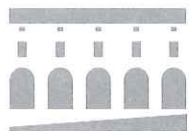


Prot. 642/19  
Arezzo, 15 marzo 2019

Spett.le  
**Comune di Castelfranco Piandiscò**  
Ufficio Protocollo

Inviata tramite PEC: [protocollo@pec.comune.castelfranco-piandisco.ar.it](mailto:protocollo@pec.comune.castelfranco-piandisco.ar.it)



ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti  
e conservatori  
della provincia di  
a r e z z o

**Oggetto:** Contributo al Piano Strutturale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 08/01/2019

### **Premessa**

Il presente contributo - espresso alla luce del ruolo dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Arezzo quale sintesi dei principi e delle finalità Sociali e Culturali che gli Architetti perseguono nello svolgimento della professione - è rivolto al Comune di Castelfranco Piandiscò al solo fine fornire il proprio apporto per un miglioramento dei contenuti e della visione strategica del Piano Strutturale comunale, per come definito dalla normativa regionale.

*La professione di Architetto, Pianificatore, Paesaggista, Conservatore, Architetto Junior e Pianificatore Junior è espressione di cultura e tecnica che impone doveri nei confronti della Società, che storicamente ne ha riconosciuto il ruolo nelle trasformazioni fisiche del territorio, nella valorizzazione e conservazione dei paesaggi, naturali e urbani, del patrimonio storico e artistico e nella pianificazione della città e del territorio, nell'ambito delle rispettive competenze.<sup>1</sup>*

L'attenzione alla qualità delle trasformazioni e, più in generale, al rispetto delle condizioni necessarie a garantire il mantenimento dei valori identitari dei contesti territoriali, siano essi urbani e/o rurali, tipici del nostro territorio e del nostro paesaggio costituiscono un caposaldo dello sviluppo sostenibile, anche ai sensi della legge regionale n°65/2014. In quest'ottica va letto lo sforzo progettuale svolto nella fase di redazione del Piano Strutturale del Comune di Castelfranco Piandiscò, in particolare nell'individuazione degli obiettivi generali:

- la tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici 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 boscate 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 urbana degradate, alla riqualificazione della campagna urbanizzata, al

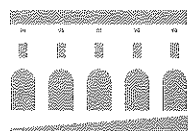
riordino dei margini città-campagna, alla riorganizzazione della rete infrastrutturale;

- 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.

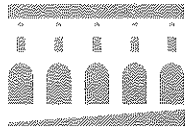
In considerazione di quanto sopra premesso si esprimono i seguenti contributi e riflessioni e preso visione del Piano Strutturale adottato dal Comune di Castelfranco Piandiscò con la D.C.C. n°5 del 08/01/2019, il presente Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Arezzo, esprime il seguente contributo.

#### **Contributo**

- Si apprezza lo sforzo fatto nella redazione del nuovo Piano Strutturale in particolare in merito alla coerenza con la Legge Regionale n°65/2014 e con gli strumenti della pianificazione territoriale regionale, vedasi il P.I.T./P.P.R., e provinciale, vedasi il P.T.C.P., con particolare riferimento all'organizzazione sistemica del territorio comunale in Sistemi Territoriali e relativi Sottosistemi Territoriali locali. Tuttavia si ritiene che in alcuni casi, l'attuazione degli indirizzi regionali, siano essi riferiti alla normativa regionale o alla disciplina derivante dal PIT/PPR e/o dalla Scheda d'Ambito n°11, sono stati recepiti senza quel necessario e puntuale approfondimento che la particolare conformazione paesaggistica ed ambientale del Comune meriterebbe. Sarebbe stato opportuno dedicare, nella redazione del PS, maggior attenzione all'unicità del paesaggio di Castelfranco e Piandiscò che con le emergenze delle Balze, con il territorio limitrofo alla Setteponti e con il Sistema montano, rendono questo territorio meritevole di una particolare e specifica attenzione.
- Condividendo la scelta di attuare politiche di delocalizzazione di manufatti incongrui posti all'interno del territorio comunale, quand'anche all'interno dello stesso perimetro del Territorio Urbanizzato, si ritiene che l'attuazione degli interventi di trasformazione, dovrà essere gestita puntualmente dal futuro Piano



ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti  
e conservatori  
della provincia di  
a r e z z o



ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti  
e conservatori  
della provincia di  
A R E Z Z O

Operativo, con una norma che contenga delle modalità di attuazione estremamente semplificate per favorire la realizzazione delle previsioni. Previsioni perequative che–potrebbero essere di difficile attuazione se non regolate in modo snello. A tal fine si chiede all'Amministrazione Comunale di approfondire il massimo impegno, sia fattivo che normativo, per favorire e gestire questi processi di trasformazione nell'interesse pubblico e nel rispetto di una logica di mercato il più possibile aperta e trasparente.

- Le nuove previsioni infrastrutturali, per quanto strategiche e caratterizzate da una visione a lungo periodo (visione propria del Piano Strutturale, strumento teoricamente privo di scadenza e limiti temporali), sembrano in alcuni casi estremamente complesse; il riferimento è in particolare alla previsione della nuova infrastruttura di collegamento tra il sistema produttivo del Palagio e la viabilità provinciale n.9 Fiorentina presso la località Il Pino. Tale infrastruttura, per la sua estensione e per la vulnerabilità dei territori attraversati, si configura come un'opera di una certa complessità ma, al tempo stesso, sostiene e struttura la previsione di espansione della zona produttiva del Palagio e la riconfigurazione del margine sud dell'abitato di Piandiscò. Ci si auspica che tali previsioni risultino comunque coerenti e sostenibili anche nel caso in cui i tempi di realizzazione della nuova viabilità non dovessero coincidere con l'attuazione di queste trasformazioni.
- Pur riconoscendo la scelta strategica del Piano Strutturale di valorizzare il tessuto urbano esistente e la struttura insediativa storica e di riqualificare gli insediamenti di recente formazione, condividendo l'obiettivo di carattere generale circa la sostenibilità ambientale delle trasformazioni andando verso 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, si ritiene penalizzante quanto riportato al comma 8 dell'art.37.2 - "Dimensionamento e qualità dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni" delle N.T.A. del P.S.:

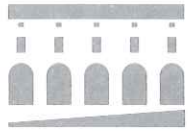
*"Il primo PO comunale, potrà prelevare il 60% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni. Tali dimensionamenti dovranno, comunque risultare compatibili con la disponibilità delle risorse idropotabile e con lo stato delle infrastrutture (acquedotto, rete fognaria e capacità depurativa)."*

Quanto sopra ritenuto va letto anche in considerazione della quantità di S.E. prevista dallo strumento della pianificazione territoriale comunale relativamente alle nuove costruzioni per le diverse U.T.O.E.; in particolare prendendo a riferimento l'U.T.O.E. 3. Il fondovalle e le Balze" il dimensionamento massimo previsto, per le nuove costruzioni, è quello di seguito riportato:

- RESIDENZIALE 5.500
- INDUSTRIALE – ARTIGIANALE 5.000
- COMMERCIALE al dettaglio 2.500
- TURISTICO – RICETTIVA 0
- DIREZIONALE E DI SERVIZIO 1.000
- COMMERCIALE all'ingrosso e depositi 0

Stante la normativa del PS adottata il primo PO potrà prevedere, per l'U.T.O.E. 3, interventi di trasformazione di nuova costruzione esclusivamente per una S.E. pari a:

- RESIDENZIALE 3.300
- INDUSTRIALE – ARTIGIANALE 3.000
- COMMERCIALE al dettaglio 1.500
- TURISTICO – RICETTIVA 0
- DIREZIONALE E DI SERVIZIO 600
- COMMERCIALE all'ingrosso e depositi 0



ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti  
e conservatori  
della provincia di  
a r e z z o

Ci sembra invece strategico, per il contesto territoriale della UTOE3, introdurre il dimensionamento per la funzione Turistico-Ricettiva che potrebbe essere uno dei volani economici di maggiore rilievo per il Comune, qualora unito alla promozione del particolare patrimonio ambientale.

Allo stesso tempo si ritiene che il particolare pregio paesaggistico della porzione di territorio compresa all'interno dell'UTOE 2, con esplicito riferimento alle aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, dovrebbe spingere ad incentivare il riuso degli edifici esistenti e la riqualificazione dei volumi incongrui .

- Con riferimento alla previsione del Piano Strutturale circa la riqualificazione del centro abitato di Pian di Scò, previsione di cui alla lettera a)1, della Relazione Generale, peraltro già assoggettata anche alla Conferenza di Co-Pianificazione svolta ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, per la quale è prevista la trasformazione dell'area attualmente occupata dal centro sportivo comunale al fine di realizzare una nuova centralità, capace di contenere nuove funzioni e nuovi principi volti a riordinare la maglia del sistema insediativo, con il conseguente trasferimento del centro sportivo all'interno dell'area in contiguità con il polo scolastico Don Milani, prevedendo quindi la realizzazione di un nuovo polo di attrezzature sportive e ludico-ricreative pubbliche, nonché l'ampliamento dello stesso polo scolastico, si propone di adottare, per la successiva fase, la forma del concorso di progettazione in due fasi al fine promuovere la qualità architettonica e tecnico funzionale dell'intervento previsto. Ciò potrà garantire, infatti, all'A.C. la possibilità di avere a disposizione un'ampia scelta di soluzioni e di interpretazioni in merito al "problema/opportunità" posto dalla scelta strategica effettuate in sede di Piano Strutturale.

Il Presidente del Consiglio  
dell'Ordine degli Architetti PPC  
architetto Antonella Giorgeschi

Il Coordinatore della  
Commissione Territoriale Valdarno  
architetto Simone Tellini