

# 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. **QP03**

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

**Allegato 1 alla relazione PIT-PPR**  
**Modifiche apportate a seguito del**  
**Verbale di Conferenza Paesaggistica**

**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. Quadro delle tutele.....</b>	<b>3</b>
2.1 Ricognizione dei vincoli paesaggistici sul territorio comunale.....	3
2.2 Progetto di Paesaggio “I territori del Pratomagno”.....	3
<b>3. Invarianti strutturali.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Scheda d'Ambito.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Centri e Nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza.....</b>	<b>4</b>
5.1 Modifica all'ambito di pertinenza dei centri storici.....	4
5.2 Recepimento degli ambiti di pertinenza del PTC di Arezzo.....	4
<b>6. Il perimetro del Territorio Urbanizzato e degli Ambiti Periurbani.....</b>	<b>6</b>
6.1 Castelfranco di Sopra.....	6
6.2 Certignano.....	8
6.3 Il Casone (Botriolo).....	9
6.4 Zona produttiva Botriolo (Chiusoli e Campo Cellani).....	10
6.5 Faella.....	11
6.6 Vaggio.....	12
6.7 Piandiscò.....	12
6.8 Matassino (Ontaneto – Montalpero).....	13
6.9 Matassino.....	14
<b>7. I Contesti Fluviali.....</b>	<b>15</b>

## 1. Premessa

Il presente documento costituisce allegato al Doc.**QP03 - "Relazione di coerenza con il PIT-PPR"** ed ha la finalità di mostrare le modifiche apportate agli elaborati del Piano Strutturale a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica del 15/05/2025, del 03/06/2025, del 20/06/2025, del 02/07/2025, e del 09/09/2025 oltre dei tavoli tecnici svolti con i vari settori di Regione Toscana e della Provincia di Arezzo.

Come indicato nel Doc.**QP01 - "Relazione generale"**, il nuovo Piano Strutturale del Comune di Castelfranco Piandiscò è redatto contestualmente al Piano Operativo comunale. Pertanto alcune modifiche apportate al Piano Strutturale comportano una conseguente modifica al Piano Operativo e viceversa.

## 2. Quadro delle tutele

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

### 2.1 Ricognizione dei vincoli paesaggistici sul territorio comunale

Si è provveduto alla verifica delle aree boscate di cui all'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004, producendo la documentazione necessaria allo svincolo delle aree attenzionate.

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

Sono stati recepiti gli elementi prescrittivi del progetto di paesaggio “I territori del Pratomagno” del PIT-PPR. Nel Doc.QP03 – Relazione di coerenza con il PIT-PPR, è stato inserito l'apposito capitolo 5 che descrive la coerenza tra il PS e il PdP e di come siano stati recepiti nello strumento strategico gli elementi del progetto di paesaggio.

## 3. Invarianti strutturali

[Riferimento: Verbale del 15/05/2025]

Sono stati integrati gli indirizzi riguardanti le quattro invarianti del PIT-PPR agli artt. 12, 13, 14 e 15 della disciplina di PS, individuando degli indirizzi che riassumessero le azioni già espresse dal PIT-PPR per le fattispecie e le caratteristiche presenti nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò.

## 4. Scheda d'Ambito

[Riferimento: Verbale del 15/05/2025]

È stato integrato l'art. 7 della disciplina di P.S., inserendo degli indirizzi che riassumessero le direttive degli obiettivi della Scheda d'Ambito del PIT-PPR per le fattispecie e le caratteristiche presenti nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò.

## 5. Centri e Nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza

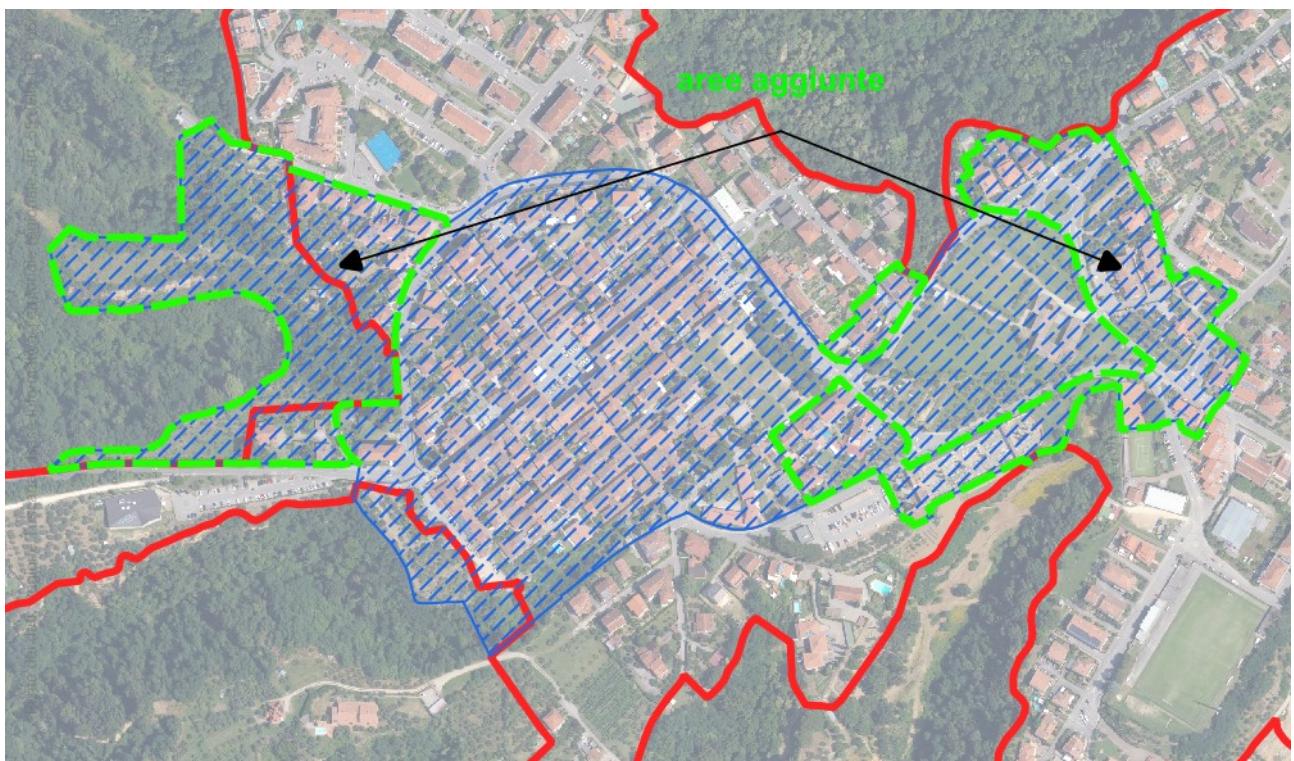
[Riferimento: Verbale del 15/05/2025 e tavoli tecnici]

### 5.1 Modifica all'ambito di pertinenza dei centri storici

È stato modificato l'Ambito di pertinenza del Centro storico di Castelfranco di Sopra, allineando la parte a est del centro storico con la proposta di vincolo "Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena" con procedimento non concluso di attribuzione di *Immobile* e *aree di notevole interesse pubblico* (D.Lgs. 42/2004, art. 136); mentre nella parte a ovest del centro storico è stata ricompresa anche la parte retrostante la scuola esistente (lungo Via Fiorentina Vecchia).

Si specifica che l'area a sud-ovest del centro storico, indicata nel Verbale della conferenza paesaggistica come area **R02** in riferimento alla previsione del Regolamento Urbanistico previgente (come indicato nel Doc. QP02 – Allegato B del P.S.) è già ricompresa all'interno dell'Ambito di pertinenza del Centro Storico.

Tali modifiche sono state riportate anche nel Piano Operativo, allineando i due strumenti comunali.



### 5.2 Recepimento degli ambiti di pertinenza del PTC di Arezzo

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*.

Tali perimetrazioni hanno sostituito di fatto i perimetri degli ambiti periurbani, ritenendo che tale funzione sia ricompresa nei perimetri indicati dal PTC. Quindi è stato modificato l'art. 18 della Disciplina di PS riportando specifici indirizzi verso il Piano Operativo in recepimento delle prescrizioni riportate nell'Allegato QP.2a Cap. 3.III del PTC. La scelta fatta dal PS è stata quella di indicare una unica disciplina per gli ambiti di pertinenza dei centri antichi e aggregati storici, e una unica disciplina per gli edifici specialistici di interesse storico e di ville e giardini "di non comune bellezza", in quanto si ritiene che le indicazioni del PTC per queste aree siano similari tra loro e possano essere raggruppate nella maniera proposta dal PS,

## 6. Il perimetro del Territorio Urbanizzato e degli Ambiti Periurbani

[Riferimento: Verbale del 15/05/2025, 03/06/2025 – Tavolo tecnico]

**Nota:** Le modifiche riportate in questo capitolo comportano una diretta modifica anche agli elaborati di Piano Operativo.

In merito alla richiesta di riportare negli elaborati grafici la distinzione del Territorio Urbanizzato tra il comma 3 il comma 4 della L.R. 65/2014 si ritiene che tale individuazione sia già approfondita nell'apposito Doc. QP02 – Allegato B, alla disciplina di PS, che per l'appunto individua, definisce e dettaglia tali individuazione, producendo dove opportuno una specifica disanima delle aree o riportando specifiche strategie per le aree.

### 6.1 Castelfranco di Sopra

È stata esclusa dal perimetro del Territorio Urbanizzato, l'area compresa tra Via di Botriolo e Via Giovanni XXIII, mentre sono state riportate apposite indicazioni in merito alle valutazioni dell'intervisibilità per la porzione retrostante Via Giovanni XXIII (Area 8 del Doc. QP02 – Allegato B del P.S.).

STATO SOVRAPPOSTO

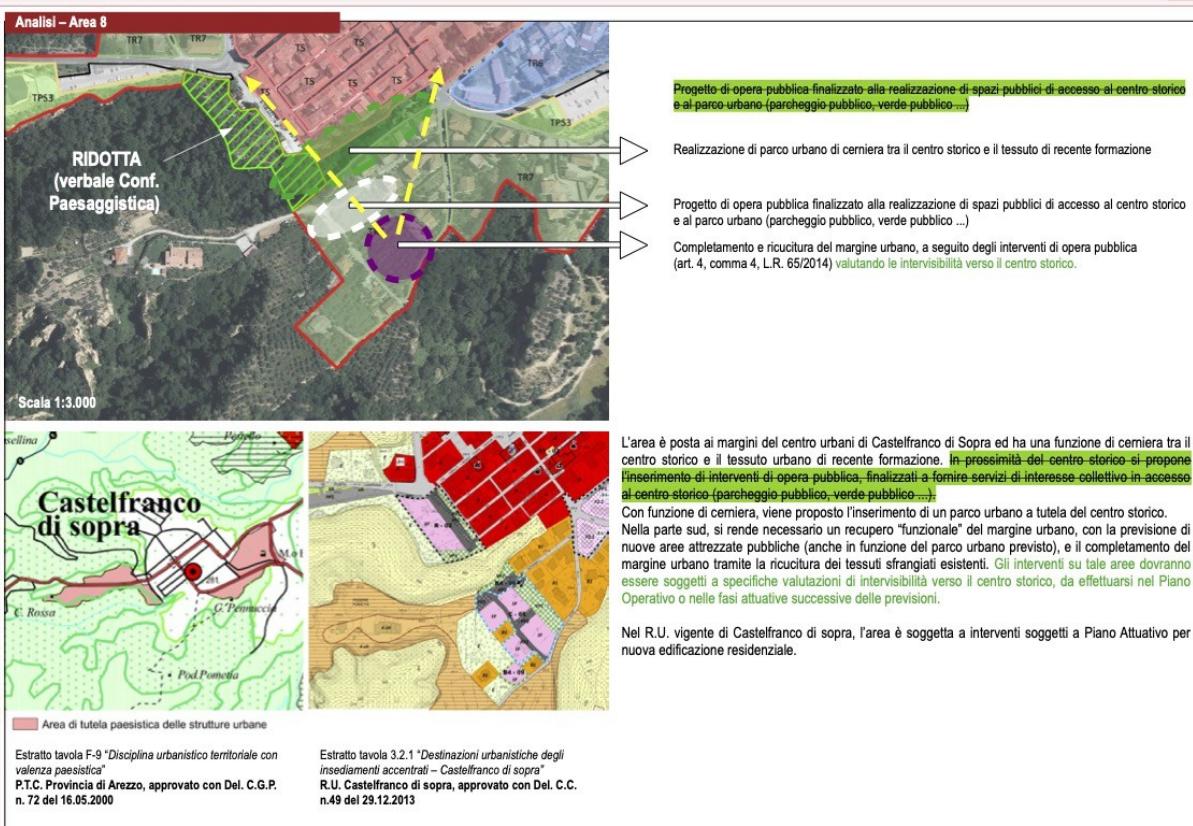


STATO MODIFICATO



## loc. CASTELFRANCO DI SOPRA

4.3



Estratto Doc. QP02 – Allegato B

## 6.2 Certignano

È stata esclusa dal perimetro del Territorio Urbanizzato, l'area adiacente al Borro di Certignano.

**STATO SOVRAPPOSTO**

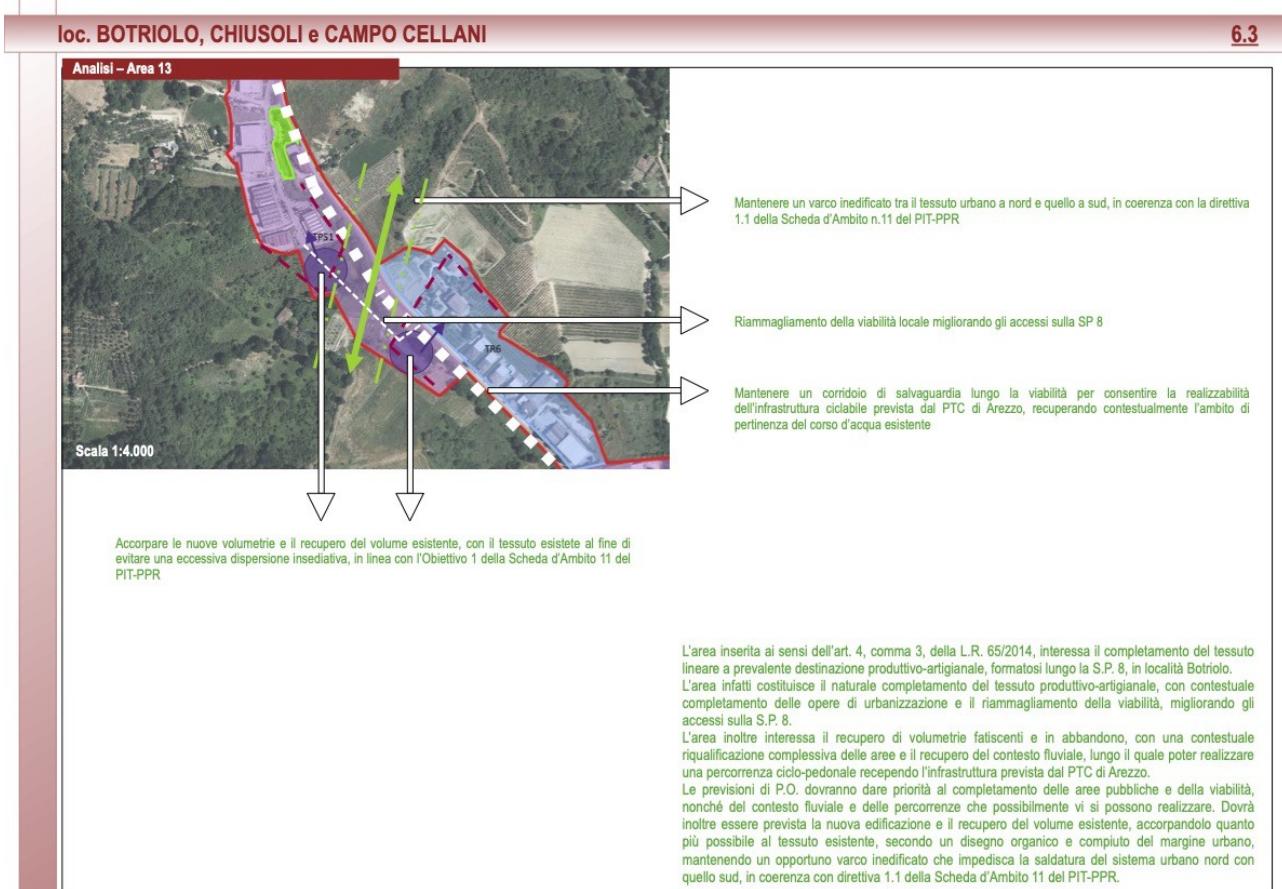


**STATO MODIFICATO**



### 6.3 Il Casone (Botriolo)

All'interno del Doc. QP02 – Allegato B è stata inserita la nuova scheda analitica per l'area 13 volta a dare indirizzi strategici al Piano Operativo per la progettazione del completamento del tessuto lineare a prevalente funzione produttivo-artigianale, richiamando la direttiva 1.1 della Scheda d'Ambito 11 del PIT-PPR e la necessità di garantire la realizzabilità del progetto di infrastruttura ciclabile del PTC di Arezzo.



Estratto Doc. QP02 – Allegato B

#### 6.4 Zona produttiva Botriolo (Chiusoli e Campo Cellani)

È stata esclusa dal perimetro del Territorio Urbanizzato, l'area adiacente al Borro della Fornace della Spina.

STATO SOVRAPPOSTO

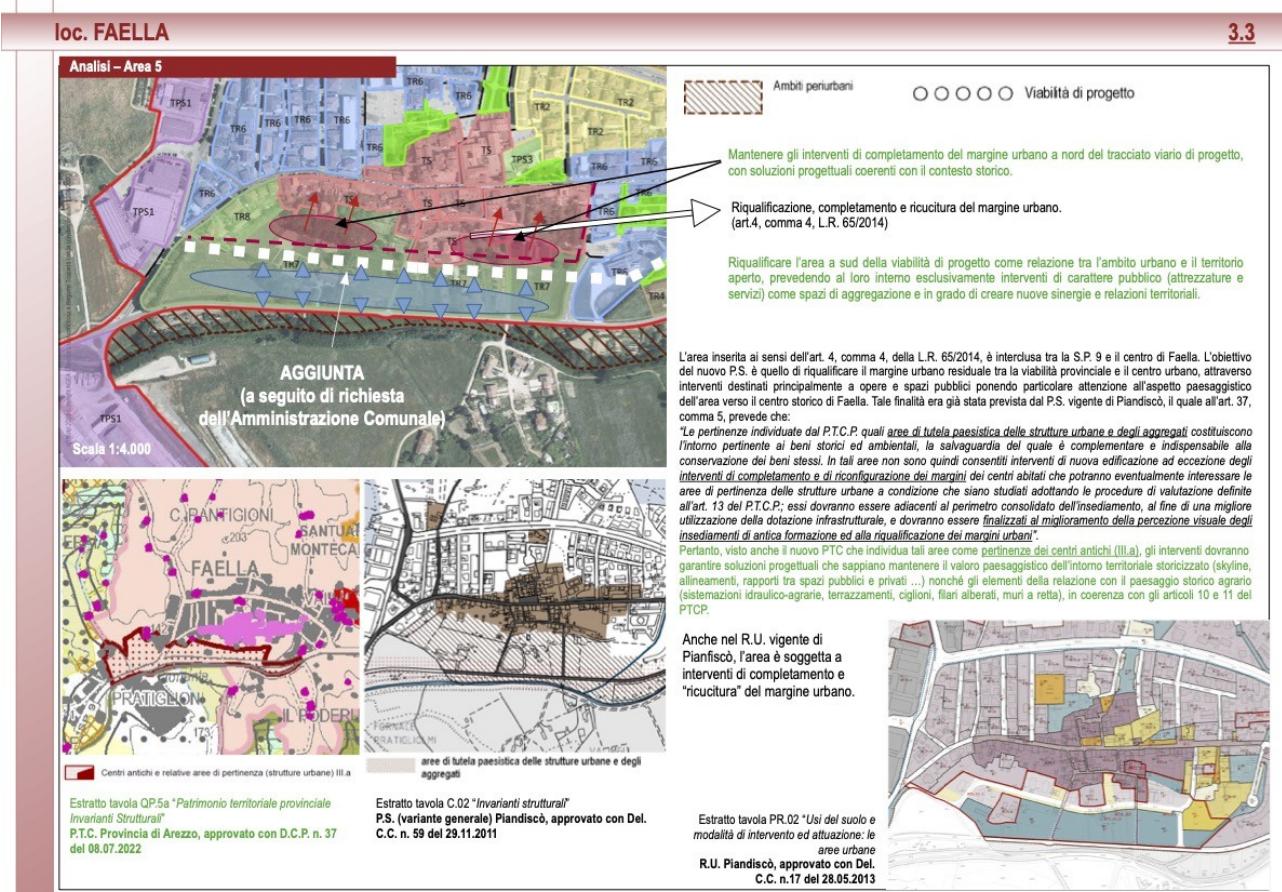


STATO MODIFICATO



## 6.5 Faella

All'interno del Doc. QP02 – Allegato B è stata aggiornata la scheda analitica per l'area 5 inserendo specifiche strategie e indirizzi per il Piano Operativo per la progettazione della stessa tenendo conto della tutela del centro storico di Faella e richiamandogli obiettivi della Scheda d'Ambito 11 del PIT-PPR, nonché le tutele previste dal PTC di Arezzo per le *Aree di pertinenza dei Centri Antichi* (III.a).



## 6.6 Vaggio

È stata esclusa dal perimetro del Territorio Urbanizzato, l'area a nord di Via Failla, riportando il disegno alle pertinenze esistenti e stralciando di conseguenza la strategia per nuovi insediamenti E.R.P. indicata nel Doc. QP02 – Allegato B (scheda Area 4)

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



## 6.7 Piandiscò

È stato modificato il perimetro del Territorio Urbanizzato nell'Area identificata come 1 nel Doc. QP02 – Allegato B adattando il perimetro del margine urbano al disegno della trama agraria esistente, escludendo pertanto alcune porzioni di area dal perimetro del TU.

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



## 6.8 Matassino (Ontaneto – Montalpero)

È stata esclusa dal perimetro del Territorio Urbanizzato, l'area di pertinenza stradale oggetto interventi infrastrutturali da parte di Regione Toscana, a sud della località Ontaneto – Montalpero.

**STATO SOVRAPPOSTO**



**STATO MODIFICATO**



## 6.9 Matassino

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**



## 7. I Contesti Fluviali

[Riferimento: Verbale del 03/06/2025]

Sono stati riconosciuti i “contesti fluviali” ai sensi dell’art. 16 comma 3 del PIT—PPR, già individuati nel Piano Operativo, come elemento strategico dell’UTOE 3, rappresentandoli nella Tav. QP04 – Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari, e riportando apposito indirizzo del PS per il PO all’art. 34.3 comma 2 della disciplina di PS. In particolare tali contesti sono stati individuati per il Torrente Faella, per il Torrente Resco e il Borro della Fornace della Spina nella zona dell’area produttiva di Botriolo.