34</u>	20448	23.10.2023	Di Filippo Maurizio – Trivigno Vincenza	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>35</u>	20461	23.10.2023	Menabeni Daniele	<b>Parzialmente accolta</b>	PS - PO	
<u>36</u>	20462	23.10.2023	Grazzini Paolo	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>37</u>	20463	23.10.2023	Dore Gianfranco per Elledi Srl	<b>Accolta</b>	PO	
<u>38</u>	20465	23.10.2023	Bonicolini Giulio	<b>Accolta</b>	PO	
<u>39</u>	20466	23.10.2023	Giovannelli Guido per Agricola Industriale della Faella S.P.A in liquidazione	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>40</u>	20467	23.10.2023	Poggesi Alice	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>41</u>	20468	23.10.2023	Fiacchini Tommaso per Prozzo David	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>42</u>	20469	23.10.2023	Prozzo David	<b>Accolta</b>	PO	
<u>43</u>	20470	23.10.2023	Pampaloni Cecilia	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>44</u>	20471	23.10.2023	Ciucani Alessandro	<b>Accolta</b>	PO	
<u>45</u>	20472	23.10.2023	Publiacqua	-----		Contributo VAS
<u>46</u>	20474	23.10.2023	Tarantelli Claudio	<b>Parzialmente Accolta</b>	PO	
<u>47</u>	20475	23.10.2023	Giulio Bonicolini	<b>Accolta</b>	PO	
<u>48</u>	20476	23.10.2023	Rossi Marco per White Hourse S.S.	<b>Non accolta</b>	PO	

<u>49</u>	20477	23.10.2023	launese Giuseppe per Soc. immobiliare Quadrifoglio SRL	Accolta	PO	
<u>50</u>	20478	23.10.2023	Alunno Giacomo	Parzialmente accolta	PO	
<u>51</u>	20479	23.10.2023	Rossetti Marena – Catturi Enzo – Fabbri Valentina	Parzialmente accolta	PS/PO	
<u>52</u>	20480	23.10.2023	Renzi Federico	Non accolta	PO	
<u>53</u>	20481	23.10.2023	Catelani Cristiano – Catelani Fabio	Parzialmente accolta	PO	
<u>54</u>	20482	23.10.2023	Vignolini Gionata	Non accolta	PO	
<u>55</u>	20483	23.10.2023	Fabbrini Giuliana – Borsi Stefano – Borsi Andrea	Parzialmente accolta	PO	
<u>56</u>	20484	23.10.2023	Don Domenico Maria Grandi	Accolta	PO	
<u>57</u>	20485	23.10.2023	Lentucci Silvia per PD	-----		Reiterazione della n. 33
<u>58</u>	20486	23.10.2023	Orlandini Massimo – Orlandini Giuseppe	Parzialmente accolta	PO	
<u>59</u>	20487	23.10.2023	Tognaccini Giuliano – Guerri Brunetta	Non accolta	PO	
<u>60</u>	20488	23.10.2023	Occhialini Cosimo per Solava Spa	Parzialmente accolta	PS/PO	
<u>61</u>	20501	23.10.2023	Comune di Castelfranco Piandiscò	Accolta	PO	
<u>62</u>	20502	23.10.2023	Comune di Castelfranco Piandiscò	Accolta	PO	
<u>63</u>	20503	23.10.2023	Comune di Castelfranco Piandiscò	Parzialmente accolta	PO	
<u>64</u>	20505	23.10.2023	Ventura Simone	Accolta	PO	
<u>65</u>	20520	24.10.2023	Benucci Lucia – Benucci Stefania	Non accolta	PO	
<u>66</u>	20526	24.10.2023	Ministero della cultura	Parzialmente accolta	PS/PO	
<u>67</u>	20547	24.10.2023	Pancrazzi Stefano per "F.lli Pancrazzi Costruzioni Srl"	Non accolta	PO	
<u>68</u>	20550	24.10.2023	Cazzante Silvio	Parzialmente accolta	PO	
<u>69</u>	20561	24.10.2023	Becattini Mirco	Accolta	PO	
<u>70</u>	20573	24.10.2023	Becattini Mirco	Non accolta	PO	
<u>71</u>	20576	24.10.2023	Paoli Paola – Paoli Pierluigi	Accolta	PO	
<u>72</u>	20586	24.10.2023	Baldecchi Angiolo	Non pertinente	PO	
<u>73</u>	20587	24.10.2023	Dei Manuele per Sarri Nicolè – Sarri Maurizio – Pazzaglia Marina – Masi Guido	Parzialmente accolta	PO	
<u>74</u>	20588	24.10.2023	Bertini Francesca	Parzialmente accolta	PO	
<u>75</u>	20592	24.10.2023	Danti Alessandro	Non accolta	PO	
<u>76</u>	20593	24.10.2023	Marchetti Maria Antonietta – Pampaloni Pasqualina – Papi	Non accolta	PO	

			Genni – Papi Eleonora – Papi Federico – Papi Leonardo – Soc. Il Papiro S.A.S.			
<u>77</u>	20596	24.10.2023	Gonnelli Simone	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>78</u>	20597	24.10.2023	Fabbri Bruno – Fabbri Livio – Fabbri Siro – Daddona Angelina – Fabbri Massimo	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>79</u>	20598	24.10.2023	Papi Gino	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>80</u>	20600	24.10.2023	Bigazzi Rita	<b>Accolta</b>	PO	
<u>81</u>	20601	24.10.2023	Mazzieri Rossana	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>82</u>	20602	24.10.2023	Aglietti Riccardo – Boni Oriana	<b>Non pertinente</b>	PO	
<u>83</u>	20603	24.10.2023	Dominici Desy	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>84</u>	20604	24.10.2023	Berdicchia Alessio	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>85</u>	20605	24.10.2023	Berdicchia Alessio	<b>Accolta</b>	PO	
<u>86</u>	20606	24.10.2023	Fabbri Simone	<b>Accolta</b>	PS - PO	
<u>87</u>	20608	24.10.2023	Berdicchia Alessio	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>88</u>	20611	24.10.2023	Fabbri Simone	<b>Non accolta</b>	PO	
<u>89</u>	20736	26.10.2023	Regione Toscana	<b>Parzialmente accolta</b>	PS-PO	Contributo
<u>90</u>	20739	26.10.2023	Provincia di Arezzo	<b>Parzialmente accolta</b>	PS-PO	Contributo
<u>91</u>	21032	02.11.2023	Regione Toscana	-----		Contributo Vas pervenuto fuori termine
<u>92</u>	20944	31.10.2023	Fabbri Bruno – Fabbri Livio – Fabbri Siro – Daddona Angelina – Fabbri Massimo	<b>Non accolta</b>	PO	Pervenuta fuori termine – Reiterazione della n. 78
<u>93</u>	2372	16/02/2024	Chioccioli Franco	<b>Non Accolta</b>		Pervenuta fuori termine

La nuova Amministrazione Comunale insediatasi a Giugno 2024, ha espresso la volontà di modificare e aggiornare alcune controdeduzioni alle osservazioni al P.S. e al P.O. rispetto alla documentazione trasmessa al Comune in data 15.04.2024 con protocollo 5317, oltre ad apportare alcune modifiche puntuali ai due strumenti urbanistici comunali. Tale richiesta è stata effettuata allo scrivente tramite PEC in data 02.12.2024.

Dopo la trasmissione del 15.04.2024, sono pervenute all'Amministrazione Comunale ulteriori 7 osservazioni di cui n.2 integrazioni a osservazioni precedentemente pervenute entro i termini di legge. Sono pertanto state controdedotte solamente queste due.

Le controdeduzioni alle osservazioni che sono state oggetto di modifica sono le seguenti:

Oss. 2 – prot. 18902 del 25.09.2023 e sua integrazione con prot. 20697 del 28/10/2024

Oss. 6 – prot. 19842 del 11.10.2023

Oss. 31 – prot. 20373 del 20.10.2023

Oss. 32 – prot. 20422 del 23.10.2023

Oss. 33 e 57 (reiterazione) – prot. 20431 del 23.10.2023 e prot. 20485 del 23.10.2023

Oss. 39 – prot. 20466 del 23.10.2023 e sua integrazione con prot. 23158 del 16/12/2024

Oss. 47 – prot. 20475 del 23.10.2023

Oss. 50 – prot. 20478 del 23.10.2023

Oss. 54 – prot. 20482 del 23.10.2023

Oss. 55 – prot. 20483 del 23.10.2023

Oss. 59 – prot. 20487 del 23.10.2023

Oss. 73 – prot. 20587 del 24.10.2023

Oss. 76 – prot. 20593 del 24.10.2023

Oss. 78 e 92 (reiterazione) – prot. 20597 del 24.10.2023 e prot. 20944 del 31.10.2023

Oss. 79 – prot. 20598 del 24.10.2023

Oss. 93 – prot. 2372 del 16.02.2024

### ELENCO DELLE OSSERVAZIONI MODIFICATE

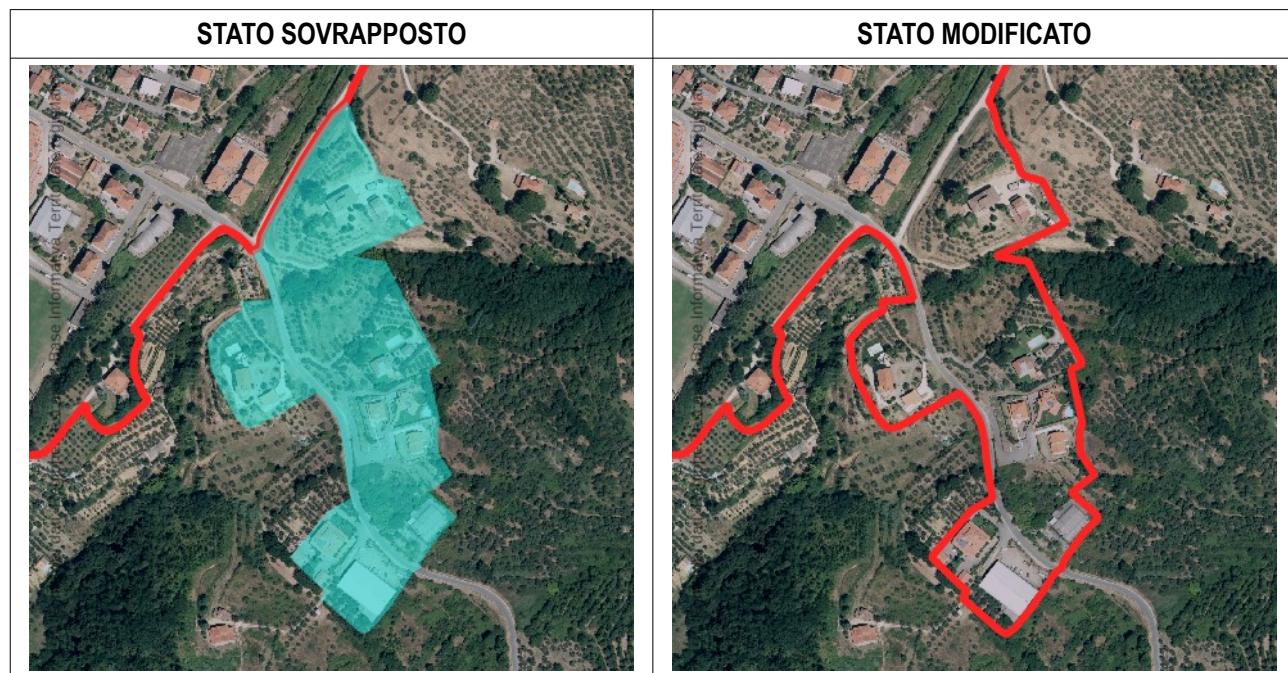
N.	Prot . N°	del	Intestatario	Proposta Tecnica	Strumento	Note
<u>2</u>	18902	25.09.2023	Papi Massimo	<b>Annnullata</b>	PO	Integrazione prot. 20697 del 28.10.2024
<u>6</u>	19842	11.10.2023	Del Chiappa Grazia	<b>Accolta</b>	PO	
<u>31</u>	20373	20.10.2023	Epicarmi Vanni	<b>Accolta</b>	PO	
<u>32</u>	20422	23.10.2023	Ufficio Lavori Pubblici	<b>Parzialmente Accolta</b>	PO	
<u>33</u>	20431	23.10.2023	Lentucci Silvia	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>39</u>	20466	23.10.2023	Giovannelli Guido per Agricola Industriale della Faella S.P.A in liquidazione	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	Integrazione prot. 23158 del 16.12.2024
<u>47</u>	20475	23.10.2023	Giulio Bonicolini	<b>Accolta</b>	PO	
<u>50</u>	20478	23.10.2023	Alunno Giacomo	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>54</u>	20482	23.10.2023	Vignolini Gionata	<b>Accolta</b>	PO	
<u>55</u>	20483	23.10.2023	Fabbrini Giuliana – Borsi Stefano – Borsi Andrea	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>57</u>	20485	23.10.2023	Lentucci Silvia per PD	-----		Reiterazione della n. 33
<u>59</u>	20487	23.10.2023	Tognaccini Giuliano – Guerri Brunetta	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>73</u>	20587	24.10.2023	Dei Manuele per Sarri Nicolè – Sarri Maurizio – Pazzaglia Marina – Masi Guido	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>76</u>	20593	24.10.2023	Marchetti Maria Antonietta – Pampaloni Pasqualina – Papi Genni – Papi Eleonora – Papi Federico – Papi Leonardo – Soc. Il Papiro S.A.S.	<b>Parzialmente accolta</b>	PO	
<u>78</u>	20597	24.10.2023	Fabbri Bruno – Fabbri Livio –	<b>Non accolta</b>	PO	

			Fabbri Siro – Daddona Angelina – Fabbri Massimo			
<b><u>79</u></b>	20598	24.10.2023	Papi Gino	<b>Non accolta</b>	PO	
<b><u>92</u></b>	20944	31.10.2023	Fabbri Bruno – Fabbri Livio – Fabbri Siro – Daddona Angelina – Fabbri Massimo	<b>Non accolta</b>	PO	Pervenuta fuori termine – Reiterazione della n. 78
<b><u>93</u></b>	2372	16/02/2024	Chioccioli Franco	<b>Parzialmente accolta</b>		Pervenuta fuori termine

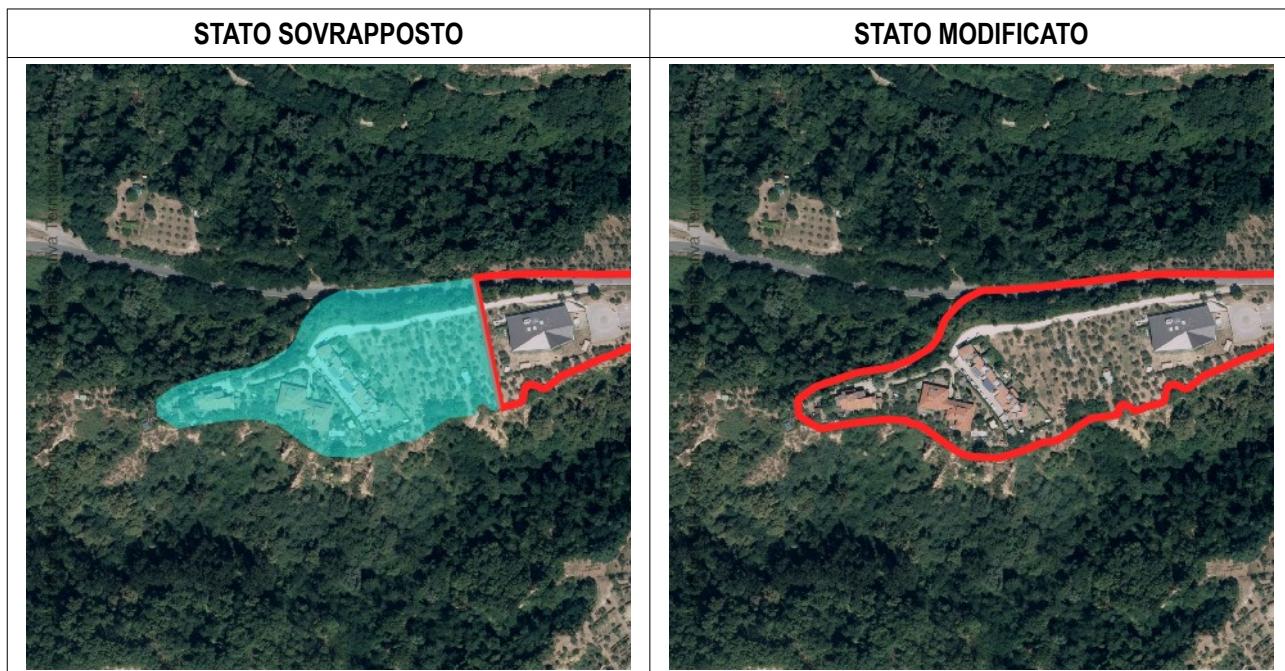
A seguito dell'Accoglimento o Parziale accoglimento delle osservazioni sono state apportate alcune modifiche di dettaglio al Piano sintetizzate di seguito le modifiche più significative:

- sono state apportate modifiche di dettaglio al perimetro del Territorio Urbanizzato in località Castelfranco di Sopra, Pian di Scò e a Faella;
- sono state apportate modifiche puntuali ai sottosistemi territoriali;
- è stato modificato il perimetro del *giacimento* 09051040029001 in località Faella, mantenendo l'esclusione già proposta in adozione e indicata al paragrafo 6.4 del presente documento, mentre la parte precedentemente aggiunta in fase di adozione è stata ridotta riallineando il perimetro con quello del PRC approvato;
- è stata inserita una nuova strategia di viabilità nella parte a sud del centro storico di Faella, finalizzata al riammigliamento della viabilità locale.

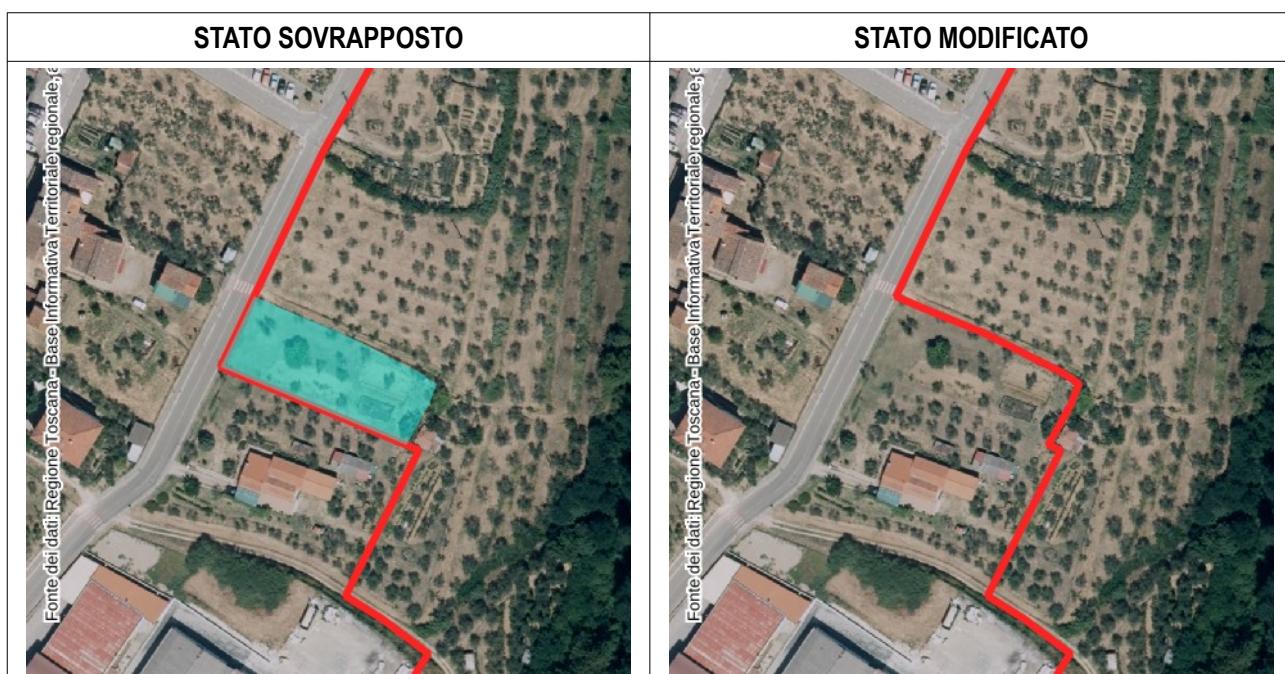
Modifica al Territorio Urbanizzato – loc. Castelfranco di Sopra



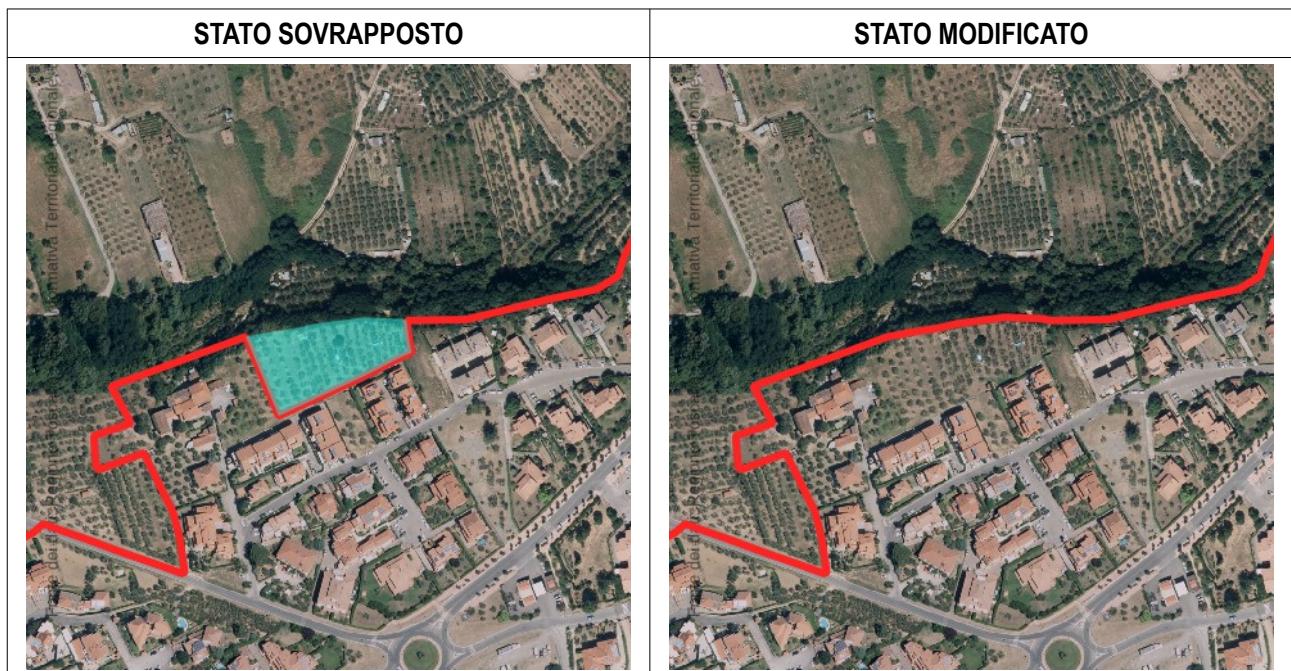
## Modifica al Territorio Urbanizzato – loc. Castelfranco di Sopra



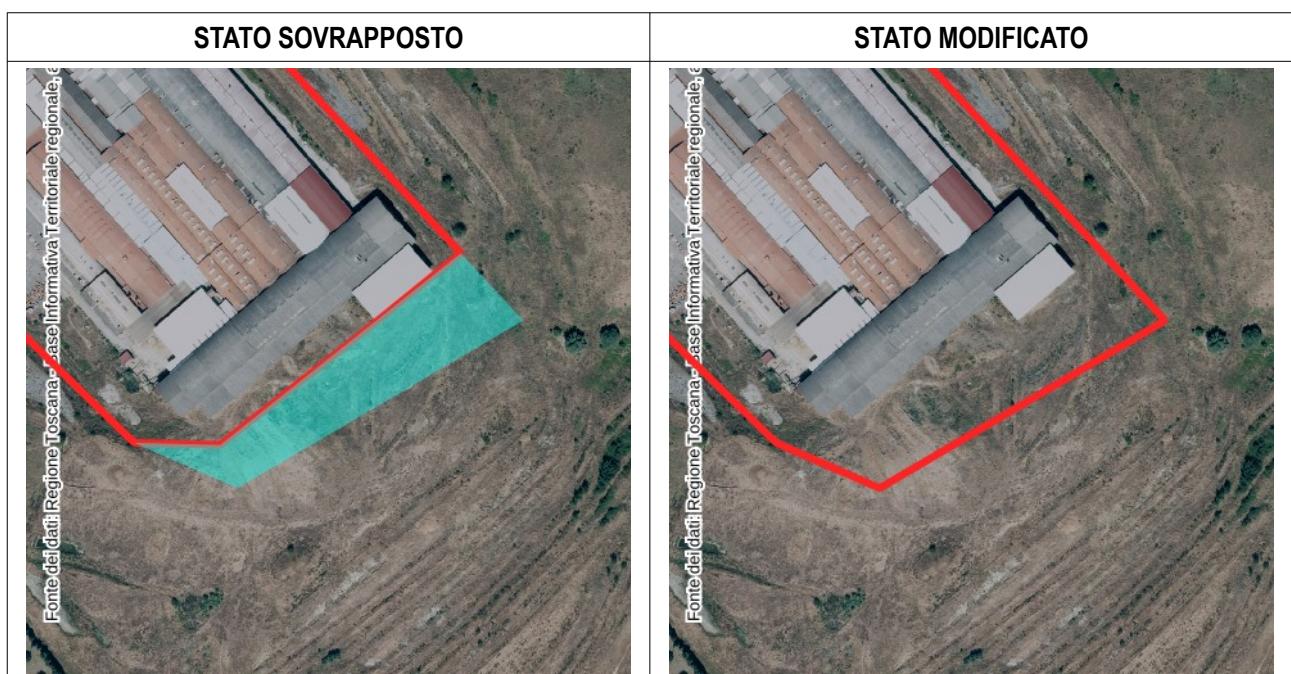
## Modifica al Territorio Urbanizzato – loc. Pian di Scò



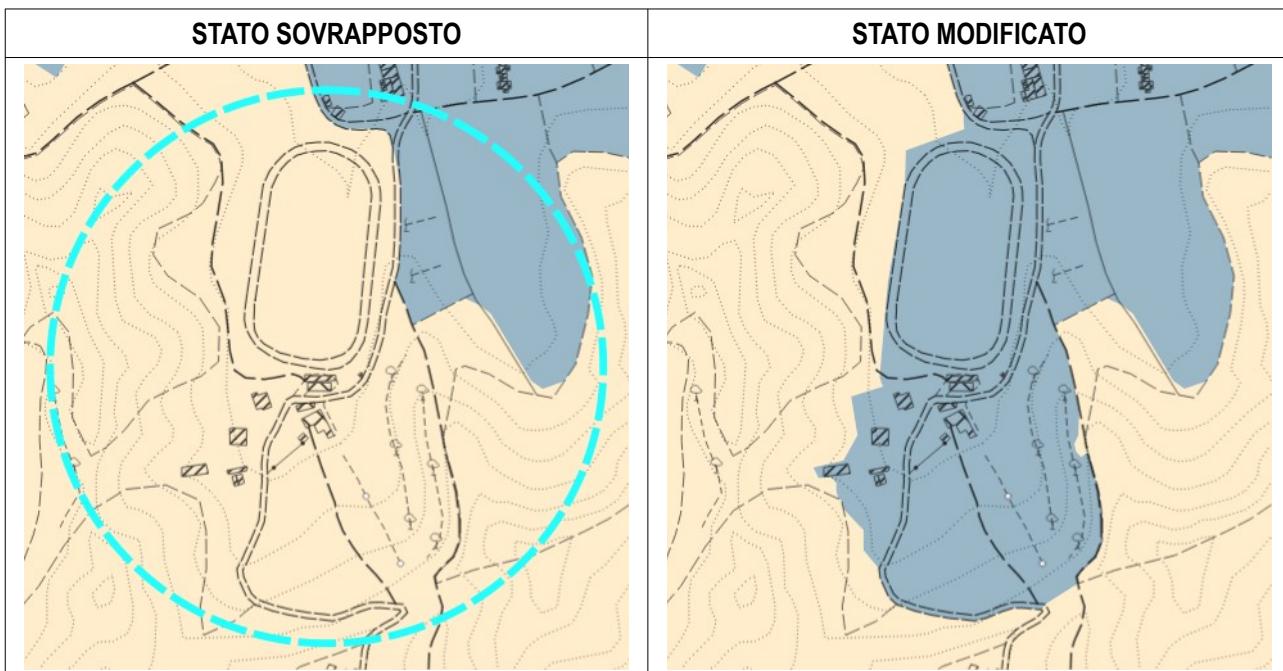
## Modifica al Territorio Urbanizzato – loc. Pian di Scò



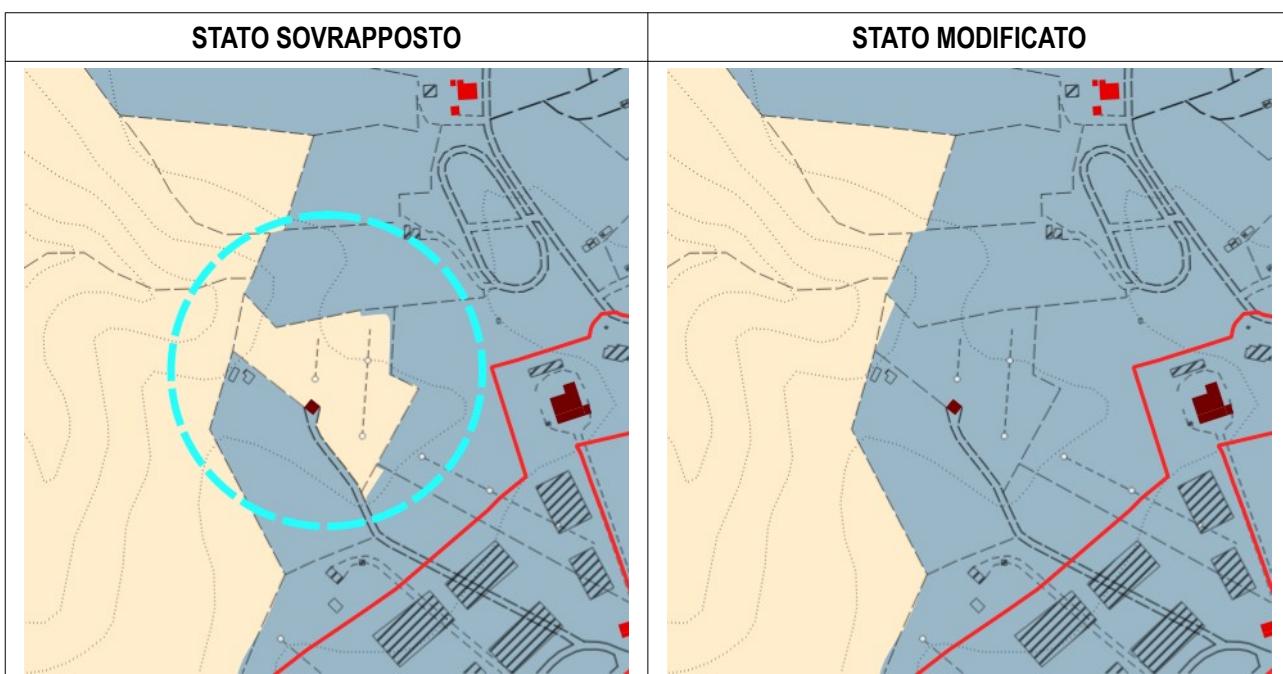
## Modifica al Territorio Urbanizzato – loc. Faella



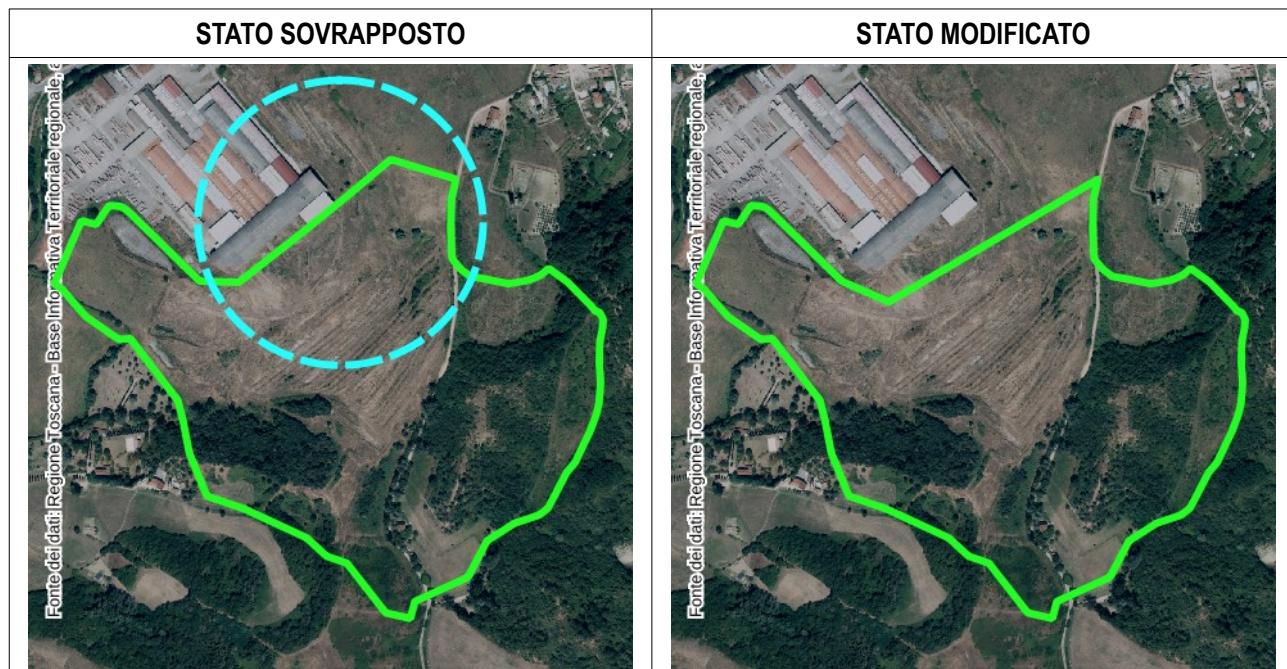
## Modifica ai Sottosistemi Territoriali



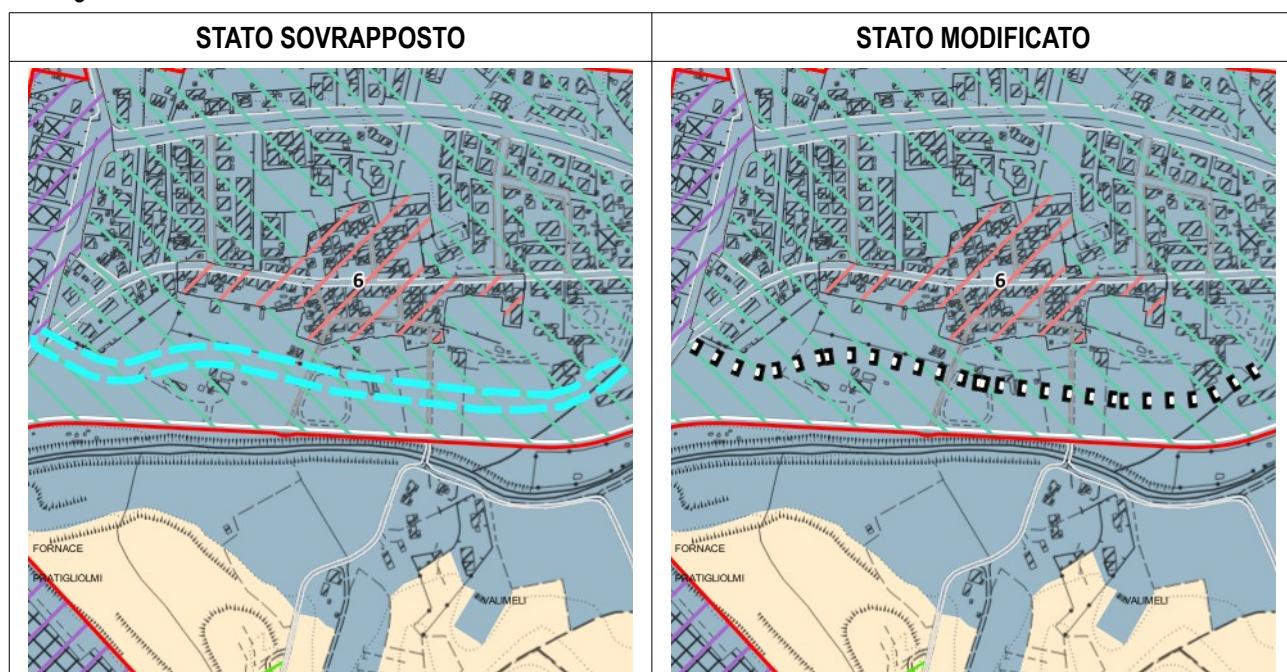
## Modifica ai Sottosistemi Territoriali



Modifica al perimetro del giacimento 09051040029001



Strategia di nuova viabilità a sud del centro storico di Faella



## 8. APPENDICE – La Conferenza Paesaggistica

Ai fini della Conformazione del Nuovo Piano Strutturale al Piano Paesaggistico della Regione Toscana, secondo quanto disciplinato all'art.21 della disciplina del PIT-PPR, si è svolta la Conferenza Paesaggistica nella seduta del 15/05/2025, del 03/06/2025, del 20/06/2025, del 02/07/2025, e del 09/09/2025 oltre dei tavoli tecnici svolti con i vari settori di Regione Toscana e della Provincia di Arezzo, con le quali sono state apportate modifiche cartografiche e alla disciplina del P.S. precedentemente controdedotto.

È stato redatto il Doc. **QP03** – Allegato 1 – Modifiche apportate a seguito della Conferenza Paesaggistica, nel quale si dà atto di tutte le modifiche apportate come richiesto nei verbali sopracitati.

Le modifiche principali hanno riguardato l'aggiornamento del PS rispetto al PTC di Arezzo e al Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" come analizzato ai capitoli precedenti.

Per quanto riguarda il Territorio Urbanizzato si riporta di seguito le modifiche puntuali richieste in sede di Conferenza Paesaggistica.

### Loc. Castelfranco di Sopra

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



**Loc. Certignano****STATO SOVRAPPOSTO****STATO MODIFICATO****Loc. Chiusoli e Campo Cellani****STATO SOVRAPPOSTO****STATO MODIFICATO**

## Loc. Vaggio

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



## Loc. Piandiscò

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



## Loc. Ontaneto - Montalpero

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



Infine si specifica che con protocollo n. 13567 del 03/06/2025 è pervenuto al Comune di Castelfranco Piandiscò un contributo integrativo alla formazione degli strumenti urbanistici comunali, da parte della ditta SO.LA.VA. SpA, richiedendo l'effettivo riconoscimento della propria area pertinenziale dello stabilimento produttivo presente in località Matassino. La richiesta nello specifico riguarda l'inserimento nel Territorio Urbanizzato di una porzione di area a nord dello stabilimento, oggetto di lavorazione di inerti. A seguito del confronto avvenuto nei tavoli tecnici, si è quindi provveduto a riconoscere all'interno del Territorio Urbanizzato la porzione di area ricadente nel Foglio 15, sezione B, Particella 77.

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO

