Comune di Castiglion Fibocchi (AR)

Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo

maggio 2021

Per favore pensa all’ambiente prima di stampare questo documento!

Se proprio devi farlo imposta la stampa fronte/retro;

puoi anche ridurre il consumo di carta stampando due pagine per facciata;

Tu risparmi, l’ambiente ti ringrazia ☺

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Marco Ermini

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Luigi Rogai

Responsabile del Procedimento:

Silvia Parigi

RTP:

Roberto Vezzosi

Stefania Rizzotti, ldp studio

Progeo Engineering srl

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli

con

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini (VAS)

Sommario

Introduzione 7

1. Il quadro di riferimento degli obiettivi per il governo del territorio 10

La legge regionale Norme per il governo del territorio n. 65 del 2014 10

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico 11

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo del 2000 13

La Variante Generale di conformazione al PIT-PPR del PTC di Arezzo 14

2. Temi emergenti e obiettivi per il governo del territorio 19

Gli obiettivi generali per i nuovi atti di governo del territorio 22

Il Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" 23

3. La forma dei nuovi atti di governo del territorio 24

4. La conformazione al PIT-PPR 30

5. Il perimetro del territorio urbanizzato e la conferenza di copianificazione 34

6. Per una prima ricognizione del Patrimonio Territoriale e delle sue invarianti strutturali 39

I Invariante · I caratteri idro-geomorfologici 40

II Invariante · I caratteri ecosistemici del paesaggio 42

III Invariante · I caratteri dei sistemi insediativi 44

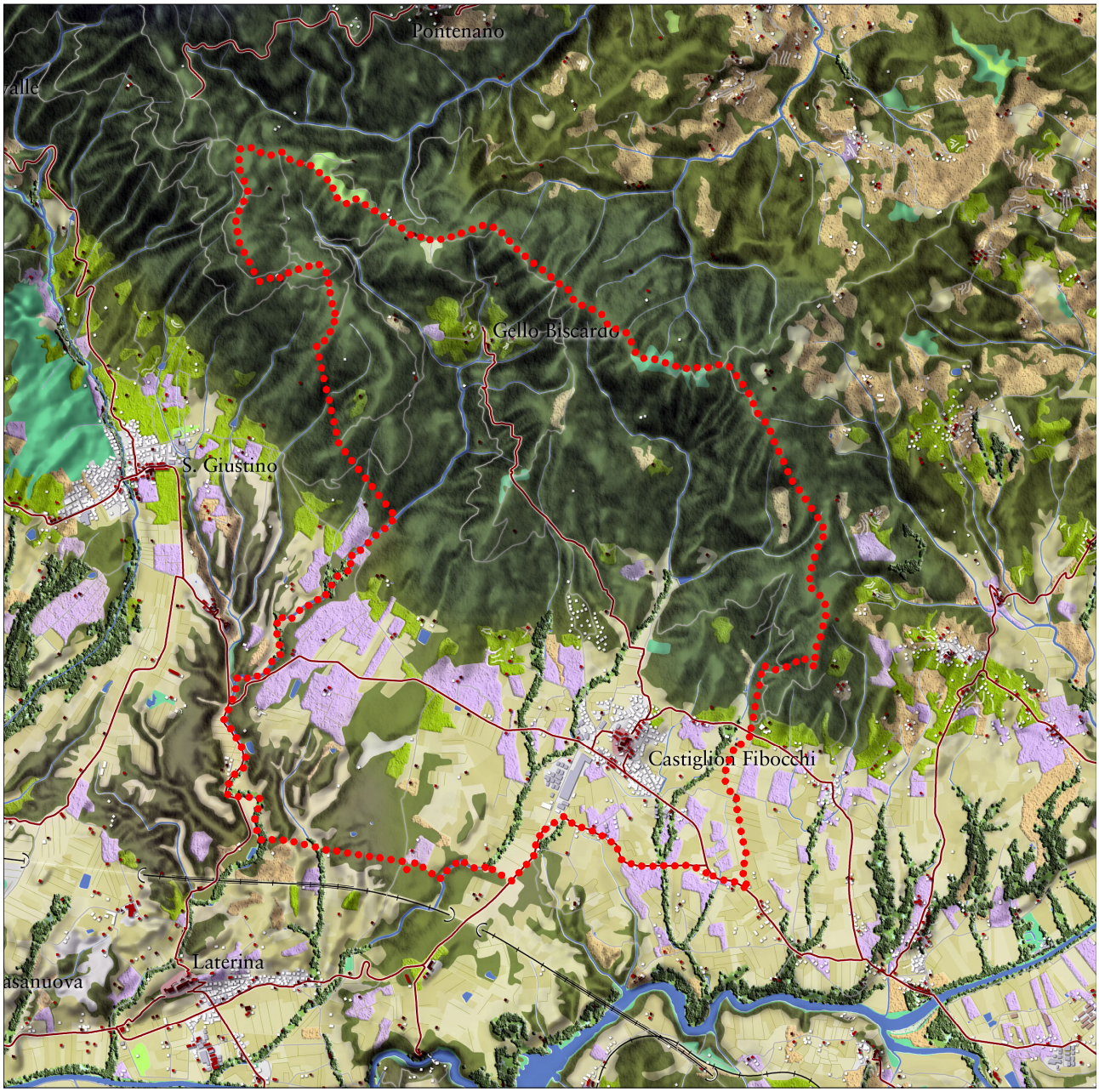
IV Invariante · I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali 46

7. Il metodo di lavoro 48

L'implementazione del Quadro Conoscitivo 49

8. Il programma delle attività di comunicazione e partecipazione 55

9. Indicazione degli enti e degli organismi pubblici per apporti tecnici, contributi e pareri 57



Ambito 11 Val d'Arno superiore - Carta dei Caratteri del paesaggio dal PIT-PPR

Introduzione

Il Comune di Castiglion Fibocchi, attraverso questo documento, intende avviare il procedimento di formazione dei propri atti di governo del territorio, costituiti dal nuovo Piano strutturale e dal Piano Operativo. L'Avvio del procedimento è un documento obbligatorio propedeutico alla redazione dei suddetti atti, che contiene:

- la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della L.R. n. 65/2014, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. n. 65/2014 e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di informazione e partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio di cui all'articolo 36 della L.R. 65/2014, responsabile dell'attuazione del programma di cui al punto precedente.

Si affianca al suddetto documento di avvio del procedimento anche il Documento Preliminare per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 L.R. n. 10/2010, nel quale viene fornito un primo inquadramento delle questioni ambientali emerse e nel quale sono evidenziati i temi principali, le coerenze degli obiettivi generali con le questioni ambientali rilevanti e definiti gli ambiti delle indagini necessarie per la stesura del Rapporto Ambientale. Il documento preliminare contiene:

- le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Il quadro di riferimento per il governo del territorio in Toscana è costituito dai seguenti atti principali:

- la Regione Toscana ha approvato la nuova Legge regionale n.65 del 10 novembre 2014 Norme per il governo del territorio, che ha sostituito la precedente L.R. 1/2005;

- il Consiglio Regionale Toscano con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 ha approvato l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR);
- il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale è stato approvato con DPCM del 26 ottobre 2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017. Il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone trova applicazione nelle Regioni, Province e Comuni indicati nell'Allegato 1 della disciplina di Piano, il cui territorio ricade nel distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale individuato all'art. 64 del decreto legislativo n. 152/2006.

La vigente strumentazione urbanistica generale del Comune di Castiglion Fibocchi - formatasi ai sensi della previgente L.R. 1/2005 - è costituita dal Piano Strutturale (P.S.) e dal Regolamento Urbanistico (R.U.);

Il Comune di Castiglion Fibocchi è infatti è dotato:

- di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29/12/2009, pubblicato sul BURT n. 5 del 03/02/2010;
- di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 20 del 20/05/2015 ai sensi dell'art. 231 della L.R. n. 65/2014;

La legge regionale toscana sul governo del territorio n. 65 del 2014 e più in particolare il nuovo PIT-PPR, costituiscono insieme un nuovo paradigma per la pianificazione comunale, un modello che sottende ad una articolazione scalare, più esplicitamente gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Non a caso si parla di conformazione e non più di coerenza. Lo stesso PIT-PPR, passato attraverso l'accordo con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (MIBAC), che nell'adozione ha anticipato la nuova legge urbanistica regionale, costituisce espressione della *pianificazione sovraordinata*, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali sono la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrittività di alcune sue parti (le parti soggette all'elaborazione congiunta con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e riguardanti i "beni paesaggistici").

Il nuovo PIT con valenza di Piano Paesaggistico assume un ruolo integrato e complementare alla legge 65/2014. Il PIT-PPR è però soprattutto un Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. n. 42 del 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio. Il "Codice" assume pienamente la nozione di paesaggio sancita dall'art. 9 della Costituzione in quanto, all'art. 2, comma 3, afferma: "*il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali dei beni paesaggistici (comma 1) … che sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'art. 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge*".

Così come indicato alla lettera e) dell'art. 143 del Codice, nell'elaborazione del piano, si possono individuare eventuali ulteriori contesti, diversi da quelli indicati dall'art. 134, da sottoporre a specifiche

misure di salvaguardia e utilizzazione e da fare oggetto del piano stesso. Una importante scelta compiuta dal PIT-PPR toscano è quella che **la pianificazione paesaggistica viene estesa all'intero territorio regionale** e non solo alle parti assoggettate a vincolo, ai sensi dell'art. 134 del Codice. Questa scelta è peraltro coerente con quella che ormai è una tradizione nell'esperienza condotta dalla Regione Toscana nella pianificazione territoriale ed urbanistica, cioè concepire un piano che tenga insieme gli aspetti paesaggistici e quelli territoriali (infatti si parla di Piano di Indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico Regionale).

Da qui deriva la stessa volontà di rendere la legge sul governo del territorio n. 65/2014 ed il piano territoriale/paesaggistico fortemente interrelati.

I piani, siano essi Piani Strutturali o Piani Operativi, devono "conformarsi" al nuovo PIT-PPR e per questo dovranno, dopo le osservazioni e le controdeduzioni, essere verificati dalla conferenza paesaggistica appositamente istituita dal PIT-PPR (art. 21 della Disciplina), alla quale partecipano la Soprintendenza, che si esprimerà solo sulle parti riguardanti le aree "vincolate" e la Regione Toscana, che invece potrà esprimersi su tutte le parti del piano.

Anche per quel che riguarda le competenze, dunque, la nuova legge viene in qualche modo a riconfigurare i rapporti tra gli enti territoriali, modificando sensibilmente la *governance* interistituzionale nei processi di pianificazione urbanistica e territoriale.

Si introduce inoltre la "Conferenza di copianificazione", come definita e prevista all'art. 25 della L.R. 65/2014, quale sede delle decisioni riguardanti **la tutela del Patrimonio territoriale e il controllo delle trasformazioni non agricole nel territorio rurale**, ovvero di quelle che comportano nuova occupazione di suolo all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato. La legge regionale determina che "… *le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato* …", mentre all'esterno del territorio urbanizzato - e quindi nel territorio rurale -, non sono consentite nuove edificazioni residenziali e le trasformazioni non residenziali sono sì consentite, ma assoggettate al parere vincolante della "Conferenza di copianificazione", che ha il compito di verificarne la sostenibilità e compatibilità paesaggistica e territoriale.

Insomma, sul piano procedurale, sia la legge 65/2014 che il nuovo PIT-PPR definiscono un quadro di riferimento completamente nuovo, che sottende ad una articolazione gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Infatti, da un lato per il piano regionale l'adeguamento o la conformazione definitiva di uno strumento della pianificazione territoriale o urbanistica (rispettivamente PS e PO) comunale passa dalla conferenza con il MIBAC e la Regione, mentre per la nuova legge eventuali impegni di suolo – comunque non residenziali – esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato sono consentiti solo mediante la Conferenza di copianificazione, così come indicato dal comma 5 dell'art. 4 della L.R. 65.

1. Il quadro di riferimento degli obiettivi per il governo del territorio

La legge regionale Norme per il governo del territorio n. 65 del 2014

La legge regionale 65/2014 denominata “Norme di governo del territorio” delinea come base della pianificazione specifiche disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la definizione e il riconoscimento degli elementi costitutivi del “Patrimonio Territoriale”, inteso come *l'insieme delle strutture di lunga durata* prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, costitutivo dell’identità di un territorio e riconosciuto come il valore per le generazioni presenti e future; tale ‘bene comune’ costituisce il nesso conoscitivo obbligatorio per l’individuazione e la definizione a scala comunale delle “Invarianti Strutturali”.

Gli elementi costitutivi del Patrimonio Territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono l'identità paesaggistica a livello locale dei diversi paesaggi che complessivamente caratterizzano il territorio toscano; il Patrimonio Territoriale è costituito da:

a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;

d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell’edilizia rurale.

“Patrimonio territoriale”, come inteso dalla legge toscana comprende anche il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e paesaggistici e più in generale il paesaggio, così come definito all'articolo 131 dello stesso Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In questo quadro generale lo “Statuto del territorio” del Piano Strutturale diviene l’atto mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale come “propria identità collettiva” e ne individua così le regole di tutela, riproduzione e trasformazione, rappresentando perciò il quadro di riferimento prescrittivo e l’insieme delle determinazioni necessarie per delineare la Strategia di sviluppo sostenibile e l’insieme delle possibili trasformazioni previste.

Le “Invarianti Strutturali” sono allora *“… i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie e qualificative del Patrimonio Territoriale…”.*

Per quanto detto fin qui la legge regionale determina che “… le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato …”, mentre all’esterno del territorio urbanizzato e quindi nel territorio rurale, non

sono consentite nuove edificazioni residenziali, relegando le trasformazioni non residenziali all'assoggettamento del parere vincolante della "Conferenza di copianificazione" al fine di verificarne la sostenibilità e compatibilità per ambiti di area vasta.

Per quel che riguarda la qualità e la consistenza del Territorio Rurale la legge riconosce l'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, che può contribuire con il suo ruolo multifunzionale al contenimento del consumo di suolo.
In questo quadro il Territorio Rurale è costituito da:
- le aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica denominate "aree rurali"; - i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati "nuclei rurali";
- le aree ad elevato grado di naturalità;
- le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato, come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alle disposizioni di legge, al PIT con valenza di PPR e al PTC.
Nel territorio rurale si prevede inoltre che il Piano Strutturale individui;

- i "nuclei rurali", le cui trasformazioni devono garantire la coerenza con i caratteri propri degli insediamenti;
- gli "ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici" di cui tutelare la valenza paesaggistica;
- gli "ambiti periurbani" in cui promuovere forme di agricoltura integrata con gli insediamenti urbani.

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Nella logica della legge e più ancora per le caratteristiche del nuovo **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico** (PIT-PPR), viene meno il principio di sussidiarietà tra gli atti di governo del territorio e viene anche meno la loro "scalarità" come era stata prevista dalla LR 1/2005: **sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo si confrontano direttamente con le disposizioni regionali** e ciascuno dei due atti comunali deve poter verificare la piena conformità al PIT-PPR.
I nuovi atti di governo del territorio devono perciò assumere specifici obiettivi che possiamo riferire ai quattro principali capitoli dello statuto del territorio, ovvero le quattro invarianti del PIT-PPR.
In riferimento alla prima invariante:

- *recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, coniugando aspetti di prevenzione con la manutenzione del reticolo idrografico superficiale;*

- *ridurre i rischi di allagamento con l'individuazione degli interventi atti a contenerne i fenomeni di esondazione e con il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio;*
- *ridurre lo sfruttamento e favorire il corretto uso della risorsa acqua, migliorandone la qualità e incentivandone il risparmio, anche con la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;*
- *tutelare e valorizzare i peculiari caratteri geomorfologici e litologici del paesaggio;*
- *regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, prevenendo gli effetti negativi e contribuendo alla loro riduzione.*

In riferimento alla seconda invariante:

- *favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, riqualificare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale e promuovere la loro conoscenza attraverso forme di fruizione compatibili con la conservazione degli habitat;*
- *orientare alla riqualificazione degli agroecosistemi semplificati o degradati favorendone l'integrazione con la rete ecologica territoriale;*
- *favorire le pratiche agricole che aumentano la protezione del suolo, della biodiversità, accrescendo la continuità ambientale e la qualità delle risorse naturalistiche;*
- *incrementare e valorizzare la naturalità dei nodi della rete ecologica dei corsi d'acqua anche promuovendo forme di fruizione sostenibile dei corsi d'acqua e delle relative fasce ripariali;*
- *favorire le attività di educazione ambientale, di ricreazione e di svago all'interno del sistema forestale e diffondere conoscenze tecniche ed ecologiche sulla gestione forestale naturalistica, con particolare riguardo ai boschi di maggiore maturità e alle fasce ripariali.*

In riferimento alla terza invariante:

- *salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e le specifiche identità paesaggistiche del sistema degli insediamenti, identificando il loro profilo di sviluppo potenziale compatibile con i caratteri identitari ereditati o di progetto;*
- *tutelare e valorizzare le risorse culturali e simboliche diffuse, mantenendo i paesaggi rurali ed evitando i fenomeni di dispersione insediativa e consumo di suolo;*
- *riqualificare i paesaggi delle aree produttive, innalzando la qualità delle progettazioni architettoniche e potenziando le compensazioni ambientali;*
- *favorire la localizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo nei centri storici o negli ambiti adiacenti, per rivitalizzarne il ruolo e per rafforzarne le centralità;*
- *incrementare la dotazione dei servizi privati e il sistema del commercio locale.*

In riferimento alla quarta invariante:

- *rafforzare il sistema rurale nel suo complesso favorendo ricadute positive sui comparti più deboli e frammentati;*
- *individuare i valori ambientali e naturalistici più significativi anche al fine di favorire la transizione agroecologica delle aziende agricole del territorio;*
- *valorizzare la produzione agro-alimentare di qualità e le produzioni agricole locali, con azioni che promuovano i metodi di produzione più sostenibili;*
- *favorire l'infrastrutturazione delle aziende con produzioni agricole a più basso valore aggiunto ed economicamente più fragili;*
- *promuovere azioni di sostegno alle attività produttive che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale.*

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo del 2000

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo – esito degli studi risalenti alla fine degli anni '90 e ora in corso di aggiornamento – è incentrato principalmente sulla definizione dell'articolazione della struttura paesistica e paesaggistica del territorio, alla quale sono poi collegate importanti discipline di tutela da assumere a livello comunale, mentre meno presente è la dimensione strategica, ai fini della programmazione dello sviluppo degli insediamenti e delle attrezzature, con l'eccezione forse del sistema della mobilità.

Il PTC, ricco di analisi sui temi agricoli, naturalistici e paesaggistici, rappresenta il territorio in Sistemi e Sottosistemi Territoriali e Unità di Paesaggio. La nostra area ricade in due **Sottosistemi di Paesaggio** (art. 8): CI06 – Valdarno superiore, AP09 – Pratomagno e versante occidentale del Monte Falterona.

CI06 – Valdarno superiore

Sono obiettivi per il sistema territoriale dell'Arno:

a) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;

b) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;

c) il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;

d) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;

e) il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette;

f) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;

g) la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;

h) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;

i) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;

j) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;

k) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

AP09 – Pratomagno e versante occidentale del Monte Falterona

Costituiscono obiettivi per le aree montane del sistema territoriale dell'Appenino:

a) il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;

b) il miglioramento della accessibilità complessiva;

c) il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;

d) il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;

e) il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;

f) la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

La Variante Generale di conformazione al PIT-PPR del PTC di Arezzo

Il rinnovo dei principali riferimenti legislativi e regolamentari (disposizioni sulla tutela del territorio e la difesa del suolo, tutela dell'ambiente e del paesaggio, la nuova Legge di Governo del Territorio e il nuovo PIT-PPR e il radicale riordino delle funzioni e competenze degli enti locali), unitamente al rapido evolversi degli assetti sociali, economici e territoriali, rendono necessario l'aggiornamento del vigente PTC di Arezzo, attraverso una Variante generale, detta di conformazione al PIT-PPR, che è stata avviata con Decreto del presidente della Provincia di Arezzo n. 177 del 30 dicembre 2019.

Ai fini di questo documento si esamineranno quindi i principali contenuti del già deliberato Documento di Avvio del Procedimento della Variante Generale di conformazione del PTC della Provincia di Arezzo, che dovrebbe essere adottato prima che si completino gli studi dei nuovi atti di governo del Comune di Castiglion Fibocchi, andando di fatto a sostituire il piano del 2000.

Alla luce della legge 65/2014, si legge nella Relazione, il PTC si riconferma come strumento intermedio di pianificazione territoriale di indirizzo e orientamento della pianificazione comunale, che in ragione di specifiche disposizioni, assume un ruolo prescrittivo per le sole previsioni o gli interventi di specifica

competenza provinciale e per il coordinamento delle politiche di settore, nonché per gli altri strumenti di programmazione – anche socio – economica - della provincia; è dunque richiesto alla parte statutaria del PTC, si legge nella Relazione di Avvio, procedere in misura alle proprie specifiche competenze (tenendo evidentemente a riferimento i principi definiti dalla legge regionale e le relative indicazioni del PIT-PPR), alla ricognizione del "Patrimonio territoriale" di livello e scala provinciale, con particolare riferimento al territorio rurale, al fine di definirne i principi e le regole di utilizzazione e riproduzione.

La parte strategica, al fine di delineare lo sviluppo del territorio provinciale, detta "obiettivi", "indirizzi" e "criteri" sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali, per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale, per la trasformazione dei boschi e per la tutela attiva del patrimonio territoriale (questa di fatto già espressa mediate la disciplina statutaria), mentre definisce "prescrizioni" per il coordinamento delle politiche di settore e gli strumenti della programmazione (provinciali), nonché per le localizzazioni e i conseguenti interventi di competenza provinciale.

Visto il grande apparato messo in campo dal PTCP 2000 vigente, l'aggiornamento del nuovo piano riparte dai materiali esistenti, da considerarsi ancora di assoluto valore e ancora sostanzialmente utilizzabili, con particolare riferimento proprio al "Patrimonio territoriale" e alla conseguente definizione della parte Statutaria. In aggiunta a quanto esistente, il lavoro per la variante al PTC implementa gli studi che nel corso degli anni si sono svolti per la definizione della "Rete Ecologica della Provincia di Arezzo, ponendosi l'obiettivo di realizzare un unico database relativo a flora e fauna (invertebrata e vertebrata); per questo lavoro è stata prodotta anche una carta dell'uso del suolo aggiornata e codificata con un grande livello di dettaglio categoriale per le tipologie forestali e per i seminativi semplici, che sono passate quasi sempre dal III al IV livello del "*Corine land cover*", sia per numerose modifiche apportate a livello categoriale e topologico a seguito di analisi fotointerpretative di dettaglio e ricognizioni in campo. La correlazione di questi dati, database della flora e della fauna e uso del suolo, consente la produzione di un modello fondamentale ma non esclusivo, per la definizione degli elementi strutturali della rete ecologica.

Stante la natura ricognitiva e sintetico - interpretativa, la revisione del "Patrimonio territoriale" del PTCP 2019, si legge nella Relazione di Avvio, costituisce più in *generale uno strumento di natura valutativa, di supporto ad ogni decisione (azione e/o previsioni) di pianificazione e/o programmazione, ovvero alle scelte propositive e progettuali di governo del territorio potenzialmente individuabili dallo stesso PTC e dagli strumenti della pianificazione comunale, ai fini della considerazione e ponderazione delle potenziali interazioni e dei conseguenti possibili effetti determinabili sulle diverse strutture e relative componenti territoriali*.

Per quanto riguarda l'individuazione del "Patrimonio Territoriale" provinciale, il gruppo di lavoro del PTCP parte dalla necessità di raccogliere, descrivere e rappresentare i "beni" territoriali esistenti (articolati in strutture e componenti), costitutivi dell'identità collettiva locale (provinciale), ovvero:

Struttura idrogeomorfologica (Invariante I)

I.a. i geotopi (emergenze geologiche di valore)

I.b. I fiumi e le relative pertinenze morfologiche

I.c. i laghi

I.d. le balze e le incisioni

I.e. il sistema idrografico regionale

Struttura ecosistemica (Invariante II)

II.a. le aree naturali protette (parchi e riserve nazionali, regionali e provinciali)

II.b. le aree di pregio naturalistico della "Rete Natura 2000" (ZSC e ZPS)

II.d. gli habitat vegetazionali di interesse naturalistico

II.e. i boschi di valore ambientale e paesaggistico

II.f. le aree umide di pregio naturalistico

Struttura insediativa (Invariante III)

III.a. le città storiche consolidate (Carta della morfologia insediativa)

III.b. i centri antichi (strutture urbane) delle città capoluogo e le relative aree di pertinenza

III.c. gli aggregati, nonché gli edifici specialistici antichi e le relative aree di pertinenza

III.d. le ville e giardini "di non comune bellezza" e le relative aree di pertinenza

III.e. l'edilizia rurale di antica formazione

III.f. la viabilità storica

III.g. le tratte stradali di interesse paesistico - percettivo

Struttura agro - forestale (Invariante IV)

IV.a. i tipi e le varianti del paesaggio agrario

IV.b. le colture con tessitura agraria a maglia fitta

IV.c. i prati pascoli a campi chiusi, con querce rade o fitte

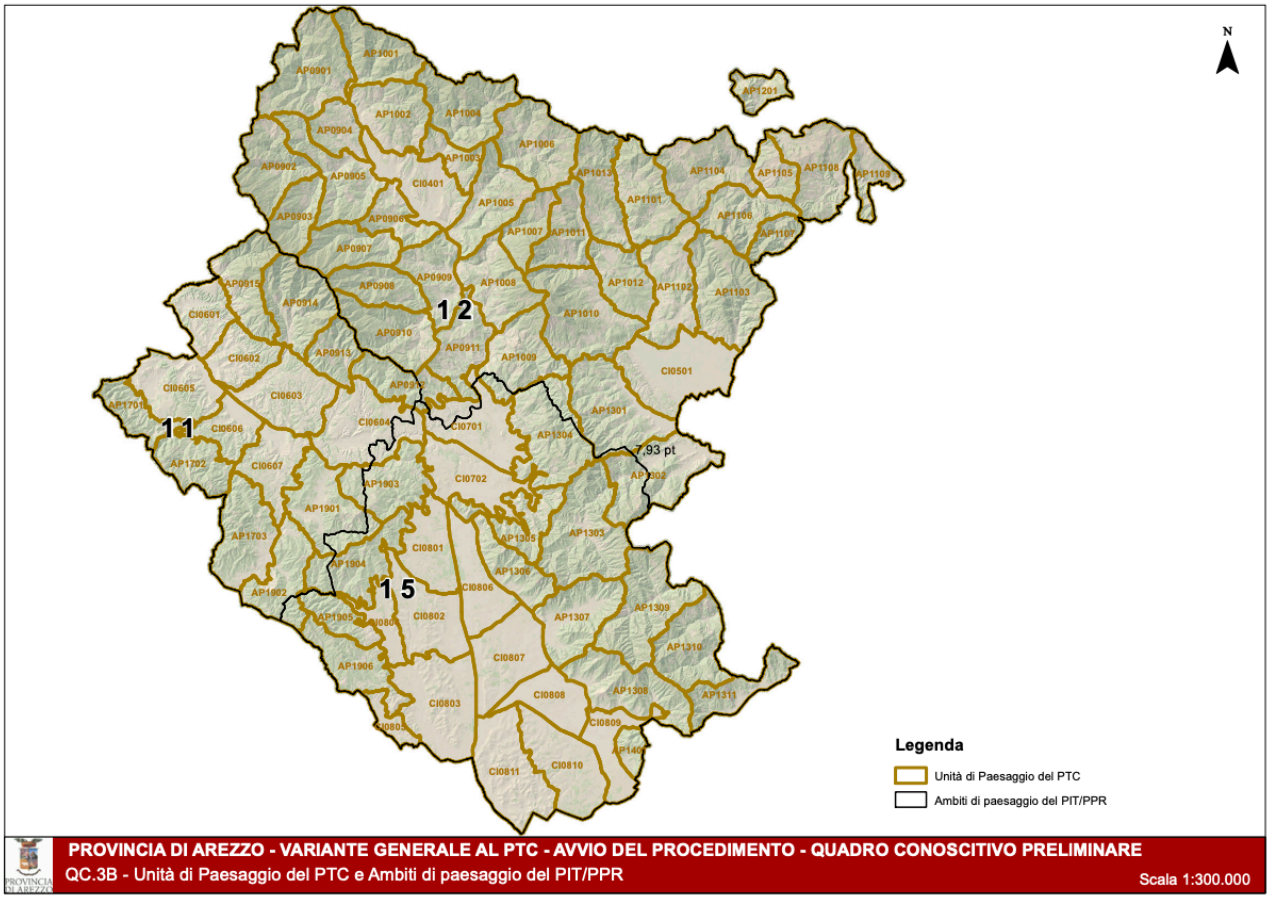
IV.d oliveto specializzato

IV.e castagneti da frutto

IV.f. le colture terrazzate della piccola proprietà connessa agli aggregati

IV.g. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie

IV.h. le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti.



Le unità di paesaggio del PTC di Arezzo e gli ambiti di paesaggio del PIT-PPR

Nel documento di avvio si propongono inoltre gli Obiettivi della Variante, fra cui anche quello di dotare l'Amministrazione Provinciale di Arezzo di un atto di governo territoriale e di programmazione socio-economica, adeguato all'Ente di Area Vasta, commisurato al livello territoriale che rappresenta, coerente con il mutato quadro legislativo e normativo ed al contempo adeguato - e reso conforme – per quanto di competenza ai contenuti di valenza paesaggistica del PIT-PPR.

In particolare sono obiettivi generali della Variante:

a) Salvaguardare, promuovere e valorizzare, anche eventualmente riformulandone le definizioni e le articolazioni, le analisi, le indagini e gli studi scientifico - disciplinari che qualificano l'attuale PTC come piano urbanistico - territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, con particolare riferimento per l'identificazione delle permanenze di valore storico – culturale e ambientale e le interpretazioni paesaggistiche del territorio rurale;

b) integrare il quadro conoscitivo del PTC vigente, in ragione dei principi fondamentali contenuti nelle LR 65/2014 (patrimonio territoriale, tutela del territorio e condizioni alle trasformazioni, statuto del territorio), adattando e definendo al contempo l'attuale articolazione del quadro propositivo di una parte statutaria e di una parte strategica secondo i contenuti, i livelli e le competenze attribuite allo strumento di pianificazione territoriale provinciale;

c) recepire e declinare i contenuti dello Statuto del Territorio del PIT-PPR, proponendo il quadro

conoscitivo del Patrimonio territoriale provinciale, con particolare riferimento al territorio rurale, e alla conseguente definizione di una parte statutaria volta alla ricognizione dei Beni paesaggistici formalmente riconosciuti, al recepimento e declinazione della disciplina d'uso degli ambiti di paesaggio e alla definizione delle direttive d'uso e trasformazione del Patrimonio territoriale (Invarianti strutturali);

d) rimodulare e proporre rinnovati contenuti della parte strategica, secondo quanto indicato dalla LR 65/2014 e in ragione dell'esercizio delle funzioni e delle competenze provinciali definite dalla L. 56/2014 (Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni) e dalla conseguente LR 22/2015, volta a definire obiettivi ed indirizzi in riferimento all'evoluzione dei sistemi territoriali e all'organizzazione del territorio, indicando al contempo le previsioni e prescrizioni di esclusiva competenza provinciale.

La conformazione al PIT-PPR della Variante generale al PTC passa dal preliminare recepimento della disciplina del piano paesaggistico concernente gli Ambiti di paesaggio: tali ambiti, si legge nella Relazione, trovano peraltro sostanziale congruenza con l'articolazione in Sistemi territoriali del vigente PTC (Appennino, Arno e Tevere) e della sua articolazione in Sub-sistemi di paesaggio. A tali perimetri quindi, il PTCP farà riferimento acquisendo gli obiettivi di qualità e le direttive correlate all'interno del proprio disposto normativo.

Di particolare interesse saranno gli originali approfondimenti sul sistema della mobilità e sui caratteri ecosistemici ed agroambientali, per i quali è chiaro che l'opportunità di poter sviluppare un ragionamento sovracomunale diventa importante anche per il territorio in esame.

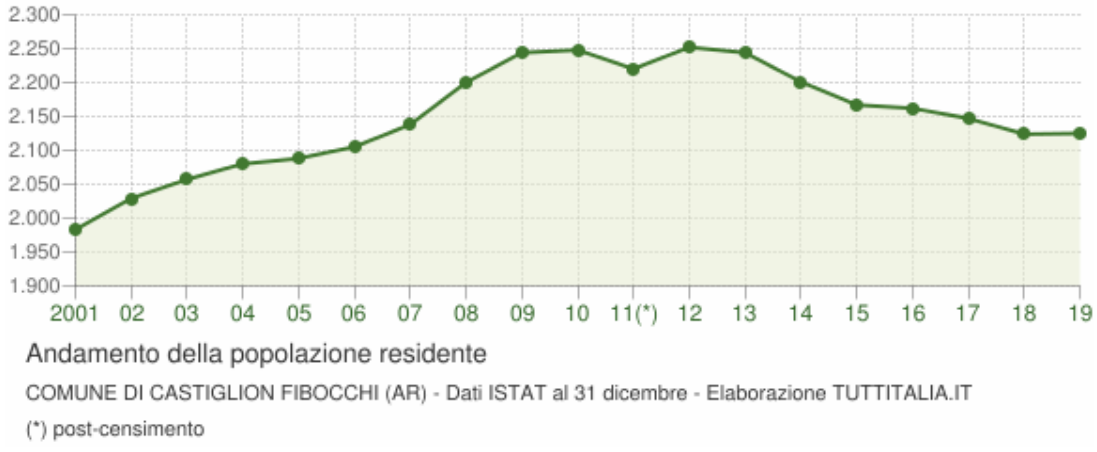
2. Temi emergenti e obiettivi per il governo del territorio

Compito del presente Avvio del procedimento è anche quello di enunciare gli obiettivi che, in relazione alle prospettive territoriali esaminate fino a questo momento, ci si deve dare per il governo del territorio comunale.

Il vigente Piano Strutturale è stato approvato nel 2009 e per quel che riguarda la parte strategica, fondava le sue previsioni su scenari che vedevano il Comune di Castiglion Fibocchi in costante crescita demografica. "*L'idea, sostenuta da un trend positivo che ha connotato e sta connotando questo territorio in questi anni per certi versi facendone un "caso" non comune, è quella di proseguire nello sviluppo, puntando però ad una crescita che non rischi di compromettere le risorse alle quali si è fatto cenno ma anzi sia innanzitutto un miglioramento nella qualità della vita per chi abita, lavora e si muove in questo contesto*"[1].

A partire da queste considerazioni l'offerta complessiva del PS per le aree residenziali è pari a nuovi 300 alloggi potenziali, ai quali viene assegnato anche il compito di contribuire a migliorare le dotazioni infrastrutturali esistenti.

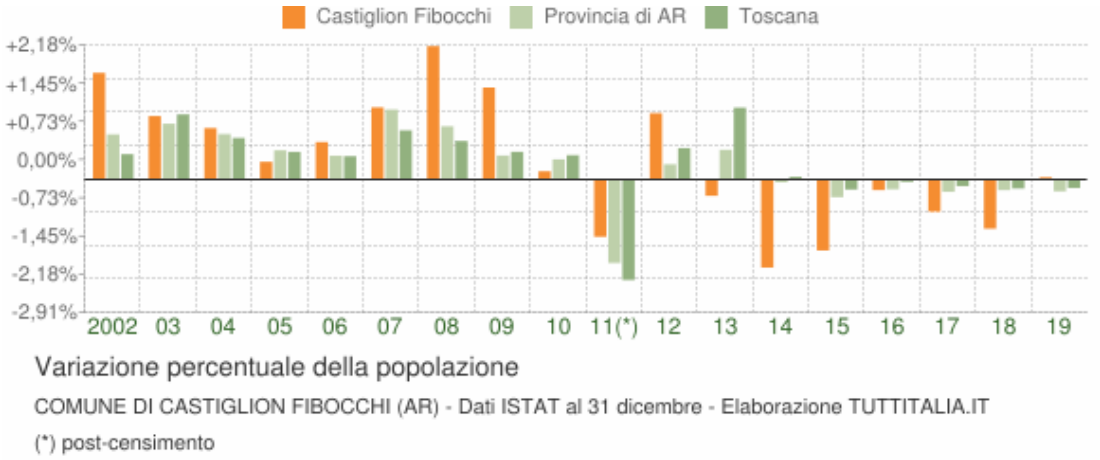
In realtà proprio nel 2009 si è interrotta quella tendenza demografica e allo stesso tempo sono intervenuti quei fattori di crisi strutturale che negli anni a seguire avrebbero visto il settore immobiliare tra quelli più duramente colpiti. L'andamento demografico del Comune di Castiglion Fibocchi ha visto una rapida crescita che però si è interrotta proprio nel 2009, per poi mantenere una certa stabilità fino al 2013, anno dal quale è ridisceso in modo piuttosto costante fino al dato attuale, che si attesta sui valori del 2005.



Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Castiglion Fibocchi dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

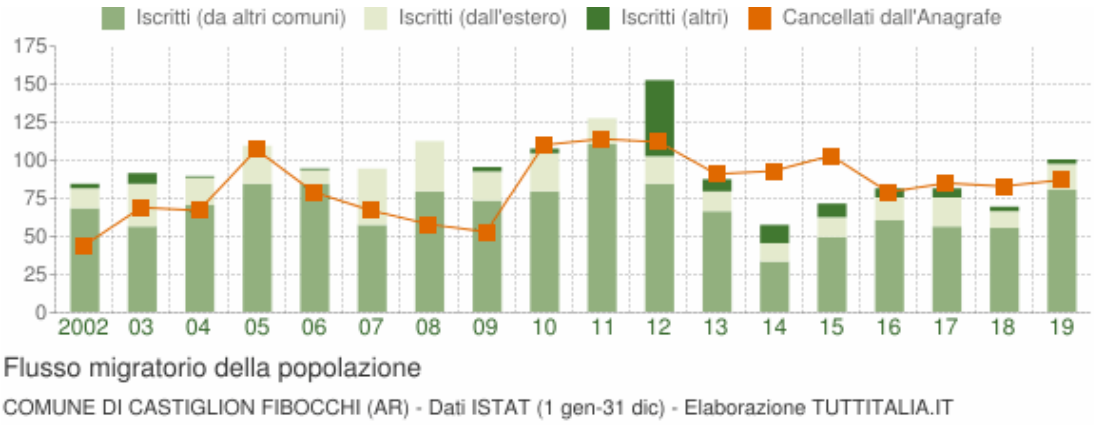
[1] Dalla Relazione generale del PS

Le variazioni annuali della popolazione del Comune sono espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Arezzo e della regione Toscana. Il grafico seguente mostra come il trend sia molto più pronunciato rispetto a quello provinciale e regionale.



Variazione percentuale della popolazione 2002-2019

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il Comune di Castiglion Fibocchi dal 2002 al 2019. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del Comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri Comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio Castiglion Fibocchi 2002-2018

A partire dal 2009 dunque il Comune vede prima un assestamento e poi una progressiva diminuzione della popolazione. Questo fenomeno è comune a molti Comuni di corona al capoluogo, non solo di Arezzo. I fattori prolungati di crisi hanno un po' dovunque generato nuovi fenomeni di polarizzazione, dovuti certo anche alla diminuzione dei valori immobiliari delle aree urbane e ad una sorta di "ritorno a casa", che ha spinto più spesso alla coabitazione con i genitori, ad esempio.

Nell'area aretina le scelte urbanistiche effettuate nel tempo, le tendenze del mercato immobiliare e l'irrompere di nuovi stili di vita e l'aumento del pendolarismo hanno progressivamente cambiato le abitudini abitative e contribuito in modo significativo allo svilupparsi di un sistema sempre più integrato. Un sistema investito da processi evolutivi fortemente condizionati da dinamiche intercomunali, dato l'irrobustirsi e l'allargarsi di fenomeni di relazione dovuti al decentramento di servizi ed abitazioni.

Non è un caso che il PS preveda proprio verso sud-est il maggiore sviluppo urbanistico, nell'UTOE 1 che comprende il Capoluogo e Sant'Agata.

Il dimensionamento residenziale del PS nell'UTOE 1 è di 28.800 mq. di SUL su 36.000 mq. totali per il Comune. Il RU conferma le lottizzazioni precedentemente previste, per complessivi 11.505 mq. di SUL, oltre a 3.005 mq. di SUL derivanti da concessioni rilasciate dopo l'adozione del PS, ai quali si aggiungono nuove previsioni di trasformazione per complessivi 4.290 mq. di SUL: la SUL totale per la destinazione residenziale nell'UTOE 1 è quindi pari a 18.800 mq.

Nell'UTOE 2 non sono previste nuove potenzialità edificatorie, mentre nell'UTOE 3 il dimensionamento residenziale è di 931 mq. di SUL, dei quali ben 691 mq. derivano dalla conferma di previsioni precedenti.

				nuova edificazione	insediamenti diffusi	mantenimento e consol	Totale	Dimensionamento PS	Percentuale attuazione
RIEPILOGO GENERALE									
UTOE 1				17.880	360	560	18.800	28800	65,28%
UTOE 2				0	0	0	0	2400	0,00%
UTOE 3				0	931	0	931	4800	19,40%
TOTALE				17.880	1.291	560	19.731	36.000	54,81%

Tabella riepilogativa dimensionamento del RU in rapporto al PS

Quasi nessuna area di trasformazione prevista dal RU ha però trovato attuazione e l'attività edilizia in questi anni è stata molto modesta. La crescita prevista non c'è stata e alla contrazione del mercato immobiliare, come abbiamo visto, ha corrisposto anche un leggero calo demografico, in un quadro comunque di sostanziale stabilità. Deve dunque essere preso a riferimento uno scenario profondamente differente da quello ipotizzato dal Piano Strutturale vigente.

La nuova legge sul governo del territorio Toscana ha definitivamente fatto proprio il paradigma del contrasto al consumo di nuovo suolo, in un percorso iniziato con la L.R. 5/1995 e compiuto con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato nel 2015. Occorre intanto assumere un'impostazione che limita fortemente l'occupazione di aree non urbanizzate: il Regolamento Urbanistico comprende ancora discrete previsioni di espansione, anche "ereditate" da piani precedenti, che non hanno comunque avuto attuazione.

Gli obiettivi generali per i nuovi atti di governo del territorio

I nuovi strumenti trovano il loro principale focus nella riqualificazione degli insediamenti esistenti, con il completamento dei tessuti urbani e soprattutto nella cura e nella qualificazione ulteriore del territorio rurale, che nel caso di Castiglion Fibocchi è il vero giacimento di risorse da mettere in valore.

Per questo, proprio per come è concepita la legge toscana, altrettanto importante sarà poter utilizzare le strategie generali impostate dal PS, per coordinare le azioni concrete e le scelte più "regolative" che saranno oggetto delle discipline del PO, affinché possa essere data loro la massima efficacia.

Integrando ambiti diversi delle politiche territoriali è possibile così comporre un articolato sistema di obiettivi che dovranno interessare, alle diverse scale i nuovi atti di governo, PS e PO.

Sono in questa fase assunti come obiettivi di carattere generale i seguenti sei assi strategici:

a) **Qualità ambientale**: rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, superare le condizioni di rischio, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento delle condizioni di sicurezza del territorio e dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti;

b) **Identità territoriale**: rafforzare e valorizzare, perseguendo potenziali profili di sviluppo compatibili, le specifiche vocazioni ed identità territoriali, costituite dalle aree ad elevato valore ambientale, dal paesaggio, dalle produzioni agricole di qualità, dai beni culturali e dai sistemi insediativi storici;

c) **Coesione**: rafforzare la coesione territoriale e sociale e aumentare l'efficienza delle relazioni territoriali, vista la posizione di cerniera del territorio comunale, con l'arricchimento delle funzioni urbane e degli spazi comuni, con l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti e la razionalizzazione della mobilità delle persone e delle merci;

d) **Attrattività**: accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali e migliorare la vivibilità per i residenti, riqualificando lo spazio pubblico e mantenendo in efficienza le prestazioni urbane e territoriali, contribuendo ad accrescere l'attrattività complessiva del territorio comunale di Castiglion Fibocchi, per abitanti, visitatori e imprese;

e) **Turismo sostenibile**: promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai nuclei e centri e nuclei antichi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato e sostenibile;

f) **Sostegno alle attività produttive**: potenziamento e valorizzazione della zona artigianale e produttiva del Capoluogo, vista la favorevole collocazione di accessibilità e il mantenimento, consolidamento e riorganizzazione dei servizi alle imprese presenti nel territorio comunale, anche per il raggiungimento di una migliore compatibilità paesaggistica.

Il Progetto di Paesaggio “I territori del Pratomagno”

Il PS contiene le politiche e le strategie di area vasta, per le quali un rilievo particolare assumono le strategie per il paesaggio territorio rurale. A questo proposito si deve evidenziare che il Comune di Castiglion Fibocchi ha aderito al Progetto di Paesaggio “I territori del Pratomagno”, che è stato adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 19 del 24.02,2021. Principali partner sono l'Unione dei Comuni del Pratomagno e l'Unione dei Comuni Montani del Casentino, con i Comuni di Loro Ciuffenna (Capofila), Terranuova Bracciolini, Castelfranco Piandiscò, Castiglion Fibocchi appunto, Reggello, Pelago, Montemignaio, Castel San Niccolò, Poppi, Ortignano Raggiolo, Castel Focognano e Talla.

Il Progetto di Paesaggio, previsto dall'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR, costituisce, ai sensi del co.1, lett. a) del medesimo articolo, un progetto regionale a carattere strategico volto a promuovere l’attuazione degli obiettivi generali relativi alle invarianti strutturali del PIT attraverso concrete applicazioni progettuali. Tale progetto si configura, pertanto, come un atto di governo del territorio le cui finalità sono riconducibili al raggiungimento di obiettivi del PIT-PPR specifici delle singole schede di Ambito.

Gli obiettivi prioritari del Progetto di Paesaggio possono essere così riassunti:

- salvaguardia e valorizzazione dei percorsi storici di fruizione in sintonia con gli indirizzi regionali di fruizione lenta con conseguente promozione di forme di turismo all’area aperta;
- la tutela, conservazione e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche degli ambiti coinvolti;
- conservazione, recupero e trasformazione consapevole dei valori storico-architettonici;
- conservazione e potenziamento delle forme agro-silvo-pastorali tradizionali.

Lo Studio di Fattibilità (SdF) per questo già predisposto ha evidenziato una serie di potenzialità e di criticità che hanno portato a definire una serie di obiettivi specifici, quali:

- tutelare gli elementi, sia naturalistici che antropici, di pregio paesaggistico e di forte connotazione identitaria dell’ambito costituiti dagli ecosistemi forestali, dai tradizionali ambienti agropastorali e di brughiera, dalle sistemazioni orizzontali dei versanti, dalle strutture produttive tradizionali;
- tutelare e valorizzare il patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari;
- favorire la permanenza e la rivitalizzazione delle economie legate all’utilizzo sostenibile del bosco, del pascolo e dei territori agricoli quali fattori di presidio, cura e manutenzione del territorio;
- migliorare la continuità ecologica degli ambienti fluviali, anche con interventi di riqualificazione e di ricostruzione della vegetazione ripariale;
- promuovere la conoscenza e la fruizione del Pratomagno attraverso la valorizzazione del reticolo dei percorsi storici, anche in connessione con il progetto regionale dedicato ai “Cammini” e la creazione coordinata di punti sosta/informativi sulle testimonianze storiche e sui valori naturalisti e ambientali, segnaletica, servizi a supporto della fruizione.

3. La forma dei nuovi atti di governo del territorio

Il Piano Strutturale comunale vigente a Castiglion Fibocchi, che recepiva le novità introdotte con la L.R. 1/2005, è stato elaborato nel 2006 e approvato nel 2009, quindi con un'impostazione in qualche modo ancora figlia della prima legge sul governo del territorio in Toscana, la L.R. 5/1995, con la divisione in tipologie delle risorse propria del vecchio Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e la suddivisione in sistemi territoriali e funzionali del territorio comunale.

Nel PS vigente gli obiettivi di sostenibilità generale vengono associati alle quattro categorie di *risorse – naturali e essenziali* (città e insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture), ai quali si aggiungono poi gli obiettivi per il governo del territorio distinti tra i sistemi territoriali e i sistemi funzionali.

La dimensione morfologica assunta per i **sistemi territoriali** definisce bene gli elementi caratterizzanti del territorio in esame: Castiglion Fibocchi presenta due principali unità paesaggistiche, una segnata da un ambiente collinare e montano e l'altra di pedecollina e pianura: *"I sistemi territoriali corrispondono alle Unità di paesaggio individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo e - nello specifico caso - coincidono con i Sottosistemi di paesaggio del PTC stesso, come illustrato nella Relazione del Quadro Conoscitivo: il sistema montano e collinare fa riferimento al Sottosistema di paesaggio denominato "AP09 Pratomagno e versante occidentale del Falterona" ed all'Unità di paesaggio "AP0912 Colline di Castiglion Fibocchi", il sistema pedecollinare e di pianura fa riferimento al Sottosistema di paesaggio denominato "CI06 Valdarno superiore" ed all'Unità di paesaggio "CI0604 Valdarno di Laterina"; conseguentemente gli obiettivi relativi ai sistemi territoriali del Piano Strutturale riprendono ed articolano gli obiettivi che il PTC definisce per i sistemi territoriali di programma"*[2].

Con i **Sistemi funzionali** il PS intende più specificatamente organizzare il territorio: "*Il concetto di sistema funzionale è utilizzato per analizzare più dettagliatamente e progettare l'organizzazione del territorio e riconoscerne parti caratterizzate da una comune identità, da un insieme di funzioni e di materiali compatibili con il ruolo specifico che ad esse è attribuito: il sistema ambientale, il sistema della mobilità ed il sistema insediativo sono le tre grandi "strutture" che organizzano il territorio; ogni parte di territorio appartiene ad uno e ad un solo sistema"*[3].

Anche la distinzione tra "statuto" e "strategie" risente dell'impostazione originale, propria della vecchia legge, che non li separava ancora in modo netto. I sistemi funzionali ad esempio fanno parte della Disciplina strutturale (Parte 3° delle Norme), mentre le Invarianti strutturali – e le tutele – fanno parte della Disciplina strategica (Parte 4° delle Norme).

Queste brevi considerazioni preliminari pongono alcuni temi tecnico-disciplinari che il nuovo PS dovrà affrontare, anche allo scopo di ricondurre il ricco Quadro Conoscitivo (QC) esistente a quanto previsto nel

[2] Dalla Relazione generale del Piano Strutturale, 2006.
[3] Idem.

nuovo quadro normativo toscano.

Il profilo del Piano Strutturale definito dalla legge 65/2014 e dal PIT-PPR è ora sostanzialmente diverso da quello del passato. Come è infatti noto, la nuova legge regionale riforma complessivamente gli istituti della pianificazione territoriale (a tutti i livelli istituzionali), rivedendo al contempo contenuti e forma dei diversi strumenti della pianificazione territoriale da quello regionale a quello comunale. Nel rinnovato quadro di riferimento regionale i nuovi atti di governo del territorio (PS e PO) devono essere resi conformi al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (ai sensi del Codice per i Beni Culturali e il Paesaggio), risultando significativamente diversi rispetto a quelli redatti con i previgenti riferimenti legislativi.

I principi generali della legge 65/2014 fanno riferimento alle disposizioni dell'Unione Europea, assumendo come guida la tutela del territorio e **il contenimento dell'uso del suolo**, che deve essere a bilancio zero nel 2050 e al contempo introducono nuovi concetti quali quello del **Patrimonio territoriale**, definito all'art. 3, inteso come "… *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* ...", che in qualche modo supera il concetto di "risorsa" a cui ci si riferiva nelle precedenti leggi toscane sul Governo del Territorio (la 5/1995 e la 1/2005) e su quale è impostato il vigente PS di Castiglion Fibocchi.

Il "Patrimonio territoriale" è riconosciuto per tutto il territorio regionale e a tutti i livelli di pianificazione, regionale, provinciale, intercomunale e comunale. La nuova legge pone infatti a base e giustificazione delle elaborazioni della pianificazione territoriale e urbanistica il preliminare riconoscimento – come abbiamo visto a tutti i livelli - degli elementi costitutivi del "Patrimonio territoriale" al fine di garantirne la conservazione e la gestione, promuovendone inoltre la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole. Il Patrimonio territoriale diventa quindi il principale oggetto del quadro conoscitivo del piano e costituisce la base per la conseguente formulazione delle "Invarianti Strutturali" (art. 5), che cambiano decisamente natura rispetto alle definizioni delle precedenti leggi regionali per il governo del territorio. La caratterizzazione "prestazionale" che avevano le invarianti strutturali della legge n. 5/1995 e della 1/2005 si vede sostituita, nel nuovo contesto normativo, da un approccio qualitativo e da una interpretazione delle strutture territoriali di tipo figurativo/percettivo (i "morfotipi" intesi come "figure territoriali" dal PIT-PPR), che configura le 4 componenti "invarianti".

Lo **Statuto del territorio**, quale elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio (art. 6), "... *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*..." attraverso la formulazione delle "*Invarianti Strutturali che costituiscono ... il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio* ...".

Le Invarianti dovranno essere espresse dal PS attraverso la definizione delle regole di utilizzazione, manutenzione e trasformazione finalizzate ad assicurare la persistenza del "Patrimonio territoriale" riconosciuto come qualificante il paesaggio locale, tenendo conto delle corrispondenti *indicazioni per le*

azioni contenute nelle Schede del PIT-PPR, riferite ad ognuno dei 20 diversi "Ambiti di paesaggio" con cui è articolato il territorio toscano.

Vedremo più avanti più nel dettaglio i suoi contenuti, ma entrando in via preliminare nel merito delle questioni da affrontare, sarà a partire dallo "Statuto del territorio" regionale, contenuto nel PIT-PPR, che il Piano Strutturale dovrà condurre la ricognizione sul proprio "patrimonio territoriale", declinato alla scala locale, individuandone le regole di tutela e trasformazione.

Alcune importanti novità introdotte dalla legge hanno poi conseguenze dirette sul piano urbanistico, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un **limite all'impegno di suolo** nell'ambito di quello che viene definito "Territorio Urbanizzato" (TU). Il "Territorio Urbanizzato" deve essere individuato dai Piani Strutturali secondo le indicazioni della legge e applicando, anche in questo caso, le specifiche modalità tecniche contenute nel PIT-PPR.

Più avanti avremo modo di descrivere meglio cosa questo comporti, mentre ora ci preme evidenziare anche quali altri aspetti avranno un peso rilevante nel processo di formazione del nuovo piano.

La nuova legge non parla più, distinguendoli, di *sistemi territoriali* e *funzionali* e questo fatto non è privo di conseguenze progettuali. Era infatti attraverso quei sistemi che nel PS vigente venivano espressi i principali obiettivi di governo del territorio. Oggi i sistemi non ci sono più, ne deriva anche che sostanzialmente diverso è il senso da attribuire alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE): fermo il fatto che restano l'elemento progettuale con cui si dimensiona il piano, esse devono piuttosto essere concepite come areali che corrispondono in maniera più stringente ai caratteri strutturali esaminati (ovvero "patrimoniali"). Per certi versi i criteri da adottare per l'individuazione delle UTOE richiamano le modalità con cui si individuavano i sistemi territoriali, con riferimento alla morfologia e alla dimensione paesistica del territorio (come peraltro fatto dal PS vigente), solo che quelli appartenevano alla dimensione strutturale e non, come ora, a quella strategica del piano.

Gli obiettivi di governo e le conseguenti strategie sono così rivisti e "spostati" sulle UTOE, ma è anche necessario sottolineare che nel nuovo PS tali obiettivi dovranno probabilmente riferirsi più direttamente ad aspetti urbanistici, rivolgendosi direttamente al PO per indirizzarlo alla riqualificazione degli insediamenti ed alla salvaguardia e valorizzazione del "Patrimonio territoriale". Sarà all'interno delle UTOE che dovrà essere identificato **il limite del territorio urbanizzato**, per il quale la legge chiede di dimensionare le categorie funzionali principali, come definite dal regolamento regionale, lasciando per il dimensionamento del cambio d'uso nel territorio rurale il solo parametro quasi statistico del monitoraggio.

Il dimensionamento, inoltre, deve comprendere le quantità previste dagli interventi eventualmente sottoposti alla Conferenza di copianificazione, sulla quale torneremo più avanti e gli eventuali altri interventi di nuova edificazione esterni al perimetro del territorio urbanizzato.

La Strategia dello sviluppo sostenibile del PS fornisce pertanto il quadro di orientamento per la successiva

definizione dello strumento della pianificazione urbanistica conformativo della disciplina d'uso dei suoli, quella del Piano Operativo comunale.

In sintesi dunque la forma del nuovo piano strutturale da un lato rafforza i contenuti "strutturali", rendendosi meno flessibile – sulla base di quadri conoscitivi condivisi e validati dalla Conferenza di paesaggio –, dall'altro semplifica i contenuti strategici che, partendo dalla perimetrazione del Territorio Urbanizzato (e per corrispondenza del conseguente territorio rurale), comprendono l'individuazione delle UTOE, comunque derivate da "riferimenti statutari" (il loro riconoscimento parte dai morfotipi delle quattro invarianti), a cui è associato il dimensionamento, e con esse la Strategia dello sviluppo sostenibile, che declinata ora sul piano "spaziale" deve essere conforme alla pianificazione provinciale e regionale, di cui assume i principi, orientando la successiva definizione del Piano Operativo comunale.

Il Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Castiglion Fibocchi recepisce dal PS l'individuazione dei sistemi e sottosistemi (che "*allude a ruoli e caratteri prevalenti esistenti oppure da potenziare o incentivare nei differenti contesti della città*"[4]) e articola le proprie discipline in modo coerente alla distinzione fatta dalla L.R. 1/2005 tra la **gestione degli insediamenti esistenti** e la **disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturale ed edilizi del territorio**.

"Le invarianti strutturali e le tutele strategiche definite dal Piano Strutturale trovano nel Regolamento Urbanistico una loro collocazione e definizione specifica. In particolare sono disciplinate dal RU le aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati e delle ville, le aree terrazzate ed i ciglionamenti, i boschi e le praterie naturali, le aree di interesse ambientale, i geotopi, i tipi e le varianti del paesaggio agrario, la tessitura agraria, le aree instabili, i siti contaminati e la viabilità storica"[5].

Il Regolamento Urbanistico recepisce anche le indicazioni regionali sull'edilizia sostenibile, applicando la riduzione degli oneri e gli incentivi urbanistici in rapporto agli obiettivi di qualità e sostenibilità ambientale.

Importanti, anche ai fini della nuova strumentazione urbanistica, gli approfondimenti condotti sul patrimonio edilizio esistente, in particolare il *rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati* e la *schedatura degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e la ricognizione degli altri edifici di antico impianto*, che andranno a costituire la base conoscitiva anche del futuro primo Piano Operativo. Utile anche a questo proposito il censimento delle barriere architettoniche condotto dal RU.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è ancora attuale e va semmai solo meglio rapportata alle nuove disposizioni nazionali e regionali, viste le recenti riforme (del TU 380 e della L.R. 65/2014), con qualche modifica che si renderà necessaria per una maggiore coerenza con la nuova legge ed il PIT-PPR nel territorio rurale. A questo proposito si dovranno anche recepire i contenuti del nuovo regolamento 63/R. Da valutare anche i limiti che il RU attribuisce alla realizzazione di edifici a servizio

[4] Dalla Relazione generale del Regolamento Urbanistico.
[5] Idem.

dell'agricoltura in aree di particolare pregio, a partire dalla considerazione che la distinzione in ambiti a diversa trasformabilità del territorio rurale corrisponde a valori paesaggistici effettivamente presenti.
Il PO deve dare concreta attuazione alla strategia del nuovo PS, con il quale si deve porre in rapporto di stretta coerenza e recepire i nuovi regolamenti di attuazione della legge regionale, quali:

- DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R – regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;
- DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R - Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al DPGR 9 febbraio 2017, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3 della L.R. 1/05 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti");
- DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R - Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;
- DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R - Regolamento di attuazione dell'art.104 della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche".

Il PO della L.R. 65/2014, come il Regolamento Urbanistico della L.R. 1/2005 è composto di due parti: la prima valida a tempo indeterminato, la seconda invece valevole a tempo determinato e quindi con scadenza quinquennale. La differenza principale riguarda il fatto che con il RU mantenevano efficacia a tempo indeterminato anche le previsioni di interventi diretti, mentre nel PO tutte le trasformazioni del suolo, comprese quelle derivate da interventi di completamento, decadono alla scadenza dei cinque anni.
Sono dunque soggette a decadenza quinquennale (artt. 95, commi 9, 10 e 11 della L.R. 65/2014):

I. le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana. In questo caso la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;
II. i vincoli preordinati all'esproprio (ovvero le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli Standard Urbanistici), se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora invece sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue tuttavia la perdita di efficacia della relativa previsione;
III. gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine (cinque anni) non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

In modo più chiaro di quanto già avvenisse per il RU, tutte le ipotesi di trasformazione, compresi quindi i

completamenti da effettuare con intervento diretto, perdono efficacia ogni cinque anni. Questo, anche in considerazione dell'obiettivo ormi prossimo di arrestare il consumo di nuovo suolo (bilancio zero nel 2050), impone ora più che mai di selezionare adeguatamente le previsioni e di sviluppare strategie che contando su uno scenario stabile di lungo temine, possano incidere gradualmente, ma efficacemente sulla qualità insediativa e sulla stessa qualità della vita.

In sintesi il PO provvederà:

- a disciplinare gli insediamenti esistenti in conformità alle indicazioni dell'art. 95 comma 2 della L.R. 65/2014 e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale nonché in relazione ai principi di contenimento del consumo di suolo, di salvaguardia delle aree a verde e delle connessioni ecologiche che attraversano la struttura insediativa urbana, di riqualificazione delle aree urbane degradate e del patrimonio edilizio dismesso ed obsoleto;
- a definire ambiti di trasformazione urbana funzionali al potenziamento delle dotazioni residenziali pubbliche ed agli obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbani, di consolidamento e di mirato accrescimento delle attività economiche del territorio, di miglioramento della sistemazione paesaggistica degli insediamenti esistenti soprattutto sui margini urbani;
- a individuare gli ambiti per le nuove attrezzature collettive e alla nuova viabilità urbana indispensabili al miglioramento delle dotazioni dei servizi comunali.

Tavole e norme saranno strutturate in modo da distinguere chiaramente la parte del piano che ha durata potenzialmente illimitata (disciplina della gestione degli insediamenti esistenti) da quella con scadenza quinquennale (disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio). Per ciascuna area del territorio comunale saranno individuati e regolamentati gli usi e gli interventi ammessi, con relative modalità attuative, gli assetti morfologici ed i principi insediativi, avendo come base comune il riferimento a norme di carattere generale per quanto riguarda risorse e tutele; saranno puntualmente perimetrate le aree pubbliche (standard urbanistici) esistenti e di progetto, secondo la specifica destinazione d'uso.

Da questo punto di vista peraltro il PO si porrà in diretta continuità con il vigente RU, che già è strutturato in ambiti differenziati urbani e rurali e articolato per tipologie di intervento, così da garantire una facile comprensibilità e applicabilità.

Le norme saranno integrate da specifiche "schede-norma" per la disciplina degli ambiti spaziali da sottoporre a progetti di riqualificazione urbana e di trasformazione, con la definizione dei relativi criteri progettuali e prescrizioni morfologiche. Tali schede saranno anche orientate a evidenziare il recepimento delle indicazioni della scheda d'Ambito e delle altre prescrizioni del PIT-PPR, come si rende necessario anche in funzione della conferenza paesaggistica (art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR), da convocarsi dopo le controdeduzioni per la conformazione.

4. La conformazione al PIT-PPR

La disciplina di coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli atti di governo del territorio è disposta all'art. 145 del Codice del Paesaggio, che nei commi 4 e 5 recita:

4. I comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo.

5. La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo.

Il procedimento per la conformazione (o l'adeguamento) è declinato negli articoli 20 e 21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR), che di seguito riportiamo:

Articolo 20 - Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.

2. (…)

3. Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.

4. Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21.

Articolo 21 Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio

1. Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti.

2. Conclusa la fase delle osservazioni, gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione

delle determinazioni conseguentemente adottate.

3. Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

4. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.

5. La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:

a) dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;

b) dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).

6. Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi.

7. In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.

8. Ai fini della conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette si applicano i commi del presente articolo in quanto compatibili.

L'ambito di applicazione del PIT-PPR si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica a livello d'Ambito – in questo caso l'Ambito 11 Valdarno superiore -. Si sviluppa poi la specifica disciplina dei beni paesaggistici, includendo gli ambiti di eccellenza formalmente riconosciuti per "decreto" (disciplinati dall'articolo 136 del Codice), con specifiche schede, e quelli riconosciuti "per legge" (disciplinati dall'articolo 142 del Codice), di cui all'Allegato 8B. Il territorio di Castiglion Fibocchi è interessato in parte dall'area soggetta a vincolo paesaggistico per decreto "Zona del culmine del Pratomagno aretino (…)" e da aree tutelate *ex lege* riferite a fiumi, torrenti e corsi d'acqua e a boschi.

L'Accordo stipulato ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della disciplina di PIT-PPR (artt. 11 e 15 della L. 241/90), tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, definisce i termini e le modalità per lo svolgimento della conferenza paesaggistica, da effettuarsi nelle procedure di conformazione (o di adeguamento) degli strumenti della pianificazione. La conferenza accerta la "conformità" degli atti comunali rispetto al PIT-PPR, nel nostro caso sia il Piano Strutturale, che il Piano Operativo

L'articolo 20, comma 1, della Disciplina di Piano del PIT-PPR stabilisce che per la conformazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive;
- rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso.

Abbiamo visto prima quali sono i contenuti principali del PIT-PPR. In riferimento ad essi, l'articolo 4 della Disciplina del PIT-PPR specifica le seguenti disposizioni:

1. Il piano contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso.

2. Ai fini del presente Piano:

*a) gli **obiettivi generali** costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale:*

*b) gli **obiettivi di qualità** di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni*

*c) gli **obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee** di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della Pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;*

*d) gli **orientamenti contenuti nelle schede di ambito** costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;*

*e) gli **indirizzi per le politiche contenuti nelle schede di ambito** costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano;*

*f) le **direttive presenti nella disciplina generale**, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità;*

*g) le **prescrizioni** costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente;*

*h) le **prescrizioni d'uso** costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.*

Come previsto all'art. 21 della stessa disciplina del PIT-PPR, la "Conferenza paesaggistica" si svolge a valle del procedimento di formazione dei nuovi strumenti. Conclusa la fase delle osservazioni il Comune trasmette alla Regione il provvedimento che approva le controdeduzioni, con il riferimento puntale delle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

La Regione convoca quindi la Conferenza, a cui partecipa insieme agli organi ministeriali competenti, chiedendo eventualmente modifiche e integrazioni ai documenti presentati al fine di conformare pienamente i nuovi atti ai contenuti del PIT-PPR.

Gli elaborati dei piani, PS e PO, modificati sulla base delle indicazioni della conferenza, tornano in Consiglio Comunale per la loro definitiva approvazione, dopo di ché verranno nuovamente inviati alla Regione che, verificato l'effettivo accoglimento delle proposte di modifica e integrazioni richieste, autorizza alla pubblicazione sul BURT. I piani diventeranno così efficaci un mese dopo la pubblicazione.

5. Il perimetro del territorio urbanizzato e la conferenza di copianificazione

Uno dei contenuti previsti dalla legge sul governo del territorio toscana n. 64/2014 all'avvio del procedimento di formazione dei nuovi strumenti di pianificazione è costituito dall'individuazione del perimetro del *territorio urbanizzato*.

Anche in questo caso, per definire questo "limite", occorre riferirsi sia alla legge regionale che al PIT-PPR, attraverso una lettura coordinata.

"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" (Art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014).

La definizione sopra riportata si riferisce dunque a una sorta di "stato attuale" dello sviluppo urbano, tuttavia, laddove i tessuti insediativi necessitano di un riequilibrio funzionale e del rafforzamento e riqualificazione degli spazi di uso pubblico è possibile perimetrare come territorio urbanizzato anche ambiti non ancora occupati da costruzioni, a condizione che si osservino le prescrizioni e gli indirizzi indicati dalle invarianti del PIT-PPR (a questo scopo particolarmente importanti sono la terza e la quarta invariante).

Al comma successivo, infatti, la legge introduce un ulteriore criterio da considerare (comma 4, art. 4): *"L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene 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"*.

E ancora, al comma 8:

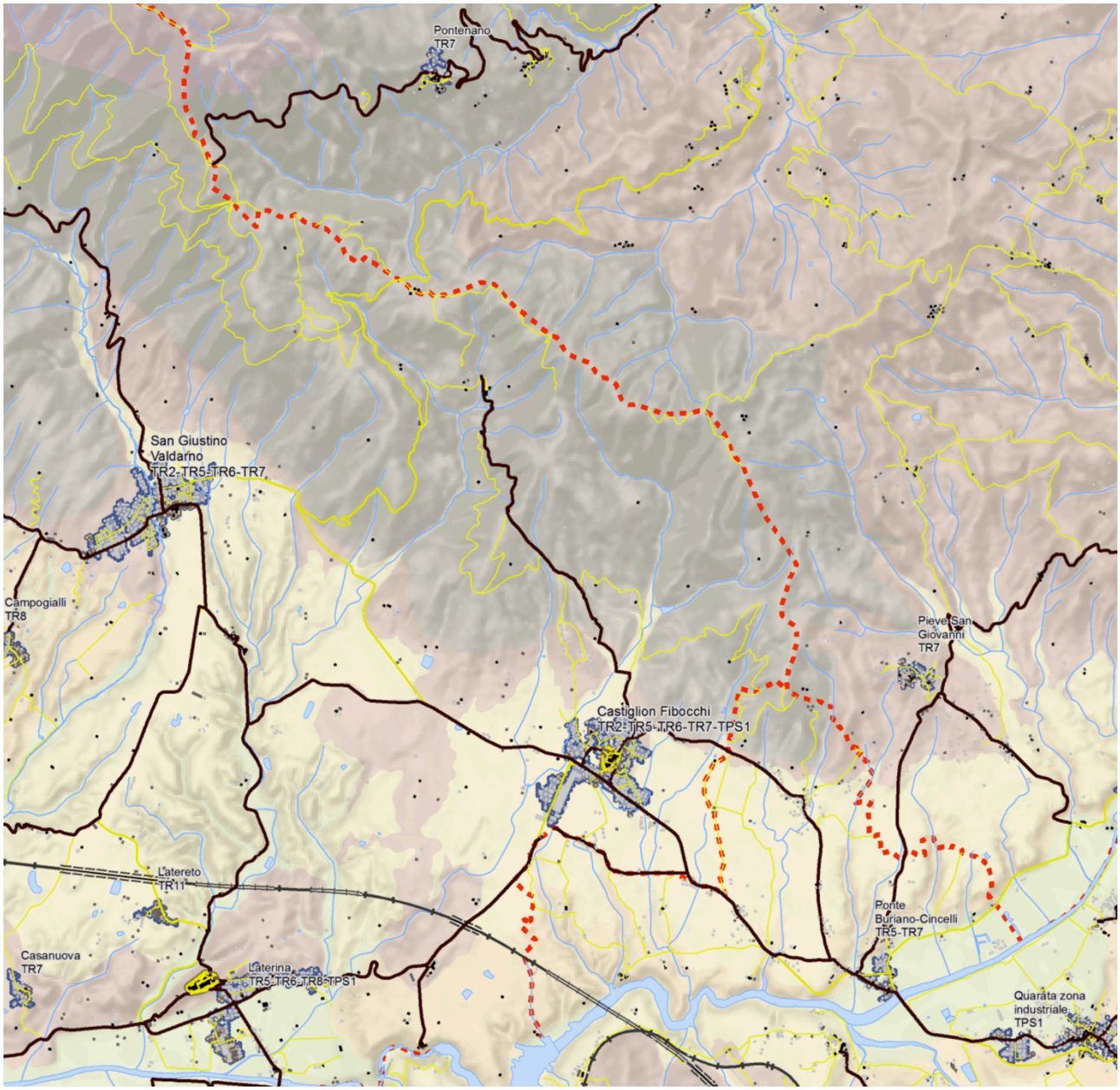
"Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale".

Il raccordo tra la legge ed il PIT avente valore di Piano Paesaggistico è però al comma 2: ***"Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale*** *ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III"*.

Nell'ambito di questo documento di Avvio è per ora utile vedere quali sono le indicazioni del PIT.

Il nuovo Piano Paesaggistico fornisce un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato, attraverso diversi documenti: la **Carta del territorio urbanizzato**, l'**Abaco dei morfotipi** delle urbanizzazioni contemporanee e le **Linee guida per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea**.

La **Carta del territorio urbanizzato** del PIT-PPR è frutto di elaborazioni geo-statistiche e non ha valore normativo diretto ed è sviluppata alla scala di 1:50.000.



Estratto Carta del territorio urbanizzato – PIT-PPR

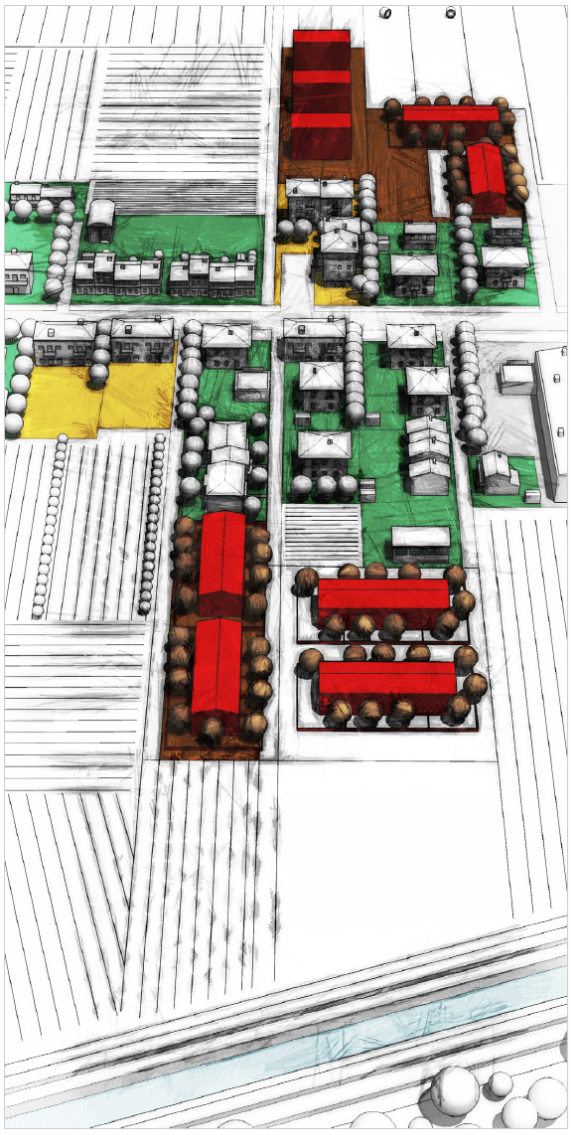
I Comuni, facendo riferimento alla scheda di ambito di paesaggio, sono tenuti a sviluppare un percorso che:

a) individui i *morfotipi* presenti nel territorio comunale, all'interno dei tessuti insediativi;
b) precisi criticità e gli obiettivi di qualità, sempre facendo riferimento all'Abaco delle invarianti;

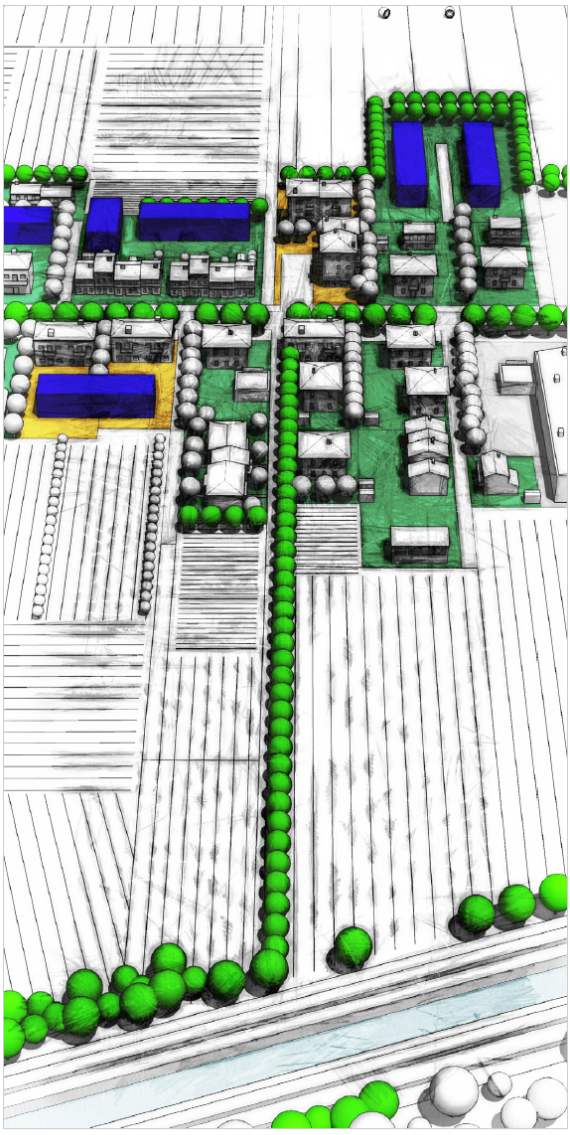
c) giunga alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato alla scala utilizzabile dagli strumenti comunali, proponendo eventualmente una riqualificazione dei margini urbani, anche in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani.

La definizione del perimetro del territorio urbanizzato, anche in chiave progettuale, è dunque possibile, tenuto comunque sempre conto degli obiettivi di qualità stabiliti per ogni morfotipo dal piano paesaggistico: può alludere, ad esempio, ad eventuali future azioni di impegno di nuovo suolo finalizzate alla definizione di un nuovo e più preciso margine tra città e campagna o adattarsi ad ipotesi di realizzazione di infrastrutture e sevizi pubblici.

Lo stesso PIT-PPR, anche attraverso le **Linee guida per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea** (Allegato 2), ipotizza alcune azioni di riqualificazione ispirate alla coerenza con le quattro invarianti dello stesso piano.



TR8 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR8 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto

Estratto Linee Guida per la riqualificazione del Margine Allegato 2 – PIT-PPR

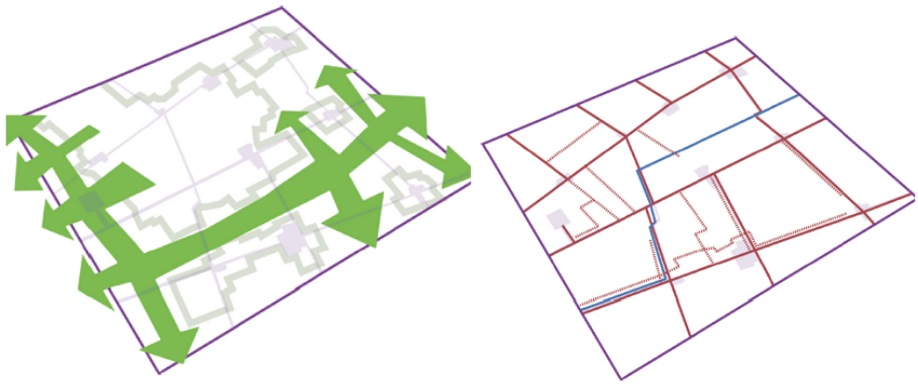
L' individuazione del perimetro del TU richiede comunque uno sforzo molteplice, anche dal punto di vista operativo, nell'interpretazione del territorio: da un lato è infatti il frutto dell'interpretazione delle forme della città esistente, attraverso il riconoscimento dei morfotipi della terza invariante (i tessuti come articolati dal PIT-PPR) e dall'altro è l'esito degli approfondimenti multidisciplinari, che saranno volti al riconoscimento dei peculiari caratteri degli ambiti del territorio aperto più a diretto contatto con quello urbano, con il riconoscimento e la definizione e delimitazione dei morfotipi ecosistemici e rurali.

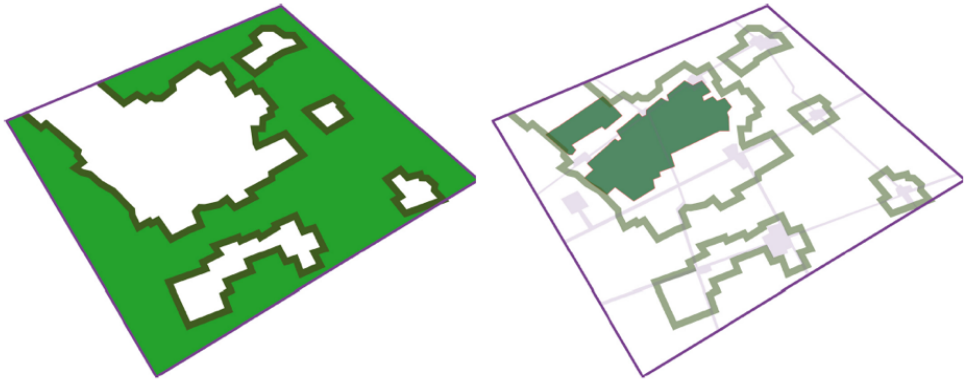
Le analisi relative alle strutture/invarianti ecosistemiche e agroforestali devono infatti escludere da tale perimetro aree ad elevata caratterizzazione agricola o di particolare interesse ecosistemico oppure condizionare il loro inserimento nel territorio urbanizzato al loro mantenimento e valorizzazione, quale componente del verde urbano o del verde di connessione ecologica, quest'ultime in particolare con funzione di "fasce di mitigazione paesaggistico-ambientale" di cui all'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.G.R. 32/R del 05/07/2017 e di riqualificazione del margine urbano. Anche all'interno del perimetro del territorio si dovrà dunque tutelare il suolo in funzione di specifiche strategie di riqualificazione ambientale ed ecosistemica (si pensi all'adattamento al mutamento climatico, alla compensazione della CO2, agli itinerari per la mobilità lenta, alla ricreazione e ai molti altri servizi ecosistemici forniti dal suolo libero).

Nell'elaborazione del PS e più in particolare per l'individuazione del perimetro del TU dunque una particolare attenzione deve essere rivolta alla definizione del **margine urbano**, mentre all'esterno del perimetro il PS individua:

a) *gli ambiti di pertinenza dei centri e gli ambiti rurali periurbani, che possono assumere funzioni di servizio a quelle urbane;*
b) *le tipologie di morfotipi extraurbani e specialistici regionali.*

Viste dunque le operazioni da svolgere, che possono avere luogo soltanto quando molte delle attività previste per i nuovi atti di governo saranno compiute, la legge prevede che il perimetro del territorio urbanizzato all'atto di Avvio sia indicato come una prima ipotesi, del tutto strumentale alla eventuale convocazione della Conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della legge 65/14.





Schemi tratti dalle Linee guida: connessioni ecologiche da mantenere e riqualificare, percorsi pedonali e ciclabili, aree rurali e naturali intercluse di particolare valore da tutelare

Anche per questo, allo scopo di consentire una più ampia riflessione e confronto intorno ai nuovi atti di governo del territorio, il Comune di Castiglion Fibocchi rimanda ad una successiva fase la convocazione Conferenza di copianificazione e con essa una prima ipotesi di territorio urbanizzato, impegnandosi a integrare quanto prima l'avvio, comunque dopo che si saranno concluse le fasi di consultazioni, che prevedono anche l'utilizzo dell'**avviso pubblico**.

Con l'avvio procedimento il Comune di Castiglion Fibocchi inizia anche, nelle forme che saranno possibili in questo particolare momento, una fase di comunicazione con gli abitanti. A partire dai sito *web* nel quale, come vedremo più avanti, verrà aperto un *link* che indirizza verso la pagina dei "contributi", si potranno valutare le sollecitazioni che provengono dai territori, cercando così anche di colmare la distanza che si è prodotta in questi mesi di forzata interruzione di contatti diretti con i cittadini. Ovvio che anche forme più tradizionali di comunicazione con l'ufficio rimarranno disponibili anch'esse ai contributi, prima fra tutte quella con il protocollo del Comune.

Eventuali nuovi previsioni in territorio rurale, oggetto di Conferenza di copianificazione, saranno supportate da apposite schede tecniche descrittive comprensive della caratterizzazione delle strutture ecosistemiche e rurali (descrizione, presenza di valori ed elementi condizionanti).

6. Per una prima ricognizione del Patrimonio Territoriale e delle sue invarianti strutturali

Nel territorio del Comune di Castiglion Fibocchi sono presenti elementi di valore e "risorse" patrimoniali che possono essere comprese tra le strutture componenti il "Patrimonio territoriale" che sarà compito del PS indagare e disciplinare, anche considerando l'importante lavoro svolto dal Piano Strutturale vigente su quelli che al tempo erano considerati gli elementi (le risorse) su cui fondare lo Statuto e che non dovrebbe andare perduto.

Sono di seguito elencati a puro scopo ricognitivo, quale premessa agli studi del PS:

1. la **Struttura idro-geomorfologica**, ovvero i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici, con i seguenti elementi:
    - *Regime delle acque*
    - *I pozzi e le sorgenti*
    - *Ambiti fluviali*
    - *Geotopi*
    - *Aree instabili*
    - *Crinali e controcrinali identificativi del Pratomagno*
2. la **Struttura ecosistemica**, ovvero le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, con i seguenti elementi:
    - Complessi forestali montani
    - Pascoli e prati stabili
    - Praterie naturali
    - Aree di interesse ambientale
    - Ecosistemi torrentizi montani
    - Macchie basse (Arbusteti, lande, brughiere e macchie)
    - Vegetazione ripariale
    - Siepi, banditelle e alberi isolati
    - Verde urbano
    - Habitat delle specie di interesse faunistico
    - Varchi inedificati
    - Aree agricole di valore naturalistico
3. la **Struttura insediativa**, ovvero città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, con i seguenti elementi:
    - Centri antichi e aggregati
    - Spazi di valore identitario

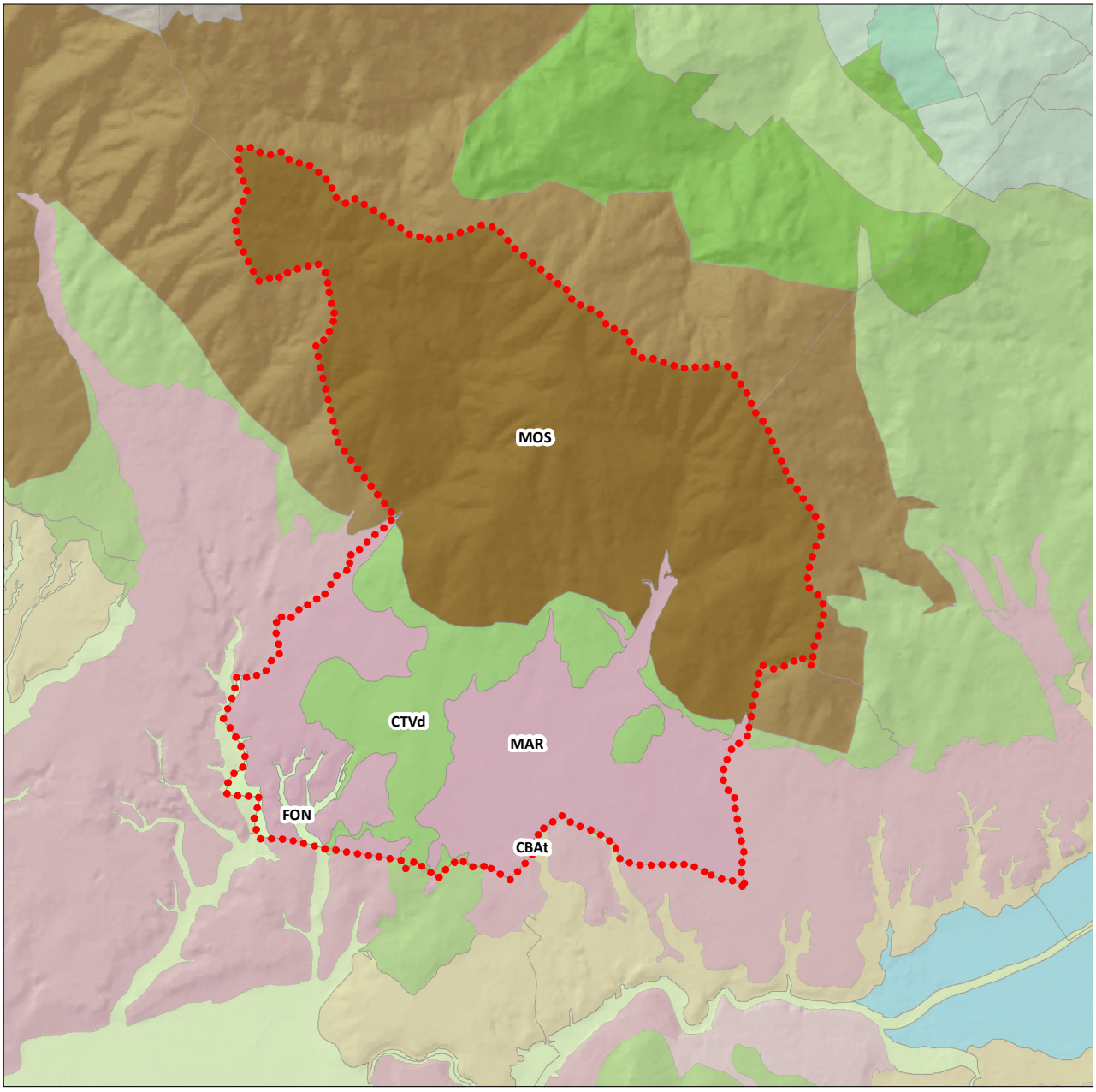
- Edifici militari e religiosi (castelli, pievi…)
- Edifici produttivi storici (mulini, opifici…)
- Edifici dell'architettura contemporanea di valore
- Ville e parchi
- Edilizia rurale di pregio
- Giardini storici
- Viabilità fondativa, ponti e strade di interesse paesistico
- Strade vicinali, strade bianche e sentieri
- Via dei Sette ponti e le vie di pellegrinaggio e il loro corredo
- Aree produttive
- Immobili soggetti a vincolo diretto
- Eventuali Immobili di proprietà pubblica di cui al D.P.R. 283/2000
- Punti di vista panoramici
- Strade panoramiche individuate sulla Carta stradale d'Italia del TCI
- Rete escursionistica toscana e percorsi cicloturistici

4. la **Struttura agro-forestale**, ovvero i boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale, con i seguenti elementi:
   - *Tessitura agraria*
   - *Terrazzamenti, muretti a secco e ciglionamenti*
   - *Oliveti*
   - *Vigneti*
   - *Coltura promiscua*
   - *Castagneti da frutto*
   - *Elementi del paesaggio agrario*
   - *Seminativi e partizioni territoriali permanenti degli assetti agrari ottocenteschi*
   - *Alberature a corredo della viabilità storica*
   - *Rete dei percorsi storici (vicinali, mulattiere e camporili)*
   - *Alberi monumentali*
   - *Coltivi disposti lungo la Cassia Vetus e intorno ai centri e ai borghi storici*
   - *Spazi aperti residui della maglia fitta e dei seminativi nella fascia pedecollinare e di fondovalle.*

I Invariante · I caratteri idro-geomorfologici

Il riconoscimento dei caratteri idro-geomorfologici sarà effettuato attraverso un'analisi attenta degli

elaborati presenti nel Piano Strutturale vigente integrata, se necessario, da nuovi studi, in particolare con l'individuazione dei "Tipi fisiografici" alla scala comunale.



Confine comunale_CASTIGLION_FIBOCCHI

Legenda

- Fondovalle, FON
- Margine, MAR
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane, CTVd
- Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate, CBAt
- Montagna silicoclastica, MOS

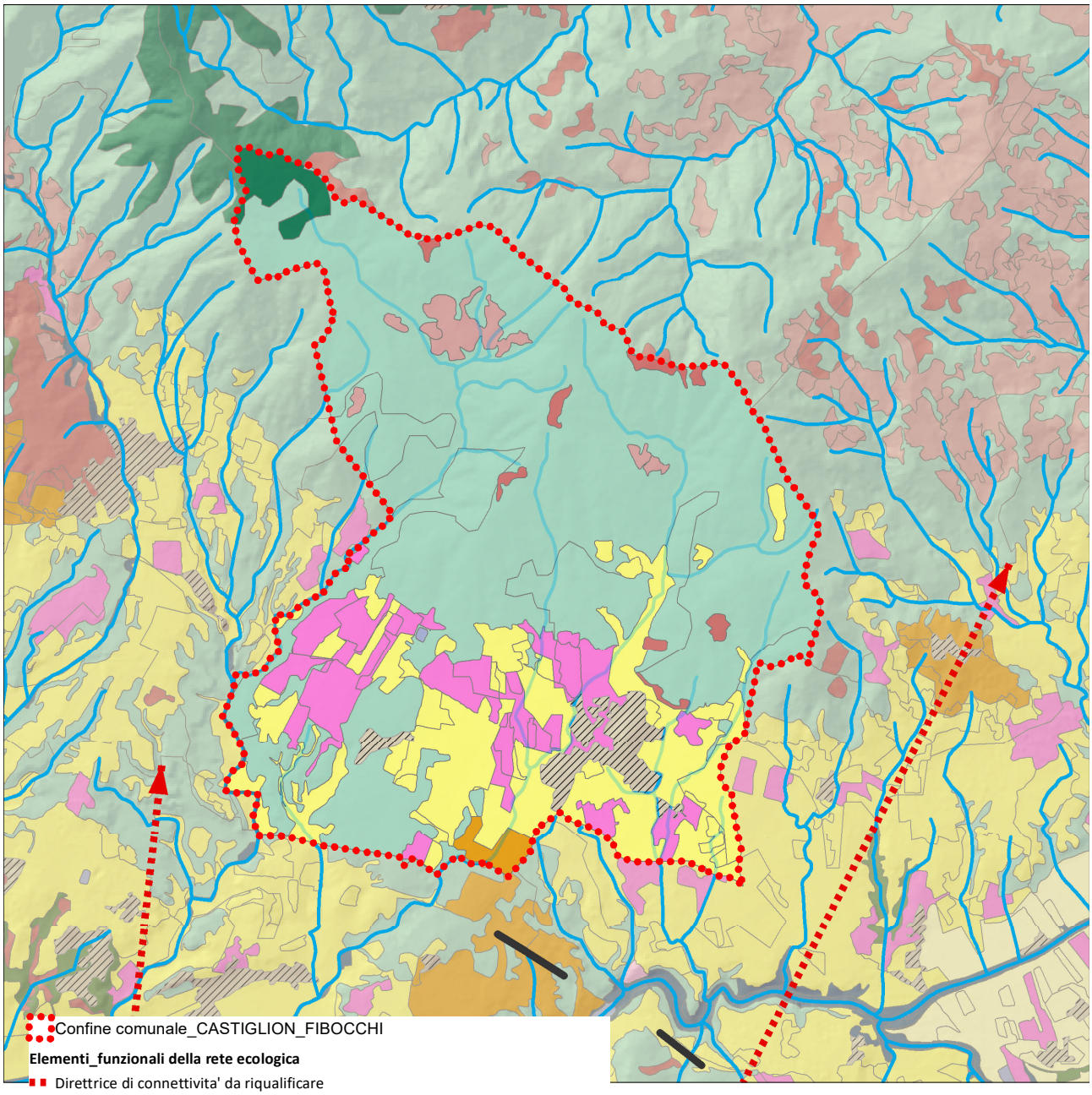
Carta dei morfotipi della I Invariante del PIT-PPR

Il PIT/PPR individua la **Rete degli ecosistemi forestali** (Nodi primari forestali, Matrici forestali di connettività, Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati, Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività e Corridoi ripariali) e la **Rete degli ecosistemi agropastorali** (Nodi degli agroecosistemi, Matrici agroecosistemiche collinari e di pianura, Agroecosistemi frammentati attivi o in abbandono, Agroecosistemi intensivi oltre a zone umide).
Nell'ambito del paesaggio agropastorale sono presenti due target della Strategia regionale per la biodiversità: le Aree agricole di alto valore naturale (HNVF) e gli Ambienti aperti montani e alto-collinari, con praterie primarie e secondarie, anche in mosaici con brughiere e torbiere.

La pianura alluvionale è interessata da un'elevata densità dell'urbanizzato residenziale, commerciale e industriale, associata alla presenza di importanti infrastrutture stradali (Autostrada A1, S.R. 69, S.P. 11) e ferroviarie (linea FS Firenze-Roma ed altre linee regionali) sviluppate parallelamente e spesso in adiacenza al corso del Fiume Arno e ai suoi ecosistemi ripariali. Tali processi di urbanizzazione hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, a una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque e a un rilevante effetto di barriera ecologica di valenza locale e regionale (questi fenomeni interessano tuttavia marginalmente il territorio di Castiglion Fibocchi).

Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi, con particolare riferimento al crinale e ai versanti del Pratomagno (con diffusione di arbusteti a discapito di habitat prativi di interesse comunitario e avifaunistico).

Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla non ottimale qualità delle acque (particolarmente scadente la qualità delle acque del Fiume Arno) e alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale. Negativi risultano i processi di sostituzione della vegetazione ripariale con cenosi a dominanza di specie non autoctone, di interruzione del continuum fluviale con opere trasversali al fiume (in particolare le dighe), così come la gestione ordinaria della vegetazione ripariale.



Carta dei morfotipi della II Invariante del PIT-PPR

III Invariante · I caratteri dei sistemi insediativi

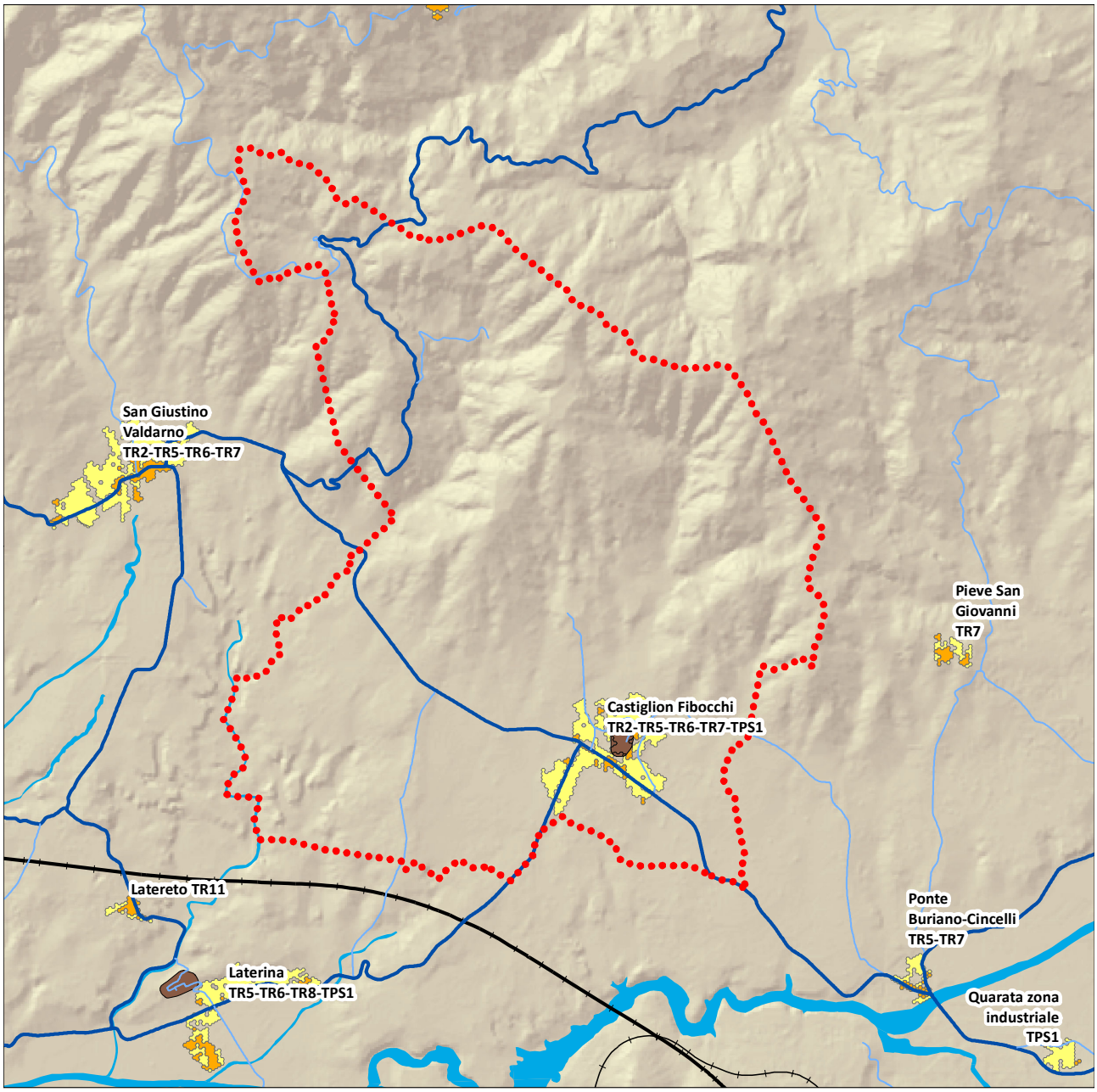
Il sistema insediativo della valle dell'Arno superiore è di matrice etrusco/romana (la Torre, la Ripa, Fontanino sono insediamenti tardo-romani) e medievale; questo territorio è stato lungamente conteso fra Arezzo e Firenze che oltre a confrontarsi con le armi svilupparono una accorta politica territoriale basata sul presidio del territorio con le città di fondazione.

Il sistema degli insediamenti trae la sua origine e le modalità della sua evoluzione principalmente dalla funzione di corridoio di comunicazione della valle, solcata longitudinalmente dal fiume Arno, e si è articolato secondo due direttrici principali: lungo la viabilità storica di fondovalle parallela al fiume, detta Strada Regia in epoca granducale, oggi S.R. 69 di Val d'Arno, connessa al fascio infrastrutturale costituito da Arno, strada storica, ferrovia Firenze-Roma (anni '60 del sec. XIX), Autostrada del Sole (1966), ferrovia Direttissima (1992); lungo la viabilità storica di mezzacosta, l'antico percorso etrusco fra Chiusi e Fiesole, poi ripreso dalla romana Cassia Vetus, oggi detta Strada dei Sette Ponti. Trasversalmente al fiume il sistema è strutturato dalle strade provinciali e secondarie che salgono sui crinali delle vallecole secondarie o penetrano nella Val d'Ambra, collegando castelli, borghi e complessi religiosi medievali.

Per il PIT-PPR la struttura insediativa dell'Ambito 11 è caratterizzata dal morfotipo 2. *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, nell'articolazione regionale 2.1 Valdarno superiore:

Sistema insediativo di tipo planiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso, le cui dinamiche di trasformazione orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali. L'idrovia rappresenta storicamente la spina dorsale di questo sistema insediativo e ha contribuito a determinarne l'identità di lunga durata. Con il suo ricco sistema di canali, porti, cantieri navali, mulini, pescaie, ha costituito per secoli un'importante via di comunicazione degli scambi produttivi e commerciali della regione; ha prodotto molteplici paesaggi fluviali, urbani e rurali di altissima qualità estetica e produttiva (trame agrarie irrigue, spazi pubblici urbani, borghi, castelli, parchi, boschi, ville); saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, calafati, vetturali, renaioli); culture urbane e rurali legate alla vita del fiume. Lungo il fiume si susseguono i centri maggiori, città di media dimensione, collegate tra loro dall'antico percorso lungo-fiume da cui hanno tratto origine e impostazione della struttura urbana. A questo sistema fluviale si integra un sistema costituito da piccoli centri elevati a dominio della valle, che si collocano allineati lungo un versante o su entrambi, spesso fronteggiandosi da entrambe le sponde.

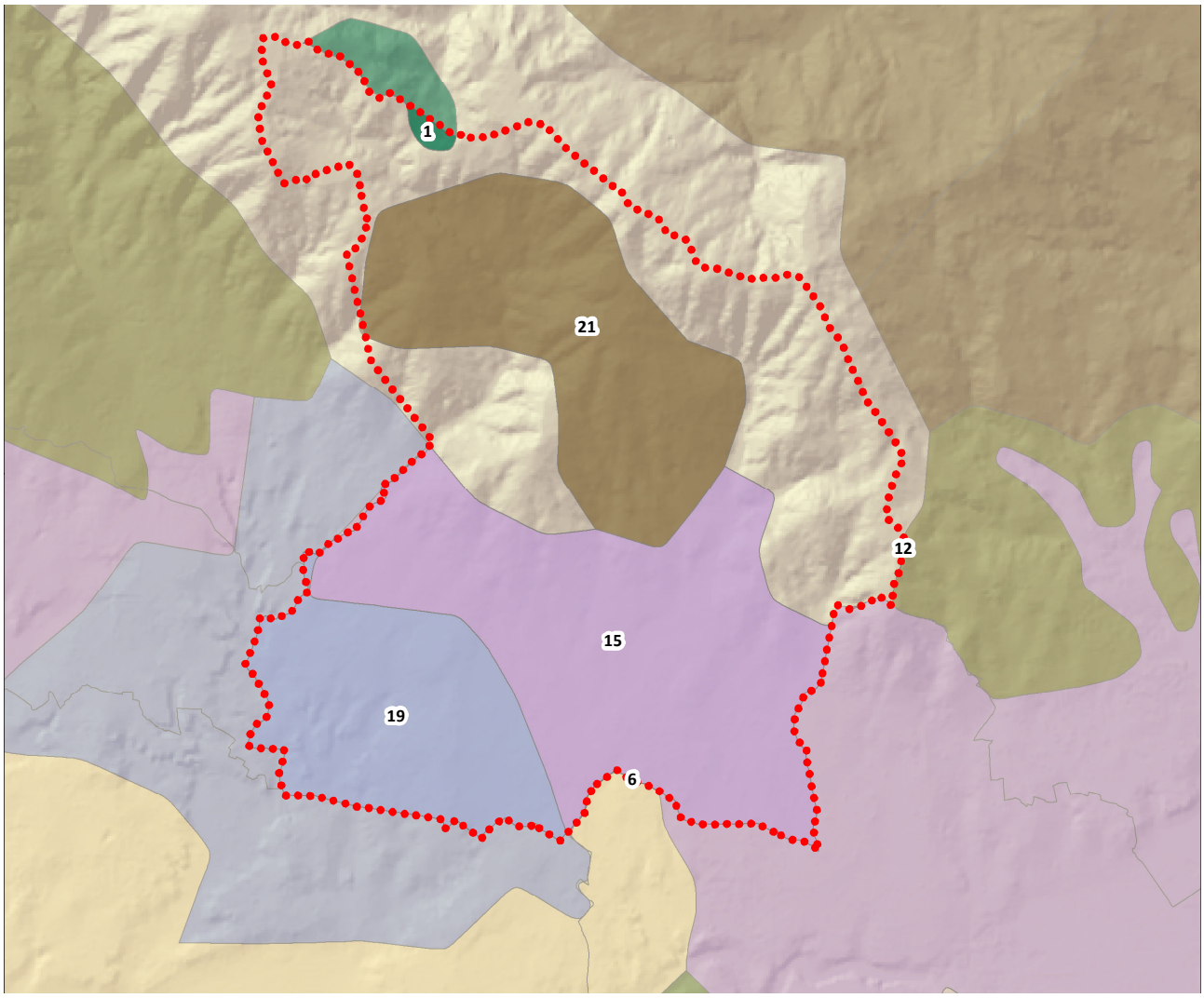
Per il territorio in esame si riconoscono differenti **morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee**, appartenenti a tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (frange periurbane e città diffusa) e tessuti urbani della città produttiva o specialistica (TR2, TR5, TR6, TR7 e TPS1), a cui vengono associati indirizzi per le azioni che più avanti riprenderemo, vista la rilevanza che assumono in particolare per il Piano Operativo.



Carta dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, III Invariante del PIT-PPR

IV Invariante · I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

La parte più alta del comune ove è presente la Dorsale emersa del Pratomagno è caratterizzata dalla presenza del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna (M 21). Sotto, ove prevalgono le aree di margine e le colline ritroviamo le colture associate dell'olivo e della vite e verso sud ovest ove la presenza prevalente dei suoli argillosi produce un paesaggio più aspro, nelle pari più stabili, aree coltivate circondate da boschi (M 19).



Estratto della Carta dei morfotipi rurali, IV Invariante del PIT-PPR

Criticità di ambito:

Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli (morfotipi 1 e 21) e dalla conseguente ricolonizzazione dei terreni da parte della vegetazione spontanea. L'intensità del fenomeno è direttamente proporzionale alla marginalità e difficile accessibilità dei terreni, alla limitata possibilità di meccanizzazione dell'agricoltura, allo spopolamento dei relativi centri abitati.

Per il paesaggio collinare – generalmente ben manutenuto - eventuali situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate

all’uso agricolo (per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli) o più marginali, in genere al confine con la montagna. Tipi di paesaggio interessati da questo rischio, potenziale o in atto a seconda dei contesti e delle modalità di gestione agricola, sono i mosaici a oliveto e vigneto prevalenti (morfotipo 15) e le isole coltivate (morfotipo 19). In questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza, legato alla stabilità dei versanti e all’equilibrio idrogeologico dell’intero territorio dell’ambito.

7. Il metodo di lavoro

A partire dagli indirizzi formulati dall'Amministrazione, verranno impostati gli studi e gli approfondimenti che costituiranno la base su cui redigere il nuovo Piano Strutturale ed il progetto urbanistico del Piano Operativo. La possibilità di procedere insieme all'elaborazione del PS e del PO consente forse una definizione più appropriata dei due livelli, statutario e strategico, che ormai tradizionalmente distinguono gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica in Toscana. Nei nuovi strumenti si tratta innanzi tutto di accentuare il legame che sussiste tra parte statutaria e parte strategica del Piano Strutturale e tra queste e quella regolativa del Piano Operativo. L'interazione costante fra queste diverse dimensioni, statutaria e strategica – tenute insieme nello stesso processo – consente infatti di esplorare al meglio, secondo obiettivi dichiarati ed una adeguata consapevolezza delle risorse territoriali, le possibilità e condizioni evolutive del contesto locale e di valutare criticità e punti di forza, migliorando così l'efficacia della stessa pianificazione operativa, rispetto ai temi più specificamente progettuali (anche nella prospettiva di differenziare le discipline valide a tempo indeterminato da quelle efficaci per cinque anni).
La costruzione dei piani parte da alcuni elementi cardine, che in estrema sintesi possono essere qui anticipati:

- lo **stato di attuazione** del PS e del RU vigenti, sia per la produzione della relazione sul monitoraggio degli effetti, sia per evidenziare eventuali elementi di criticità della fase gestionale/operativa ai quali dare soluzione con il PO;
- la **definizione del limite del territorio urbanizzato**, da effettuare ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- la **ricognizione puntuale delle prescrizioni** contenute nella legge n. 65/2014 e più nel dettaglio nel PIT-PPR;
- il riconoscimento dei *morfotipi* e della struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agroforestale (le **quattro invarianti del PIT-PPR**);
- la definizione degli **obiettivi generali** dei piani e delle **strategie complessive** che saranno poste alla base delle scelte di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Il territorio nel suo insieme sarà traguardato approfondendo gli aspetti paesaggistici, come abbiamo visto in parte già contenuti negli strumenti vigenti alla luce del PIT-PPR e degli elementi analitici, interpretativi, prescrittivi e di indirizzo ivi proposti. Ciò sarà orientato sia alla redazione del PS, sia alla messa a punto delle discipline operative, che soprattutto nel territorio rurale devono essere in grado di regolare e guidare interventi non localizzabili, quali quelli strumentali alle attività agricole e quelli di qualificazione delle pertinenze.

Come detto, la possibilità di concepire insieme il PS ed il PO, che si muoveranno in una prospettiva temporale diversa, permette più concretamente di legare alla dimensione urbanistico-territoriale, che si esprime attraverso la regolazione dell'uso del suolo e della trasformazione fisica della città, quella della programmazione economica e dello sviluppo locale. Sin dalla fase dell'analisi ricognitiva il lavoro sarà improntato quindi a sviluppare riflessioni orientate a comprendere i fenomeni trascorsi e in atto ed i possibili scenari di evoluzione ed a produrre proposte progettuali conseguenti. Quadro conoscitivo, progetto e valutazione ambientale strategica procederanno in parallelo, incrociandosi di volta in volta, rispetto a specifici temi, in modo da consentire di disporre in ogni fase di un quadro tendenzialmente "completo" nei suoi elementi di riferimento. Questa modalità sarà utile per il confronto e la condivisione all'interno del gruppo di lavoro, con l'U.T.C., con l'Amministrazione e la stessa società locale.

L'implementazione del Quadro Conoscitivo

Come già visto, per l'implementazione del QC sarà importante svolgere l'analisi approfondita della documentazione tecnica e specialistica dei piani vigenti, PS e RU. Nel caso particolare di Castiglion Fibocchi la continuità delle conoscenze e quindi del riconoscimento di valore che deriva dal PS vigente diventa il punto fermo e una solida base di partenza anche per i nuovi atti. Lo studio dei caratteri dei sistemi insediativi sarà quindi effettuato sulla base di un'analisi attenta degli elaborati già presenti nel PS e nel RU. In particolare, nello studio ricognitivo e nell'analisi valutativa degli elementi che andranno a costituire il **patrimonio territoriale** (declinato secondo le quattro invarianti del PIT/PPR) e in quello degli elementi che contribuiranno alla declinazione del **perimetro del territorio urbanizzato**, si svilupperanno gli studi originali per il nuovo PS. Proprio per quest'ultimo scopo verranno condotti gli approfondimenti necessari al riconoscimento dei tessuti delle urbanizzazioni contemporanee, a partire dalle elaborazioni svolte per il PIT/PPR, che certo a una scala da verificare riconoscono i seguenti tipi ai quali sono associati specifici indirizzi che saranno rilevanti, sia per la definizione di quel perimetro, sia per le previsioni dello stesso PO:

tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista / morfotipo	**obiettivi specifici**
T.R.2. TESSUTO AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO Castiglion Fibocchi	Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici • Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità • Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico

	• Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto
T.R.5. TESSUTO PUNTIFORME Castiglion Fibocchi	Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città. • Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani • Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica • Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto • Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza
T.R.6. TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE Castiglion Fibocchi	Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo. • Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi • Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali • Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo • Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico • Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità • Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani

	verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate) • Favorire la depermeabilizzazione della superficie • Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti • Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)
T.R.7. TESSUTO SFRANGIATO DI Castiglion Fibocchi	Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, analizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente • Bloccare i processi di dispersione insediativa • Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna • Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato • Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta • Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana • Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

tessuti urbani della città produttiva o specialistica / morfotipo	**obiettivi specifici**
T.P.S.1. TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE Castiglion Fibocchi	Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto

	produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città • Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi • Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica • Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica • Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità • Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali (APEA) • Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

Tra le ulteriori indagini per la ricognizione dei caratteri insediativi è compresa la periodizzazione delle componenti principali, con individuazione della viabilità storica (con le strade storiche di pellegrinaggio) e delle aree urbanizzate alle diverse soglie (1835, 1954, 1978 e 2010, ultima soglia disponibile), sulla base dei dati già disponibili, costituenti già il QC del PS vigente, eventualmente integrati con nuovi elementi per la classificazione; a ciò si aggiungono elementi patrimoniali di rilevanza territoriale reperibili in particolare dagli archivi regionali.

Se la periodizzazione è utile a riconoscere le stratificazioni urbane, l'analisi della struttura territoriale abbina le funzioni e l'utilizzo del territorio a scala vasta: aree produttive, aree commerciali, servizi pubblici e privati, aree verdi urbane, aree sportive e ricreative (estratte dall'uso del suolo regionale). Il rilievo di dettaglio già disponibile del PS e RU vigenti, verrà aggiornato per dare conto delle modifiche che sono intervenute in questi anni.

Per quanto riguarda la mobilità può risultare utile anche una prima classificazione funzionale delle infrastrutture (il sistema funzionale del PS e del RU), che dovrà poi essere coordinata con gli studi del PTCP.

La **rilettura alla luce delle quattro invarianti del PIT-PPR** per il territorio di Castiglion Fibocchi troverà particolare pregnanza nel riconoscimento degli elementi della rete ecologica e dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali, mentre sarà importante al contempo analizzare gli aspetti percettivi in rapporto alla struttura insediativa di matrice storica ed alle emergenze, ad aree/itinerari/punti panoramici ed ambiti maggiormente esposti.

La caratterizzazione fisica del territorio ed il relativo scenario di pericolosità

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente contiene già tutti gli elementi fondamentali per un'approfondita conoscenza del territorio comunale e andrà aggiornato negli aspetti che più hanno subito modificazioni dall'anno 2006 ad oggi; quelli di analisi che riguardano gli elementi morfoevolutivi, legati alle dinamiche geomorfologiche in atto sul territorio e quelli relativi alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica, anche alla luce delle modificazioni normative intervenute a livello sovraordinato.

I dati geologici, geomorfologici, idrogeologici e litotecnici già disponibili dallo studio geologico precedente saranno aggiornati e uniformati alle specifiche ed agli standard tecnici richiesti dalla normativa regionale vigente (DPGR. n. 5/R/20). Relativamente, invece, alla definizione dello scenario di pericolosità già in occasione della elaborazione del Regolamento Urbanistico vigente, che risale al 2014, furono condotti i principali aggiornamenti alle direttive regionali in materia di indagini geologiche (DPGR. n. 53/R/11); in particolare si dispone già dello studio di Microzonazione Sismica di livello 1 e di studi idrologico-idraulici evoluti, elaborati secondo gli standard tecnici richiesti dalle direttive regionali. In ogni caso, a seguito della entrata in vigore del nuovo Piano di Gestione del Rischio Idraulico (PGRA) dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale, che supera i precedenti P.A.I. nella parte idraulica, e soprattutto della L.R. n. 41/18 che definisce le nuove disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, la definizione della pericolosità idraulica del territorio costituirà l'elemento di maggiore novità del nuovo Piano Strutturale. Si introdurranno infatti nuovi elementi per la valutazione del rischio, quali la "magnitudo idraulica", la cui valutazione scaturirà dai nuovi studi idrologico-idraulici che daranno la possibilità di mettere in relazione, per eventi alluvionali duecentennali, l'altezza del battente idraulico atteso con il valore della velocità dell'acqua di esondazione in una determinata area di interesse. Inoltre, le nuove verifiche idrauliche costituiranno la proposta di aggiornamento del PGRA ai sensi dell'art. 14 della relativa disciplina di Piano rendendo coerente la nuova carta della pericolosità idraulica del territorio comunale con la normativa sovraordinata.

I caratteri ecosistemici

Il riconoscimento dei caratteri ecosistemici si avvarrà degli elementi conoscitivi più recenti per descrivere l'assetto ambientale-territoriale nelle sue componenti principali tra cui habitat e agroecosistemi, elementi della rete ecologica, parchi, aree SIC e ZPS, aree naturali protette sempre a partire dai contenuti del PIT-PPR riferibili alla seconda Invariante "I caratteri ecosistemici del paesaggio" approfondendo eventuali criticità segnalate.

L'intero territorio regionale ha avuto una prima lettura sulla base dei valori naturalistici ed ecosistemici", ma c'è da considerare che anche nell'ambito della Variante di adeguamento del PTC della Provincia di Arezzo si stanno svolgendo importanti studi su questo che potranno essere utili anche agli atti di governo del Comune di Castiglion Fibocchi.

Le indagini agronomiche

In coerenza con il PIT-PPR e il PTCP si avvierà la ricognizione, con il supporto dell'esperto agronomo, che comprenderà l'uso del suolo agrario, l'analisi delle attività agrosilvopastorali, delle produzioni locali tradizionali e delle esperienze più innovative, indagando anche le attività connesse ed in particolare l'agriturismo (ricettività, ospitalità in spazi aperti, agricoltura sociale e fattorie didattiche) e le eventuali altre attività turistiche extralberghiere già fortemente radicate nel territorio rurale.

La lettura ed interpretazione delle trasformazioni in atto e dei fabbisogni sarà svolta indagando la richiesta di edilizia rurale sulla base dei programmi aziendali e dei permessi e SCIA rilasciati per manufatti e annessi.

I dati acquisiti saranno utili ad individuare le esigenze e il profilo dei soggetti richiedenti che a vario titolo svolgono una attività di presidio e manutenzione del territorio anche in funzione delle opportunità fornite dalla L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. n. 63/R/2016.

Il quadro socioeconomico agricolo sarà supportato dall'analisi delle tendenze produttive agricole su base ISTAT integrata dai dati forniti dalla Agenzia ARTEA, dagli Uffici attività produttive e ambiente dei Comuni e dall'Agenzia del territorio, per l'individuazione degli assetti proprietari dei fondi e dei terreni agricoli, e da altre fonti accreditate.

Gli approfondimenti saranno tesi ad evidenziare le connessioni tra attività agricole (uso del suolo), struttura del paesaggio e altre funzioni e modalità di fruizione nel territorio rurale al fine di individuare emergenze e criticità, tutele e azioni concrete individuando dove possibile buone pratiche e esempi positivi.

Le analisi incroceranno anche il territorio urbanizzato al fine di orientare anche l'esecuzione degli interventi ambientali di compensazione o mitigazione secondo gli obiettivi di qualità con una particolare attenzione alle aree di margine.

In parallelo con le integrazioni del quadro conoscitivo e in coerenza con gli obiettivi del PS si individueranno per il PO di Castiglion Fibocchi criteri e condizioni per la nuova edilizia rurale a fini agricoli produttivi ed amatoriali, definendone dove necessario le dimensioni. Per i manufatti amatoriali e per le esigenze ricreative si terrà conto anche delle eventuali esigenze manifestate dalle associazioni del territorio.

Il quadro conoscitivo delle attività agrituristiche darà il supporto alla disciplina di dettaglio.

Saranno fornite indicazioni anche sulle opere funzionali all'esercizio delle attività agrosilvopastorali quali viabilità, miglioramenti fondiari e nuove sistemazioni idraulico agrarie e recinzioni e individuate le tipologie di impegno ai miglioramenti agrari, paesaggistici ed ambientali da chiedere a fronte di interventi edilizi che interessano e impattano sul territorio rurale.

8. Il programma delle attività di comunicazione e partecipazione

La Relazione Programmatica di Avvio del Procedimento, qui illustrata, viene redatta quando il percorso conoscitivo, interpretativo e progettuale di formazione dei nuovi atti di governo del territorio è in corso di definizione e, in coerenza con la legge regionale, si deve sviluppare garantendo un adeguato livello di informazione e partecipazione dei cittadini.

Per garantire efficacia al processo di partecipazione e informazione si rende così necessario l'utilizzo di strumenti partecipativi differenziati (incontri pubblici periodici, incontri tematici o di area, distribuzione e raccolta di questionari e/o di altri materiali informativi, organizzazione di eventi, ecc.), in relazione allo sviluppo del lavoro di redazione dei piani, sempre in accordo con gli obiettivi e le volontà espresse dall'Amministrazione Comunale. Sarà, in primo luogo, attraverso incontri pubblici plenari che si intende dare ampia diffusione alle modalità del processo di formazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, secondo un processo che potrebbe prevedere quanto segue.

Una prima occasione per un incontro pubblico plenario può essere data dalla presentazione del documento di Avvio del Procedimento e del Documento preliminare di VAS, contemporaneamente alla presentazione del "pubblico avviso", affinché tutti gli interessati possano offrire i loro contributi alla formazione dei nuovi atti.

In una seconda fase, per approfondire tematiche specifiche emerse dall'esame dei contributi e a seguito degli approfondimenti conoscitivi, si propone:

a) un incontro a scala territoriale, su temi riguardanti il territorio rurale;
b) l'attivazione di specifici *focus group*, che essendo tavoli ad invito con un numero limitato di partecipanti, consentono un confronto mirato e strutturato. A questo proposito si evidenzia anche la possibilità di incontri di approfondimento con i rappresentanti delle parti sociali e degli altri portatori d'interesse (del commercio, della filiera turistica, dell'agricoltura e della caccia, ecc.). Oltre ai portatori d'interesse esistono però le richieste e le esigenze di tutti gli abitanti, anche sottorappresentate, per questo potrebbero essere organizzati almeno due incontri:
    - sul tema della salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente, in modo particolare sul tema della filiera agricola e delle forme del turismo sostenibile, legate insieme dalle forme consolidate e dalle dinamiche evolutive percepite del paesaggio antropico;
    - con il mondo dell'associazionismo locale sui bisogni della comunità e sui temi relativi alla formazione del bene comune e la facilitazione alla coesione del tessuto sociale.

Una fase finale di comunicazione/partecipazione, non per questo meno importante, sarà svolta poi dopo l'adozione del nuovo PS e del PO, durante la fase delle osservazioni, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e

pertinenti le osservazioni dei privati, tale da rendere più condiviso, comprensibile ed efficace il contenuto finale dei piani.

In tutte le fasi i contenuti del piano dovranno essere comunicati in forme appropriate anche ad interlocutori non necessariamente esperti, permettendo loro di partecipare attivamente alla costruzione del progetto.

Durante il percorso verranno predisposti di concerto con l'Amministrazione dei documenti illustrativi preparatori, da condividere sia mediante incontri mirati (adeguando quindi lessico e modalità di relazionare i contenuti al *target* specifico), sia mediante la pubblicazione sul sito *web* del Comune.

Tramite il sito *web* ed in particolare attraverso una pagina dedicata ai nuovi strumenti all'interno del portale del Sistema Informativo Territoriale sarà possibile seguire il percorso di formazione dei piani e consultare la documentazione prodotta. Dal SIT sarà inoltre possibile inviare eventuali contributi e/o segnalazioni, attraverso una mappa interattiva; tutti i contributi, le proposte e le istanze, in qualsiasi forma pervenuti all'Amministrazione (in forma cartacea, per e-mail, inseriti nella Mappa dei contributi), saranno visionati dal gruppo di lavoro e ne sarà tenuto conto nella redazione del nuovo PS e del PO. Anche se non è prevista una riposta singola a ciascun contributo (come invece avverrà nel caso delle osservazioni al piano adottato), nella relazione illustrativa si darà conto espressamente dei temi sollevati e delle questioni emerse.

9. Indicazione degli enti e degli organismi pubblici per apporti tecnici, contributi e pareri

Al fine di acquisire gli apporti tecnici, i contributi e i pareri di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- **Regione Toscana;**
- **Provincia di Arezzo;**
- **ARPAT, Dipartimento di Arezzo;**
- **USL n. 8 di Arezzo;**
- **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;**
- **Unione dei Comuni del Pratomagno**
- **Comuni confinanti:**

  Arezzo

  Capolona

  Talla

  Loro Ciuffenna

  Terranuova Bracciolini

  Laterina Pergine Valdarno
- **Servizio Genio Civile (Regione Toscana);**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;**
- **Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno;**
- **Autorità Idrica Toscana;**
- **ATO n. 4 Alto Valdarno;**
- **Nuove Acque Spa,**
- **ATO Toscana Sud;**
- **Coingas per la rete gas;**
- **Sei Toscana Spa per la gestione dei rifiuti;**
- **Enel;**
- **Gestori della telefonia mobile e fissa.**

I documenti sono trasmessi ai soggetti pubblici competenti sopra elencati, che nei successivi 60 (sessanta) giorni possono fornire contributi tecnici, pareri e nulla osta necessari.