

Piano Operativo

Relazione illustrativa

aprile 2024

Comune di Castiglione Fibocchi

Piano Operativo

PROGETTO

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi e Davide Giovannuzzi Progeo Engineering srl

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta, Frassinetti, Sarrica

Maria Rita Cecchini

Arianna Gagliotta

Flavia Giallorenzo

Letizia Rossignolo

Massimo Tofanelli

Valentina Vettori

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Marco Ermini

Consigliere delegato: Riccardo Carnesciali

Garante dell'informazione e della partecipazione: Luigi Rogai

Responsabile del procedimento: Silvia Parigi

Comune di Castiglion Fibocchi

Indice

Premessa 6

<i>Il Regolamento urbanistico vigente</i>	6
IL PROGETTO DEL PIANO.....	7
LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	11
LE PARTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	13
IL TERRITORIO RURALE.....	15
LE AREE DI TRASFORMAZIONE.....	18
<i>Le aree copianificate</i>	18
<i>Le trasformazioni del Piano Operativo</i>	20
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	23
LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	27
GLI ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO: UNA GUIDA ALLA CONSULTAZIONE.....	29
LA CARTOGRAFIA DEL PO.....	32

Premessa

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il Piano Operativo del Comune di Castiglion Fibocchi ed ha come principale funzione quella dell'illustrazione dei principi costitutivi e dei principali contenuti che hanno orientato le scelte del gruppo di lavoro, in coerenza con il PTC della Provincia di Arezzo e nel rispetto degli obiettivi e dei principi del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR); in particolare questa relazione ha lo scopo di orientare attori ed operatori del territorio ad una più facile interpretazione del Piano Operativo, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo".

Alle spalle di questa sintetica illustrazione stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta e dallo stesso Consiglio Comunale, con i contributi che dagli organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo il corso di un lavoro che non è mai stato concepito distante dal territorio comunale, ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi. In questo, una parte rilevante del lavoro è stata assolta dal gruppo di lavoro nel suo complesso, che ha costituito da subito una sorta di "cinghia di trasmissione" tra Giunta, gruppo di lavoro incaricato e cittadini del comune di Castiglion Fibocchi.

Ben al di là del suo compito amministrativo, gli uffici comunali e il particolare l'arch. Silvia Parigi si è prodigata in incontri e comunicazioni che speriamo siano state anche un importante percorso formativo utile alla successiva fase della gestione, fondamentale per misurare la capacità del piano urbanistico di guidare le attività pubbliche e private che insistono sul territorio, verso il futuro desiderato.

Il Regolamento urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2015; esso ha implementato il già ricco Quadro conoscitivo del PS procedendo al rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati sia per la parte dell'edificato (numero di piani, destinazioni d'uso prevalenti, accessi...), sia per la parte degli spazi aperti (uso, trattamento, destinazione del suolo, pavimentazione, colture ed orditure, elementi vegetazionali, manufatti...), aree a parcheggio e percorsi. Attraverso un apposito allegato poi ha proceduto alla schedatura degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e si è proceduto alla ricognizione degli edifici di antico impianto.

Obiettivo del RU era la tutela delle risorse del territorio attraverso la disposizione di specifiche azioni svolte in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; in particolare il RU per le trasformazioni nel territorio rurale forniva indicazioni in merito a canalizzazioni agricole, viabilità rurale, recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni, opere di sbancamento, scavi e rinterrati, costruzioni interrato, elementi arborei isolati, filari e siepi, vegetazione ripariale. In attuazione dei principi generali delle norme per l'edilizia sostenibile il Regolamento Urbanistico dettava norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione alla compatibilità ambientale e paesaggistica, all'eco-efficienza energetica, al comfort abitativo ed alla salvaguardia della salute dei cittadini.

Per la gestione degli insediamenti esistenti la disciplina del RU verteva sostanzialmente sulla lettura ed organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi ed ambiti. Con i sistemi funzionali il Regolamento Urbanistico, in sintonia con il Piano Strutturale individuava e stabiliva le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individuava per esse la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente. Il territorio aperto era identificabile con il Sistema Ambientale, anch'esso articolato in sottosistemi.

Per quanto riguarda le aree di trasformazione, il RU individuava 21 aree di trasformazione con la sigla AT e ATPA; tali sigle individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, dovevano essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Per quanto riguarda il dimensionamento il RU "consumava" il 54,81% del dimensionamento residenziale previsto dal PS: esso assegnava all'UTOE 1 la maggiore intensità di trasformazione (65%), non prevedeva per l'Utoe 2 nessuna trasformazione e per l'Utoe 3 il 19,4% di quanto previsto. Per quanto riguarda il comparto produttivo assegnava solo all'Utoe 1 la superficie di 3.224 mq. Non era previsto il dimensionamento turistico ricettivo.

IL PROGETTO DEL PIANO

Il passaggio da un Piano Strutturale, con caratteri strategici e statutari e comunque non conformativi dell'uso del suolo, ad uno strumento di tipo operativo, che sancisce il diritto a edificare, presenta alcune difficoltà legate non solo al passaggio di scala, ma anche ai diversi e specifici contenuti.

A seguito dell'approvazione della nuova legge sul governo del territorio, la Regione Toscana ha precisato importanti dispositivi legislativi e regolamentari che hanno diretta incidenza sul nuovo strumento.

Dopo quello sul territorio rurale – il 63/R/2016 – il percorso di attuazione della L.R. 65/2014 è proseguito con il regolamento di attuazione del Titolo V, che specifica i contenuti propri della pianificazione territoriale ed urbanistica e contiene disposizioni per la qualità degli insediamenti, approvato il 26 giugno del 2017.

Nel 2018 ha aggiunto il regolamento 39/R/2018, che concilia le precedenti definizioni e parametri urbanistici introdotte nel 2013 dalla Regione, con quelle del Regolamento Edilizio Tipo nazionale.

Il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo sono un investimento rilevante da parte della Pubblica Amministrazione: anche per questo, lo strumento operativo, con la sintesi effettuata nel Piano strutturale, cerca di dare ai temi trattati una veste quanto più possibile coerente e rigorosa, con una articolazione delle discipline che si propone come sintesi delle scelte tradotte nel linguaggio tecnico dei suoi elaborati costitutivi. Questo compito è senz'altro stato facilitato dal lavoro fatto in questi anni di applicazione degli strumenti previgenti, il primo PS redatto ai sensi della LR n. 5 del 1995 e il RU, redatto ai sensi della LR n. 1 del 2005.

A questo proposito vale sottolineare di come i nuovi strumenti, PS e PO, si pongano in continuità con i precedenti PS e RU.

Il Piano Operativo recepisce il perimetro del territorio urbanizzato del Piano Strutturale e conformandosi alla LR 65/2014 separa nettamente le discipline per il territorio urbanizzato e il territorio rurale; il Piano Operativo fa propri, inoltre, gli obiettivi e le direttive per le UTOE individuate nel Piano Strutturale, declinandole in progetti e prescrizioni. Si deve aggiungere a margine di quanto detto che a stessa distinzione del territorio comunale in tre UTOE effettuata dal Piano Strutturale precedente si è rivelata ancora efficace per ordinare le disposizioni sia del nuovo PS e di conseguenza del presente PO.

L'articolazione delle norme tecniche del Piano Operativo e i riferimenti nelle tavole, anche sulla base dell'esperienza, sono stati improntati al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso, l'interpretazione e l'adattabilità nel tempo.

Preme infatti anticipare qui che a seguito della Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25 della LR n. 65/2014 e della Conferenza paesaggistica finale, di cui all'art. 21 delle Discipline del PIT/PPT, che seguirà la fase di approvazione del piano di cui all'art. 19, l'attività della pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale: la possibilità di procedere a varianti semplificate implicherà per il Comune la responsabilità di una gestione orientata dagli obiettivi e direttive del Piano Strutturale e dalle discipline del Piano Operativo e oculata, per potersi sviluppare coerentemente nel tempo.

Il Piano Operativo deve declinare le strategie in prescrizioni che consentano di attuare con coerenza le trasformazioni territoriali, verificandole con i criteri avanzati dagli strumenti sovraordinati (PIT-PPR e PS) ed il rispetto dei valori riconosciuti, costituenti il "Patrimonio territoriale". Il Piano Operativo include il progetto di conformazione fisica degli spazi, definendo le "regole" attinenti alle porzioni di territorio individuate, tradizionalmente espresse in destinazioni d'uso e quantità.

La decadenza delle previsioni non attuate della disciplina delle trasformazioni, la propedeuticità di alcuni interventi rispetto ad altri, la stessa necessità di aumentare le dotazioni della città pubblica (verde, parcheggi, attrezzature), impongono nei nuovi strumenti urbanistici atteggiamenti oculati e responsabili.

La costruzione del Piano Operativo del Comune di Castiglion Fibocchi ha preso le mosse da questi elementi, per poi attribuirsi specifici obiettivi urbanistici, che possono essere così riassunti:

- Valorizzare l'agricoltura e più in generale le attività agro-silvo-pastorali, quali attività che contribuiscono al presidio e alla cura del territorio e alla salvaguardia del paesaggio, promuovendo il miglioramento ove necessario della complessità e diversità degli agroecosistemi;
- Salvaguardare e migliorare la sicurezza del territorio, prevenendo i rischi geologici, idraulici e sismici e riducendo i fattori di pressione, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio;
- Mantenere e dove possibile migliorare il livello dei servizi ecosistemici forniti dagli ecosistemi forestali, dagli ecosistemi agricoli e dagli ecosistemi urbani;
- Accrescere la qualità urbana di Castiglion Fibocchi, innalzando gli standard di benessere per gli abitanti, potenziando la dotazione e la qualità dei servizi locali, riqualificando il patrimonio edilizio esistente, tutelando le strutture edilizie storiche e rinnovando le parti di formazione recente;

- Riqualficazione ed il potenziamento del tessuto delle attività produttive, anche arricchendone la dotazione di infrastrutture e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze produttive sostenibili, per la chiusura dei cicli e per una maggiore compatibilità ambientale, sperimentando il tema della qualità nella progettazione urbanistica ed architettonica degli edifici e degli spazi di pertinenza;
- Valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai centri antichi del Capoluogo e di Gello Biscardo, al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato con il progetto di paesaggio del Pratomagno.

Per Castiglion Fibocchi si è ritenuto per le azioni del Piano Operativo puntare a migliorare il tessuto urbanistico e edilizio esistente chiudendo il margine urbano andando anche a completare i lotti ineditati e nel contempo dotarlo di nuove attrezzature e percorsi pubblici.

La scelta delle aree di trasformazione è stata effettuata oltre che su questioni di tecnica urbanistica anche sulla base degli indirizzi dell'Amministrazione, valutando insieme la loro strategicità, priorità e complementarietà; a questo fine è risultato importante calibrare le effettive potenzialità edificatorie attuabili nei cinque anni di efficacia del PO.

Sono stati privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo di riqualificazione del territorio urbanizzato e di nuove relazioni con il territorio rurale.

Tutti gli interventi, così come disposto nelle schede dell'Allegato 1, dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio e garantire spazi di aggregazione e migliori dotazioni infrastrutturali, completando le opere interrotte e consolidando un'immagine urbana di qualità.

La parte più importante del Piano Operativo è tuttavia quella che riguarda il patrimonio edilizio esistente, cioè la parte che è destinata a durare a tempo indeterminato. La cura e la manutenzione sono la vera e più duratura operazione per la città e per il territorio, come purtroppo spesso ci viene ricordato dai frequenti eventi calamitosi a cui il nostro paese è soggetto. La cura e la manutenzione della città e del territorio possono restituire non solo l'immagine originaria degli edifici e degli spazi più antichi, sul carattere dei quali si è depositata la memoria collettiva, ma possono anche aiutarci a adeguare gli uni e gli altri ai mutati comportamenti e ai diversi valori della società.



Fig. 1 Elaborazione originale (su base estratta da GoogleMaps). Edilizia storica ed elementi caratterizzanti

Anche nel Piano Operativo che viene qui illustrato, la disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle diverse parti che lo caratterizzano. Si riconoscono infatti differenti "ambiti rurali", individuati a partire dal riconoscimento dei morfotipi della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal nuovo Piano Strutturale.

Tenendo conto in particolare delle connessioni ecologiche lungo i principali elementi del reticolo idrografico e si è considerata la differente attitudine a sostenere gli eventuali interventi di trasformazione in ambito agricolo, che è determinata dalla presenza

di elementi di pregio (visibilità, integrità, valori patrimoniali, etc.) e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità (rischio ambientale, ...).

Agli ambiti corrispondono così specifiche indirizzi che cercano di agire positivamente sia sui valori, che sulle criticità e che sono rivolti principalmente ai miglioramenti ambientali da prevedere nei Piani aziendali, ma certo hanno anche una diretta incidenza sulle norme che governano in le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali in particolare quelli ottenuti mediante il trasferimento delle volumetrie agricole. Anche nel valutare le potenzialità che possono essere riconosciute alla multifunzionalità dell'agricoltura devono comunque considerare le profonde differenze e la diversa forza economica che caratterizzano gli ambiti rurali del territorio comunale individuati dal PO.

Occorre evidenziare tuttavia che la caratteristica degli strumenti di gestione del paesaggio rurale è quella di avere un ruolo più argomentativo, che prescrittivo, volto a influenzare e generare azioni desiderate senza utilizzare la rigidità di regole o parametri da rispettare. Non è infatti possibile, nel quadro legislativo regionale sulla pianificazione territoriale, incidere direttamente sugli aspetti produttivi e in merito agli ordinamenti e alle sistemazioni colturali, seppure ai fini della tutela del paesaggio.

Non c'è dubbio che in questi anni sia senz'altro aumentata la sensibilità generale sui temi del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia, ovvero anche quello della Resilienza ambientale, con il riconoscimento della sua valenza ecosistemica, identitaria, affettiva, simbolica e culturale, ma anche economica e funzionale. Il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano il riuso, ma che non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

Il PO ha per questo potuto far conto della classificazione condotta per il precedente RU e di altre ulteriori basi informative (carte tematiche, foto aeree...) oltre che alle conoscenze dell'Ufficio urbanistica del Comune; tutte queste informazioni hanno consentito l'attribuzione di una coerente disciplina agli edifici nel territorio rurale e l'individuazione delle loro pertinenze.

Ricercando un sistema di coerenze, attraverso l'articolazione delle sue diverse componenti, invarianti strutturali, Ambiti rurali e UTOE, nel PO di Castiglion Fibocchi il paesaggio (si pensi alla maestosità del Pratomagno) viene scelto come l'elemento più consono a rappresentare la complessità e la profondità del territorio: per esso certo si declinano alcuni principi costitutivi, ma se ne indicano anche possibili strategie di trasformazione e riqualificazione.

È all'interno di un tale processo che si devono ricercare le coerenze tra gli obiettivi di tutela da porsi, riconoscendo elementi e caratteri per i quali il piano detta, nella forma più esplicitamente ordinativa, le specifiche tutele, raccogliendo anche le indicazioni del PTC di Arezzo, si tenta anche una loro possibile visione che sia pertinente alle dinamiche complesse individuate per il territorio.

La costruzione del Piano Operativo del Comune di Castiglion Fibocchi ha così definito da quanto qui prima esposto, specifiche strategie urbanistico-territoriali, che possono essere così riassunte:

- la protezione e valorizzazione dell'ambiente naturale e di un paesaggio così ricco e diversificato, attraverso il rafforzamento e il mantenimento del valore ecologico del territorio e dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo, fondamentali anche per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la preservazione e rigenerazione dei suoli agrari e la salvaguardia dei valori culturali e percettivi riconosciuti;
- la valorizzazione delle specifiche vocazioni territoriali del comune, attraverso il consolidamento delle produzioni agricole tradizionali (l'olio) e favorendo la qualificazione ulteriore del territorio rurale attraverso il contributo dell'impresa agricola, delle attività connesse e dell'agricoltura amatoriale;
- privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di valore storico, architettonico e documentale che costituisce un elemento cruciale, insieme al territorio rurale, per il rafforzamento dell'immagine territoriale e per la messa in valore della dimensione paesaggistica, da declinare anche negli aspetti edilizi;
- valorizzare le attività esistenti e favorire l'insediamento di nuove: potenziando l'attrattività del sistema, favorendo il riuso e la riorganizzazione delle strutture esistenti nel settore dell'artigianato e dei servizi privati; favorendo ampliamenti funzionali per quelle esistenti;
- valorizzare il turismo sostenibile attraverso la qualificazione delle strutture esistenti e con esso il legame con le produzioni, le risorse e le tradizioni locali che lo rendono possibile con azioni regolative specifiche;
- arricchire le dotazioni pubbliche, i parcheggi ed il verde pubblico e gli spazi di aggregazione sociale.

In generale nelle aree urbane le regole del PO attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati, per i quali appare

opportuno intervenire soprattutto per migliorarne le prestazioni per l'abitare e allargandone le possibili funzioni per le attività economiche e i servizi.

Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile e integrato lungo il processo di costruzioni dei piani.

Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano (tessuto), anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina degli interventi edilizi è stata definita sulla base di questi criteri e verrà trattata puntualmente nel successivo capitolo.

LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il Piano Operativo si attua principalmente attraverso l'individuazione degli interventi consentiti nel patrimonio edilizio esistente, che valgono sia per il territorio urbanizzato che per il territorio rurale.

Per la parte della gestione degli insediamenti esistenti il PO recepisce pienamente quanto indicato dal Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio). In particolare, all'art. 10 del regolamento si indica la modalità con cui si deve disciplinare l'esistente:

1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della LR65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.

Precisando poi al comma 3 che:

3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.

Il vecchio PS aveva condotto una classificazione del patrimonio edilizio ed il nuovo PS, e di conseguenza il PO, ne recepisce in larga misura i contenuti, a seguito di una ricognizione, effettuata con un significativo lavoro dell'Ufficio di Piano, che ne ha verificato le attuali condizioni e le eventuali trasformazioni avvenute in questi anni in applicazione delle norme del RU.

In coerenza con i valori riconosciuti attraverso la schedatura, gli edifici sono stati differenziati per epoca di costruzione e caratterizzazione architettonica. Il valore è stato inoltre attribuito anche sulla base del diverso grado di integrazione con il paesaggio. Un edificio, quindi, può avere un valore storico, testimoniale o tipologico, oppure le sue caratteristiche lo rendono meno significativo, se guardato in relazione ai valori rapidamente descritti prima e pertanto più facilmente adattabile ad altri usi o può essere più profondamente trasformabile nella stessa sua configurazione volumetrica.

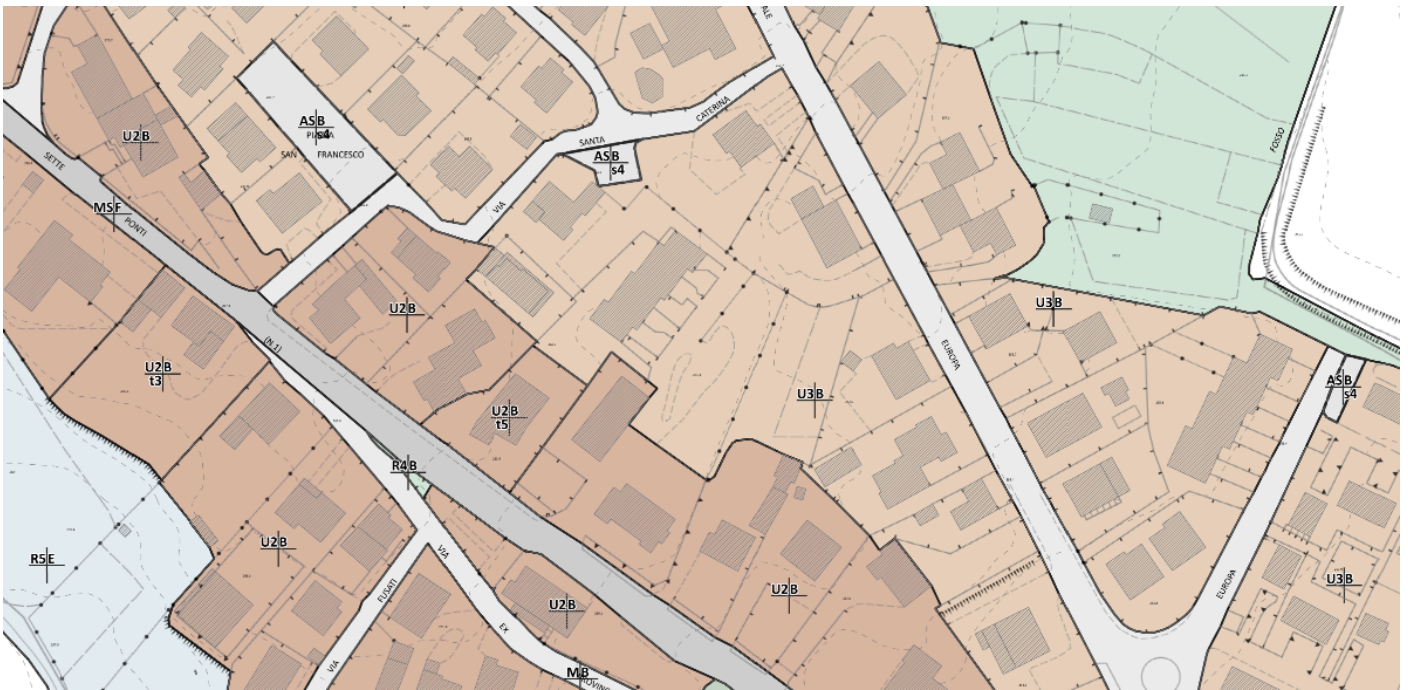
Vengono semplificate e speriamo rese più chiare le norme che elencavano gli interventi ammessi e distinti nei tipi di discipline di intervento.

I **tipi di disciplina d'intervento**, così come concepiti dal PO, cercano di restituire, con sufficiente chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio esistente.

- **t1** / edifici e complessi edilizi soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D. lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale;
- **t2** / edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico, sulla base del riconoscimento critico effettuato dai previgenti strumenti urbanistici e dallo stesso P.O., per i quali sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo – ai sensi delle leggi statali e regionali –, con le limitazioni definite dal P.O., finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
- **t3** / edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico e/o da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione; per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti, oltre a quelli della disciplina t2, ulteriori interventi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia conservativa, per i quali si devono osservare comunque le limitazioni definite dal P.O.;
- **t4** / edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale e/o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale, appartenenti al territorio rurale; edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica pianificati. Per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio, le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni definite dal P.O.;

- **t5** / edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti; edifici strumentali recenti nel territorio rurale; per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e alle limitazioni definite dal P.O.;
- **t6** / edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo e/o terziario; per tali edifici e complessi edilizi, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, con le limitazioni definite dal P.O. anche in riferimento ai tessuti urbani di appartenenza.

Le discipline dei tipi d'intervento, così come concepite dal presente PO, cercano di restituire, con sufficiente chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio esistente.



Estratto dalla Tavola delle Discipline del territorio urbanizzato

LE PARTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Per meglio definire le discipline relative al patrimonio edilizio esistente, il Piano Operativo effettua poi la distinzione in ambiti urbani differenziati, sulla base del diverso rapporto che gli edifici instaurano con il sistema delle urbanizzazioni e sulla base di una distinzione morfo-tipologica dei tessuti urbanistici e degli insediamenti. Per definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato definiti dal PS, si è proceduto prima applicando l'analisi effettuata dal PS per il riconoscimento dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea e successivamente con la verifica e l'approfondimento sul campo attraverso sopralluoghi mirati, effettuati con il supporto di una carta derivata dall'analisi a tavolino, per ogni parte dei centri abitati. Ha comunque contato molto anche la distinzione fatta a suo tempo dal previgente Regolamento Urbanistico, che articolava il territorio urbanizzato in sottosistemi.

All'interno del territorio urbanizzato, la lettura attraverso una serie di strati tematici (periodizzazione, morfologia, tipi edilizi prevalenti, caratterizzazione funzionale, ecc.), ha permesso di isolare alcune aree nelle quali si riconoscono caratteristiche omogenee e consente di immaginare strategie di intervento altrettanto omogenee. Nel territorio urbanizzato si sono riconosciuti gli ambiti con caratteristiche ripetitive per le quali si può pensare ad interventi omogenei o comunque simili. Gli ambiti (o tessuti) sono dotati di una individualità riconosciuta in ragione di caratteri distintivi e per le quali si possono dichiarare obiettivi specifici nelle relazioni da stabilire, da mantenere o da recuperare, sia al loro interno, che tra di loro.

L'attribuzione di un luogo ad una parte di città non dipende unicamente dalle funzioni ospitate o che vi possono essere collocate, ma anche e soprattutto dai caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano e degli edifici presenti, dalla posizione rispetto alla configurazione generale del centro, dalla genesi stessa della parte in oggetto (storica, un tempo rurale, recente, pianificata o no, ecc.). Non si tratta dunque del riconoscimento di "zone omogenee" legate ai soli aspetti funzionali della città e del territorio, semmai riferibile a parti che assumono una identità peculiare all'interno del territorio urbanizzato.

Certo che all'interno di ciascuna parte si ritrovano situazioni e funzioni diversificate per le quali devono essere studiate le regole per la loro reciproca compatibilità.

L'ambito di appartenenza rappresenta l'elemento utile a stabilire le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti e le eventuali condizioni da rispettare per l'insediamento delle attività, fornendo anche ulteriori specificazioni di carattere tecnico o morfologico per gli interventi.

Il compito degli ambiti o tessuti individuati è così principalmente quello di definire le compatibilità urbanistiche (funzioni ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell'edificio, componenti materiche e spazi aperti) degli interventi possibili.

Il PO cerca così anche di dare ordine e continuità agli spazi rimasti ineditati all'interno del perimetro dei centri urbani, per la residenza, per la produzione e per un migliore sviluppo della vita sociale.

L'ambito o tessuto urbano di appartenenza (identificato con le sigle U1, U2, U3...) rappresenta il riferimento atto a stabilire le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti e le eventuali condizioni da rispettare per l'insediamento delle attività consentite. È attraverso di essi che il PO regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati, ma per i quale si possono fornire anche ulteriori specificazioni di carattere tecnico o morfologico per gli interventi.

Il compito degli ambiti o tessuti individuati è così principalmente quello di definire le compatibilità urbanistiche (funzioni ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell'edificio, componenti materiche e spazi aperti) degli interventi edilizi. Il PO cerca così anche di dare ordine e continuità agli spazi rimasti ineditati all'interno del perimetro dei centri urbani, per la residenza, per la produzione e per un migliore sviluppo della vita sociale.

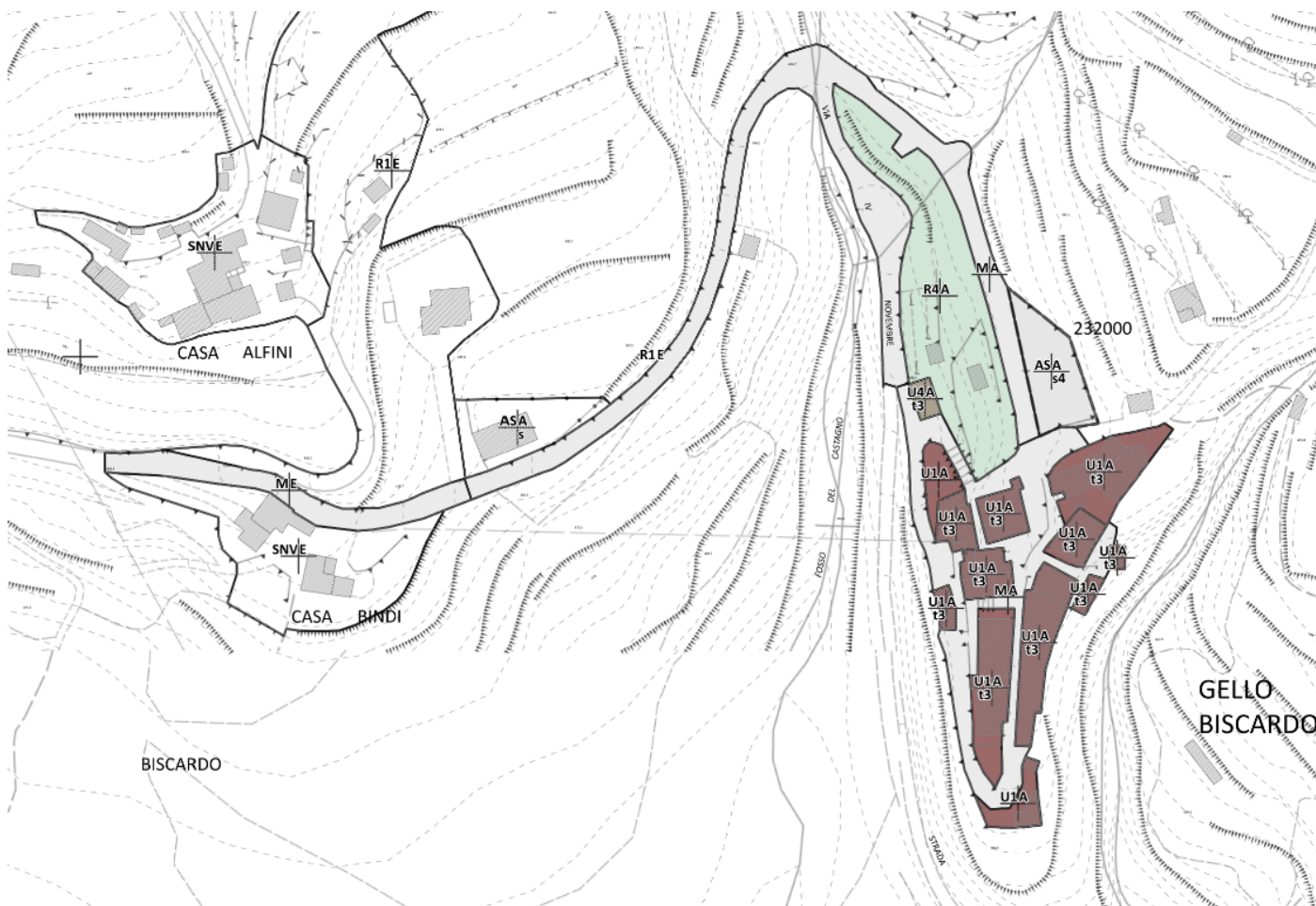
Dopo questa prima suddivisione del territorio urbanizzato in tessuti, si sono poi estrapolati gli insediamenti e le aree specializzate, in primo luogo gli standard e le dotazioni di interesse comune (scuole, giardini pubblici, parcheggi, edifici religiosi, ecc.), in modo da isolarli dai "tessuti". Questo è stato utile per ricostruire una sorta di mappa della "città pubblica" per capire dove e come eventualmente rafforzarla.

Gli ambiti o tessuti individuati all'interno del territorio urbanizzato dal PO sono i seguenti:

- **Tessuti di antico impianto (U1)**, che corrispondono ai centri antichi di del Capoluogo Castiglion Fibocchi e di Gello Biscardo. Sono questi i tessuti omogenei di matrice storica, caratterizzati da edifici e complessi edilizi di antica formazione anche di rilevante valore architettonico e storico-documentale. La funzione prevalente che li caratterizza è quella residenziale; nel

Capoluogo sono presenti anche servizi pubblici (sede amministrativa, scuole e altre destinazioni di servizio), oltre che attività turistiche, commerciali e direzionali.

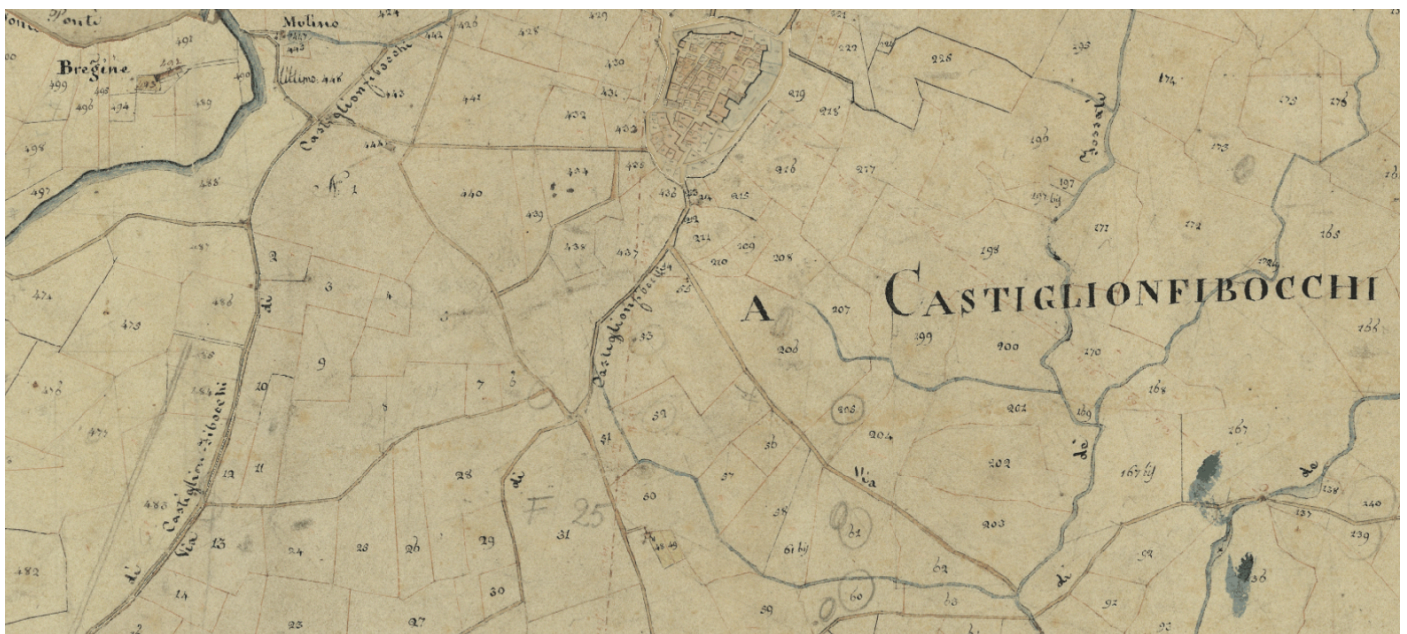
- Tessuti misti (U2), I tessuti U2 comprendono gli insediamenti prevalentemente di impianto recente e caratterizzati da tipologie miste, alle quali corrisponde spesso anche la presenza di più funzioni, oltre a quella prevalentemente residenziale, legate anche alla collocazione lungo tracciati viari importanti.
- Tessuti residenziali recenti (U3) comprendono parti recenti dell'insediamento urbano cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni, che si caratterizzano per la disomogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti e dalla frammentazione del suolo pubblico e con scarse dotazioni collettive. In taluni casi ricomprendono edifici di antico impianto un tempo esterni all'area urbana.
- Quartieri residenziali unitari (U4), comprendono le parti della città nate da lottizzazioni o progetti pubblici o privati pianificati, che il piano riconosce come interventi unitari, anche se talvolta possono essere articolati con varie tipologie edilizie. Di formazione recente, sono da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione.
- Aree produttive specializzate (U5), corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica che le ha individuate come aree industriali attrezzate.
- Aree miste artigianali (U6), comprendono insediamenti urbani di formazione recente e caratterizzati dalla prevalenza della funzione artigianale o industriale spesso integrata con attività commerciali sui fronti strada e un buon livello di accessibilità. Per ciascun ambito o tessuto si definiscono le destinazioni d'uso ammesse e vengono dettate le disposizioni che attengono alla modalità in cui si possono svolgere gli interventi, anche ponendo ulteriori limiti e condizioni rispetto a quelle già dettate dalle discipline di interventi di cui al Titolo III; insieme agli ambiti o tessuti si disciplinano le aree di pertinenza degli edifici esistenti e le aree verdi non edificate all'interno del perimetro del TU.



Il Tessuto di antico impianto a Gello Biscardo

IL TERRITORIO RURALE

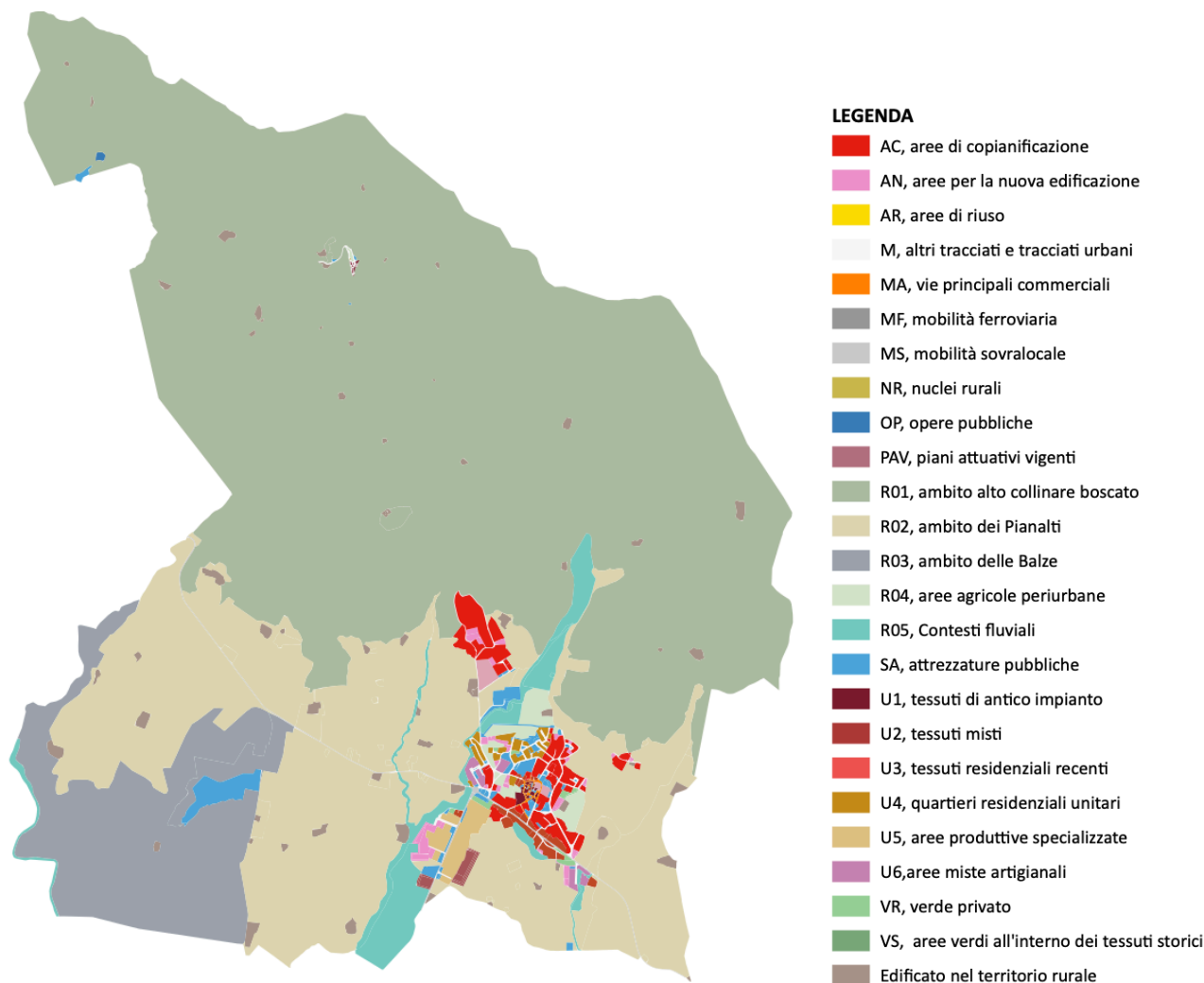
Per gli ambienti rurali, che costituiscono parti significative del territorio comunale, l'obiettivo principale è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia; qui più che altrove è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali ad esempio la viabilità minore, evitando interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale. Questo vale prima di tutto per l'edilizia rurale storica o storicizzata, affinché si possa evitare che, come troppo spesso è avvenuto, venga omologata all'"edilizia corrente", che poi finisce per essere contemporanea solo al tempo della sua realizzazione. Il patrimonio costituito dalle case sparse è stato da tempo sottoposto a pressioni particolari e ad un utilizzo non propriamente tradizionale, che ha corrisposto in fondo a nuovi stili di vita (legati a pendolarismo e alle seconde case).



Foglio del Catasto generale toscano di terraferma (fonte CASTORE)

Il PO, sulla base del riconoscimento dei caratteri connotativi del territorio effettuato dal PS, individua per questo gli "ambiti rurali" costituiti da parti di territorio comunale che possono essere unitariamente percepiti se si guardano anche in relazione alle loro dinamiche di sviluppo e che costituiscono quadro di riferimento cogente per assicurare la coerenza degli interventi riferibili alla produzione agricola, considerata nei suoi aspetti multifunzionali, valorizzando le caratteristiche dei diversi contesti presenti nel territorio comunale. Utili a questo proposito sono stati anche, come già evidenziato per il PS, i lavori sviluppati per il piano dei due comuni ora fusi, con l'individuazione allora fatta per i sistemi territoriali.

Gli "ambiti rurali" del PO derivano però più propriamente dalla definizione della seconda (quella ecosistemica) e della quarta invariante (quella agro-forestale) del Piano Strutturale, incrociate con gli aspetti geolitologici del territorio. Questi ambiti spaziali servono per indirizzare gli eventuali piano aziendali, per orientare i miglioramenti ambientali a questi legati e per articolare meglio e più appropriatamente le disposizioni derivate dal regolamento regionale 63/R.



Sintesi delle discipline del Piano Operativo rappresentate in scala 1:30.000

Gli ambiti rurali individuati dal PO nel territorio di Castiglione Fibocchi sono i seguenti:

- **R1, Ambito alto collinare boscato**, è disposto lungo i contrafforti ed il crinale del Pratomagno ed è caratterizzato da versanti accidentati ad elevata pendenza sulle quali prevale la copertura forestale; molte delle aree a pascolo e a coltivo, specialmente quelle nelle aree più svantaggiate, sono abbandonate con avanzati fenomeni di rinaturalizzazione; le aree ancora coltivate si presentano come isole immerse nel bosco. Il nucleo più significativo è quello di Gello Biscardo circondato da oliveti terrazzati a maglia fitta e forme di coltivazione promiscua con seminativi e filari di colture legnose disposte sui bordi. Tra le aree aperte interessate da processi di abbandono si individuano anche le praterie secondarie della dorsale.
- **R2, Ambito dei Pianalti**, è caratterizzato da una giacitura semipianeggiante in cui si alternano a mosaico coltivazioni erbacee e arboree con prevalenza di vigneti: questi ultimi sono l'esito di processi recenti di ristrutturazione agricola. Gli assetti fondiari e la maglia delle coltivazioni, va da media a larga con vigneti in coltura specializzata e oliveti; si rilevano sporadici processi di abbandono prevalentemente a carico dei seminativi. Permane la combinazione tra elementi naturali e agricoli e un buon valore paesaggistico d'insieme percepibile anche dall'asse viario principale.
- **R3, Ambito delle Balze**, è caratterizzato da una maglia paesaggistica frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente in un tessuto agrario di seminativi e pascoli conferendogli un aspetto frastagliato e diversificandolo, sia sul piano percettivo, che ecologico. Il fenomeno di erosione che ha portato alla formazione delle Balze, che progredisce verso nord est assumendo forme più spettacolari oltre il territorio comunale, è parte integrante del paesaggio del Valdarno. Le frange boscate si insinuano nel tessuto agricolo,
- **R4, Ambito delle aree agricole periurbane**, è disposto nella parte periurbana dei pianalti e si dispone a corona intorno al Capoluogo. Esso è costituito da aree agricole talvolta intercluse o disposte intorno all'edificato che comprendono vigneti, seminativi, prati, oliveti e da una buona infrastrutturazione ecologica lungo i corsi

d'acqua. Si rilevano fenomeni di abbandono, usi per attività connesse, amatoriali e sportive compatibili con il contesto

- **R5, Contesti fluviali**, comprendono, quali elementi di connessione ambientale, i corsi d'acqua che svolgono un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.

L'edificio rurale è la componente del paesaggio extraurbano, su cui gli strumenti di controllo sono più efficaci. Più difficile, allo stato attuale, appare la gestione dello spazio aperto nel quale l'edificio, o il nucleo edificato, si collocano: il resede, inteso come parte integrante della struttura agricola o ex agricola, oppure l'area di pertinenza che andrebbe, attraverso il progetto di recupero, definita con confini derivati da criteri paesaggistici, non necessariamente coincidenti con quelli fondiari.

Le trasformazioni più significative rilevate attraverso la schedatura sono principalmente due:

- le alterazioni che riguardano gli aspetti tecnici e morfologici degli edifici, che poi sono quelli più visibili e che coinvolgono le finiture di facciata, gli intonaci, gli infissi;

- l'alterazione del rapporto fisico percettivo dell'edificio con l'intorno e con la ruralità tradizionale; le case diventano "villette", si chiudono con siepi e recinzioni e si circondano di vialetti e posti macchina, prati all'inglese, in cui gli elementi un tempo funzionali all'attività agricola, diventano, nei casi più fortunati, elementi d'arredo.

Gli aspetti della disciplina del PO punta a mantenere riguardano la caratterizzazione "rurale", che non deve essere mal interpretata, riducendone gli aspetti peculiari, perseguendo modelli estranei, genericamente vernacolari o impropriamente urbani.

A questo scopo il PO sviluppa norme più precise specificate per la parte degli edifici di interesse storico e testimoniale affinché il recupero di questo patrimonio avvenga in maniera compatibile, per materiali, tecniche e rispetto del contesto. La strategia principale consiste nel privilegiare il recupero di edifici e di manufatti di valore (t 1, t2 e t3) e di consentire radicali trasformazioni ad edifici e manufatti recenti o non significativi dell'insediamento tradizionale, limitandone però la possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

Per gli edifici presenti nelle zone agricole sono stati individuati provvedimenti tali da determinare interventi di riqualificazione in coerenza con le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali secondo che siano contenuti o meno nelle schede di cui all'allegato A (edifici di valore storico-ambientale)". Il PO, riferendosi agli stesi edifici ha di molto semplificato questa parte del piano, non ritenendo necessario separare in uno specifico allegato le disposizioni per gli edifici di valore. Tali edifici sono comunque tutelati e salvaguardati con l'ordinaria applicazione delle discipline di intervento come rinnovate dal PO. Solo per alcuni, in relazione semmai a specifici limiti da porre e per garantire la conservazione di specifici caratteri si sono precisate le disposizioni in un articolo dedicato delle norme tecniche.

Il piano ha poi in particolare approfondito i temi legati all'autoproduzione agricola, per la creazione di filiere corte ed anche per il consumo familiare. In applicazione del nuovo regolamento regionale sul territorio rurale si potranno così governare attivamente le tante attività che tradizionalmente occupavano queste campagne e che ora sembrano aver ritrovato una rinnovata attenzione. Le principali novità proposte rispetto delle superfici fondiarie minime ed i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti agricoli (con riferimento all'art. 70 della L.R. 65/2014): per tali costruzioni il PO definisce puntualmente parametri (commisurati al tipo di allevamento svolto e nel rispetto delle norme per il benessere animale), caratteristiche, modalità e condizioni di installazione, in modo da garantirne la compatibilità con il contesto. Ulteriori specificazioni vengono introdotte in questa fase anche per gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici da parte dei soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che interessano gli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione urbana, da interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani, da interventi di ampliamento e riordino della struttura insediativa connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, da interventi di trasferimento di volumi funzionali alla realizzazione delle operazioni.

il PO individua le aree del territorio comunale le cui trasformazioni sono in ogni caso assoggettate ad una progettazione unitaria più o meno coordinata e per le quali si prevede la compensazione urbanistica come strumento che consente il miglioramento delle dotazioni pubbliche urbane.

Gli interventi di trasformazione sono articolati in:

- Interventi diretti con permessi da costruire - ID
- Progetti unitari convenzionati – interventi da convenzionare - IC
- Piani Attuativi – PA

Gli schemi grafici riportati nell'Allegato 1 delle NTA servono alla verifica delle quantità (dimensionamento) e hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione dei volumi edilizi e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di trasformazione" e possono essere variati attraverso proposte che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi. Si intende così realizzare la "città pubblica", ovvero le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

Ai fini del dimensionamento, le schede di trasformazione all'interno dell'Allegato 1, individuano inoltre se tali aree di trasformazione sono Aree copianificate, Aree di riuso e Aree di nuova occupazione di suolo.

Le diverse sigle delle aree di trasformazione servono a fornire specifiche informazioni: la sigla è costituita da diverse parti nelle quali le prime due lettere costituiscono l'acronimo delle parole Piano Attuativo che diventa PA, Progetti unitari convenzionati che diventa IC, Interventi diretti con permessi da costruire che diventa ID; segue poi un numero relativo al numero dell'UTOE all'interno della quale l'area di trasformazione ricade; dopo il punto, il numero progressivo di quel tipo di trasformazione all'interno dell'UTOE.

Gli schemi grafici riportati nelle tavole delle discipline del PO hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione generale, ulteriori prescrizioni e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di trasformazione" e possono essere variati attraverso proposte migliorative e motivate che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi.

Lo schema restituisce una immagine della sistemazione dell'area che può avere quindi un certo numero di variazioni, ma che tuttavia deve essere rispettato per la collocazione delle compensazioni, prevalentemente costituite da verde e parcheggi. Si intende così arricchire e migliorare la "città pubblica", attraverso le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

Le aree copianificate

Il PO distingue tra le altre le aree che sono state oggetto della Conferenza di Copianificazione¹, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. Nel piano, infatti, trovano spazio le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato che sono entrate nel dimensionamento del PS e che corrispondono a due nuove aree produttive localizzate in adiacenza al tessuto specializzato già esistente lungo la Strada provinciale n. 2, Vecchia Aretina:

1. Nuova area per attività produttive EST, a oriente della via Vecchia Aretina, contigua allo stabilimento Ex-Lebole;
2. Nuova area per attività produttive OVEST, lungo via Vecchia Aretina, dall'altro lato della precedente area, a sud dell'area sportiva esistente e comunque in continuità al tessuto produttivo più a nord.

¹ La Conferenza di copianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della Provincia o della Città metropolitana, del Comune interessato o dell'Ente responsabile dell'esercizio associato, o loro sostituti sulla base dell'ordinamento dell'Ente.

1) AREA “ZONA 1, EST”

L'area 1 riprende in buona parte il disegno del vigente PS, confinando l'intervento all'interno di un'area che si pone in parallelo ai capannoni già esistenti, avendo cura di corredarlo di opportune opere di mitigazione (terrapieno e fasce alberate).

L'intervento rappresenta l'ampliamento e il completamento del tessuto produttivo esistente lungo via Aretina Vecchia e troverà accesso da una viabilità esistente. Si prevede la nuova edificazione di una serie di edifici produttivi disposti lungo una nuova viabilità parallela alla SP2.

Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale

2) AREA “ZONA 2, OVEST”

L'area 2 dispone posta ad ovest della via Vecchia Aretina, si trova in un'area oggi agricola e adiacente al campo da calcio esistente. C'è per questa da considerare che proprio la posizione lungo strada ha sollecitato la richiesta da parte di un'azienda di una specifica previsione. La visibilità del nuovo edificio produttivo in questo caso determina il suo interesse, che dovrebbe anche condurre ad una particolare attenzione al linguaggio architettonico da utilizzare e alla qualità edilizia da perseguire. Il nuovo edificio si porrebbe infatti come nuovo landmark in un contesto di pregio, giocando uno specifico ruolo nelle strategie di marketing dell'azienda.

L'intervento prevede la nuova edificazione di un edificio produttivo lungo la via la S.P.2, via Aretina Vecchia, in adiacenza all'area oggi occupata da un campo sportivo.

Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale



Fig. 4 Inquadramento territoriale con indicazione delle aree oggetto di Conferenza di Copianificazione

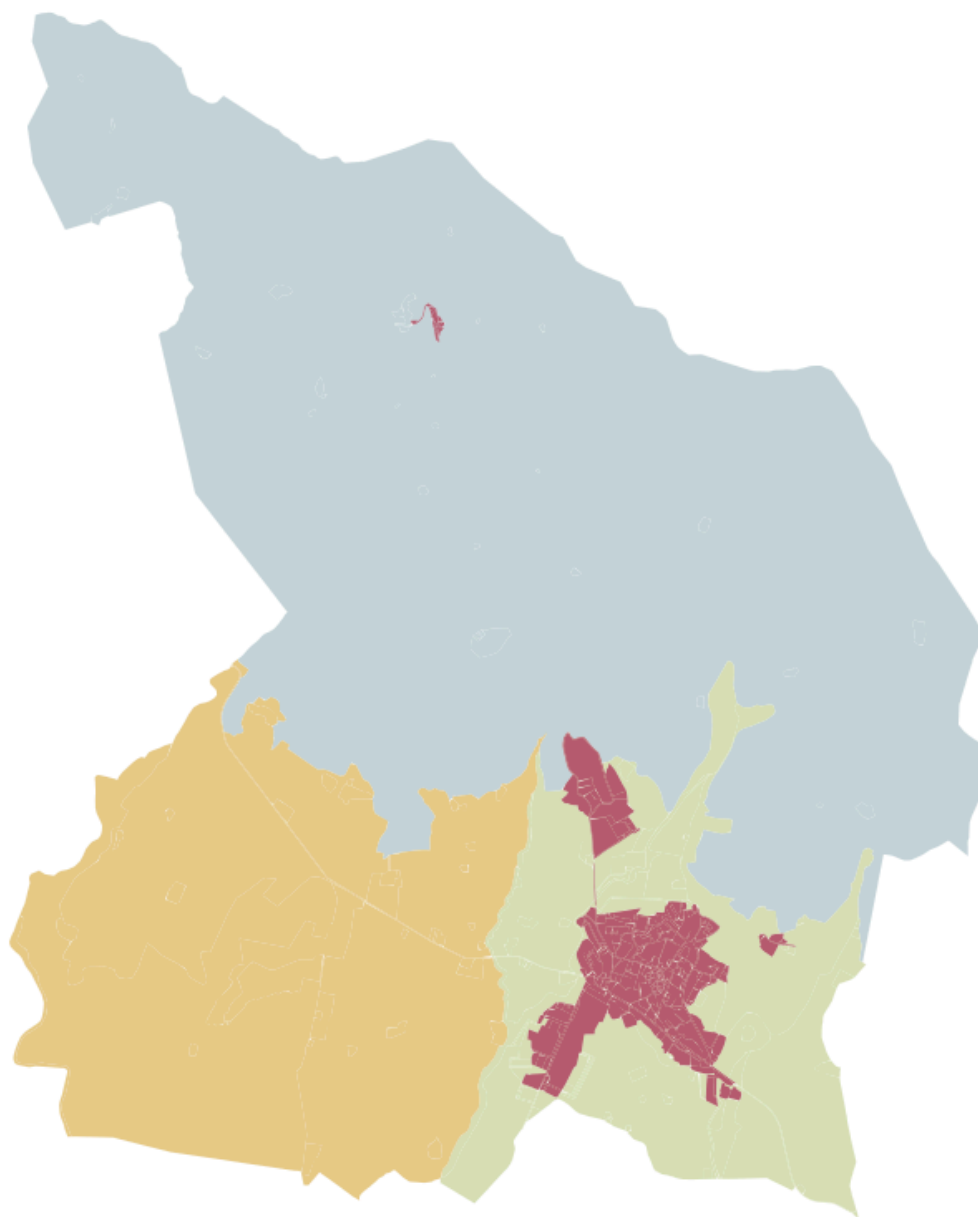
La Conferenza ha ritenuto le previsioni coerenti alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- venga rapportata la nuova edificazione al contesto esistente al fine di limitare il consumo di suolo agricolo ed al fine di inserire opportunamente la medesima nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano tutelati gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti ed il relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);

- siano definiti ed adeguatamente progettati i margini delle previsioni verso il territorio aperto e i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze; gli interventi dovranno in ogni caso concorrere alla riqualificazione del sistema produttivo esistente e dell'assetto territoriale nel suo insieme e dovranno contribuire al recupero dell'eventuale degrado ambientale e funzionale presente;
- sia limitata l'impermeabilizzazione delle superfici in quanto strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi;
- siano tutelate le visuali percepite dalla viabilità panoramica, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

Le trasformazioni del Piano Operativo

In un'ottica di miglioramento della qualità urbana e della sostenibilità ambientale e costruttiva, del rispetto complessivo delle risorse, il Piano Operativo promuove per ciascuna UTOE nuove aree di trasformazione.



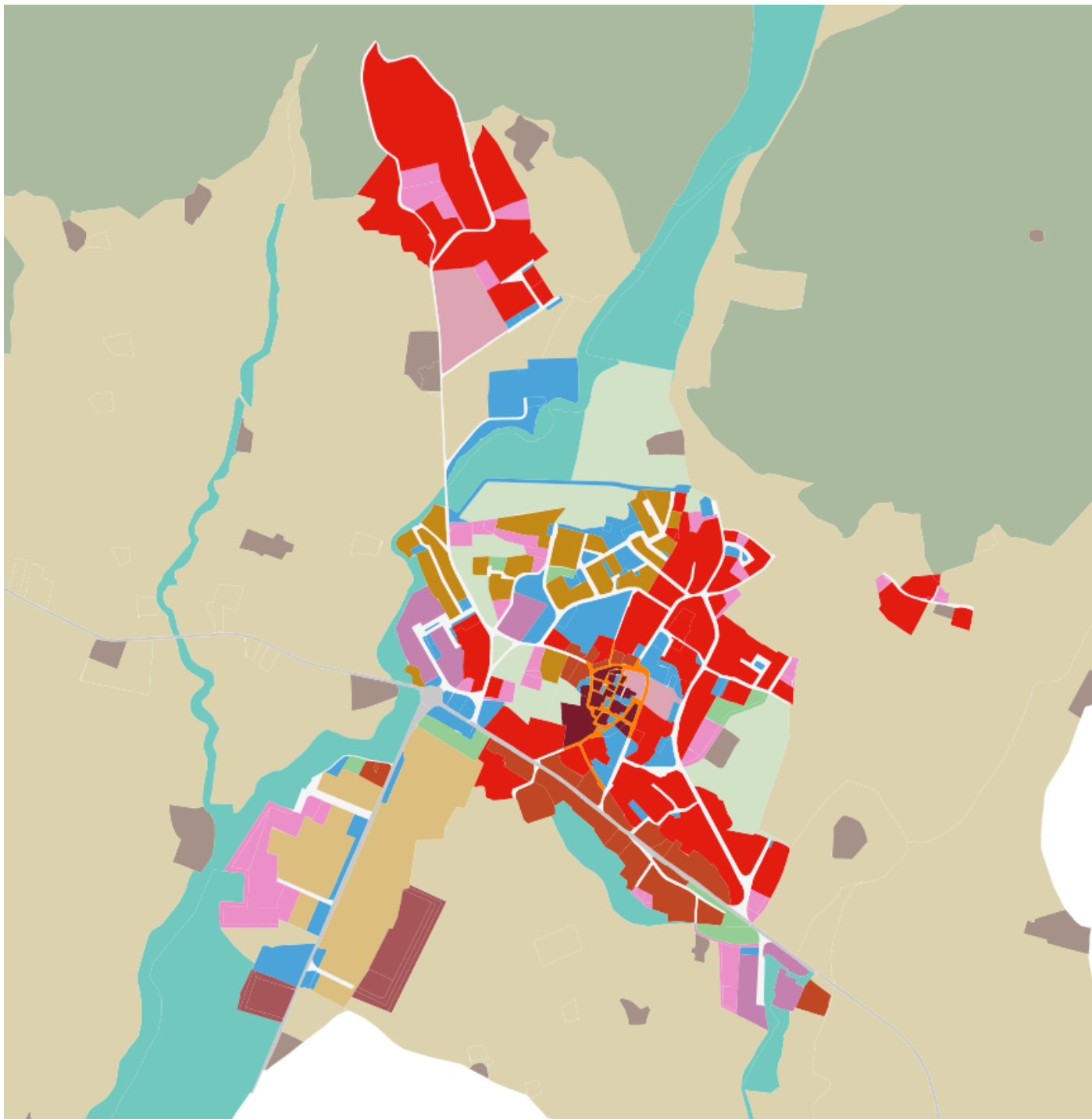
Le nuove UTOE del Piano strutturale con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato LR 65/2014 art. 4 (in rosso)

UTOE 1 – Capoluogo

Nell'UTOE 1 gli interventi più significativi sono senz'altro quelli fatti oggetto di Conferenza di copianificazione: a sud del territorio urbanizzato lungo la Strada provinciale 2 Vecchia aretina si prevede la realizzazione di due nuove aree artigianali. L'area è interessata inoltre da altri interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti e per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Numerose trasformazioni residenziali a saturazione del territorio urbanizzato e a chiusura di esso verso il territorio rurale, si collocano nella parte a nord del Capoluogo che vanno a completare una parte già urbanizzata; nei pressi del centro storico si collocano due interventi di nuova edificazione che vanno a chiudere definitivamente gli assetti insediativi consentendo la costituzione di un'ampia zona di verde agricolo a ridosso del centro storico e di Villa Occhini.

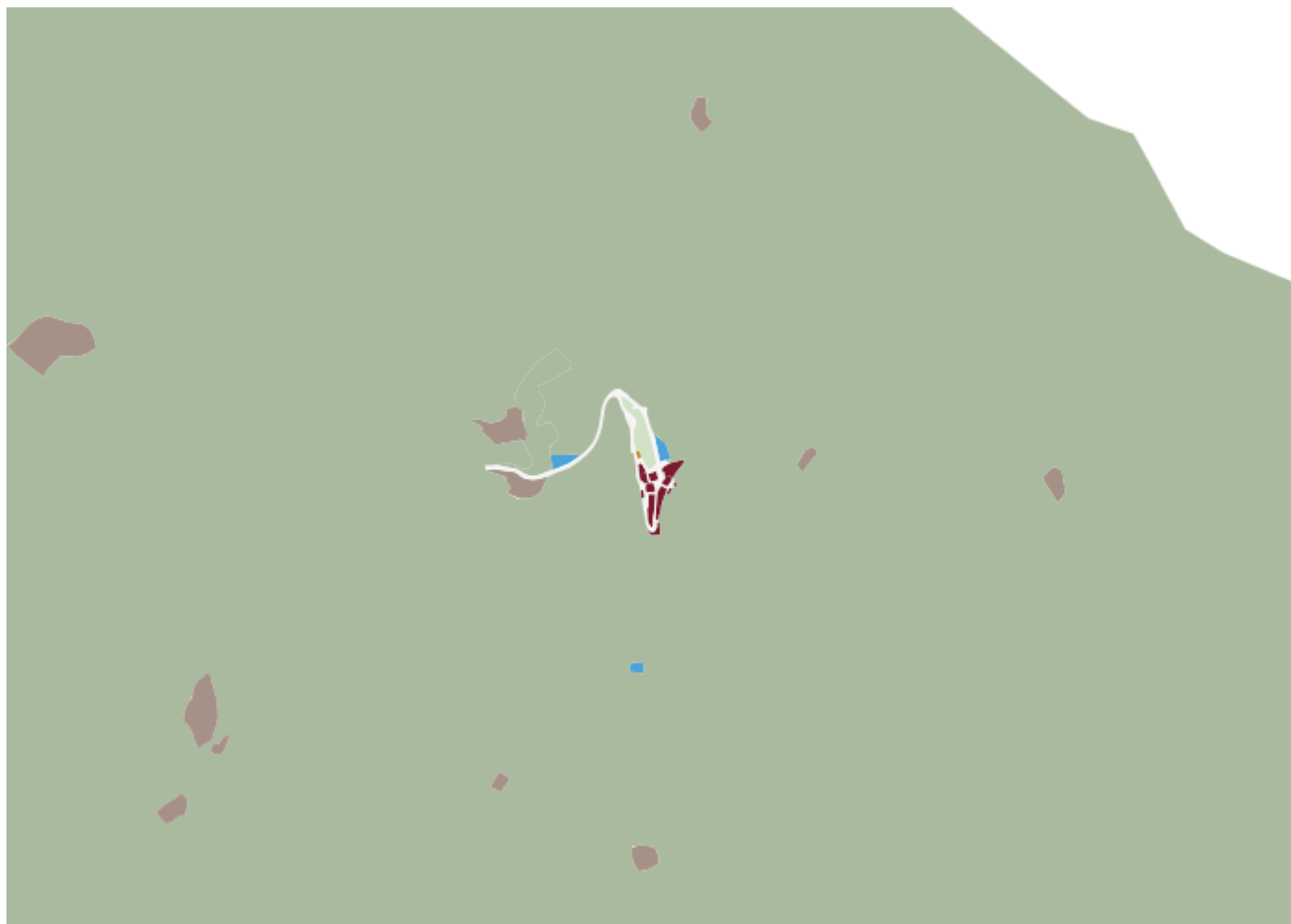
Nella zona di S'Agata, una zona caratterizzata da un tessuto di villette immerse nel verde sono previsti cinque nuovi interventi di nuova edificazione con caratteri edilizi e di densità simili a quelli esistenti.



Estratto della tavola delle sintesi delle discipline: Capoluogo, Sant'Agata e Fontaccia

UTOE 2 - Nord

Nell'area è presente solo il piccolo insediamento di Gello Biscardo qualificato dal PO come territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della LR 65/2014; visti però i caratteri dell'insediamento che sono quelli di un borgo antico disposto a mezzacosta in un contesto paesaggistico di grande valore, il PO per questi cinque anni non dispone nuove trasformazioni puntando al mantenimento degli assetti esistenti.



Estratto della tavola delle sintesi delle discipline: Gello Biscardo

UTOE 3 – Sud ovest

fatta eccezione che per il nucleo storico, nell'area non sono presenti insediamenti qualificati dal PO come territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della LR 65/2014.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione chiedono di impostare il dimensionamento del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale. La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (non subordinati alla Conferenza).

Il dimensionamento insediativo del PO è stato effettuato secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Per il dimensionamento della funzione commerciale si è mantenuta la distinzione tra esercizi di vicinato, dimensionati insieme alla funzione residenziale e le medie e grandi superfici di vendita, peraltro non previste da questo Piano Operativo. La dimensione del comune e la formulazione delle previsioni unicamente attraverso le schede norma consente peraltro un facile controllo dei carichi urbanistici insediabili.

Nelle tabelle che seguono il dimensionamento per UTOE delle trasformazioni previste:

UTOE 1 CAPOLUOGO	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazioni	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	5.940	0	5.940	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	15.750	0	15.750	16.000	0	16.000	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	21.690	0	21.690	16.000	0	0	0

UTOE 2 NORD	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0	0

UTOE 3 SUD-OVEST	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0	0

TERRITORIO COMUNALE	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	5.940	0	5.940	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	15.750	0	15.750	16.000	0	16.000	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	21.690	0	21.690	16.000	0	0	0

Il Piano Operativo mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale, come indicato dagli indirizzi programmatici dell'Amministrazione. Va osservato inoltre che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è tendenzialmente stabile nell'ultimo decennio e si attesta ora intorno a 2.097 residenti (al 31/12/2022) e in una prospettiva di modesta crescita si muove anche il piano. Va tuttavia osservato che le caratteristiche del territorio comunale e del sistema insediativo fanno sì che l'incidenza della rigenerazione urbana sia piuttosto bassa, in assenza di numerose consistenti aree di riconversione o degradate da recuperare.

Di seguito le tabelle illustrano le quantità prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale:

Territorio urbanizzato						
UTOE 1 CAPOLUOGO	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo Nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	10.000	5.940	4.060	2.000	0	2.000

industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	20.000	15.750	4.250	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	1.000	0	1.000
turistico-ricettiva	3.000	0	3.000	2.000	0	2.000
direzionale e di servizio	1.000	0	1.000	2.000	0	2.000
Totale	34.000	21.690	12.310	7.000	0	7.000

Territorio urbanizzato						
UTOE 2 NORD	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo Nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0

Territorio urbanizzato						
UTOE 3 SUD-OVEST	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo Nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0

direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0

Territorio urbanizzato						
TERRITORIO COMUNALE	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo Nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	10.000	5.940	4.060	2.000	0	2.000
industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	20.000	15.750	4.250	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	1.000	0	1.000
turistico-ricettiva	3.000	0	3.000	2.000	0	2.000
direzionale e di servizio	1.000	0	1.000	2.000	0	2.000
Totale	34.000	21.690	12.310	7.000	0	7.000

LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo e la verifica degli standard urbanistici, ovvero la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi, attrezzature e servizi pubblici sono qui di seguito illustrati formulando anche alcuni sintetici commenti sugli esiti finali del calcolo del dimensionamento e della verifica degli standard.

Nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti devono osservarsi i *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi* (art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 41 quinquies Legge 1150/42).

Il riferimento è al D.M. 1444 del 1968, che per ogni abitante insediato o insediabile il D.M. 1444 del 1968 individua quattro tipologie di standard di quartiere, che sommati danno la dotazione minima inderogabile, pari a mq 18, così ripartita:

mq 4,50 per aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

mq 2,00 per aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;

mq 9,00 per aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

mq 2,50 per aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alle superfici a parcheggio privato).

Nella tabella che segue vengono calcolate le aree a standard di livello locale già esistenti per l'intero territorio comunale.

standard DM 1444/68	Aree a standard esistenti mq	Abitanti totali (31/12/2022)	standard (mq/ab)	Minimi DM 1444/68 (mq/ab)
s1, servizi per l'istruzione di base (mq)	11999	2097	6,05	4,5
s2, attrezzature di interesse comune (mq)	14295		6,82	2
s3, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (mq)	57320		27,33	9
s4, aree per i parcheggi pubblici (mq)	24882		11,87	2,5

Tabella di ricognizione degli standard urbanistici esistenti luglio 2022 (Dm 1444/68)

La verifica degli standard ha evidenziato un certo deficit per le attrezzature scolastiche, che però deve essere valutato anche tenendo conto della possibilità che viene data di riduzione del minimo di legge, considerando che il parametro del D.M 1.444 venne definito nel 1968, con tassi di natalità e fabbisogni del tutto diversi da quelli attuali che vedono un progressivo invecchiamento della popolazione e del fatto che si misura in superficie fondiaria e non in superficie effettiva dei servizi garantiti. Nella tabella che segue sono stati calcolate le superfici delle nuove aree di interesse comune che vengono previste dal PO, tenendo come riferimento il rapporto equivalente di 30 mq di Superficie Edificata per abitante (considerando che nella funzione residenziale sono compresi gli esercizi di vicinato e che il rapporto di occupazione degli alloggi in generale è inferiore a quello del 1968 visto che ci sono meno abitanti per mq).

standard DM 1444/68	Aree a standard previste mq	Abitanti equivalenti 1 ab/30 mq SE	TOTALE standard mq	TOTALE ABITANTI n.	TOTALE standard mq/ab	Minimi DM 1444/68 (mq/ab)
servizi per l'istruzione di base (mq)		195	11999	2292	5,51	4,5
attrezzature di interesse comune (mq)			14295		6,24	2
spazi pubblici attrezzati a	13024		70344		30,69	9

parco e per il gioco e lo sport (mq)						
aree per i parcheggi pubblici (mq)	4013		28895		12,61	2,5
Totale						

Tabella degli standard urbanistici previsti in applicazione del PO (Dm 1444/68)

Il presente PO prevede dotazioni di standard ampiamente superiori ai minimi inderogabili di cui al DM 1444/68. L'incremento di popolazione indicato dal PO è di 195 abitanti che, sommato alla popolazione originaria, porterà ad un totale di 2292 abitanti (e, di conseguenza, ad una dotazione di circa 55,05 mq/ab di superfici a standard, che in totale sommano ____ mq.

GLI ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO: UNA GUIDA ALLA CONSULTAZIONE

Nelle pagine successive il progetto del piano viene descritto ripercorrendo la struttura delle Norme, qui di seguito schematizzate in tabella, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I Discipline generali	Titolo I – Caratteri del Piano	
	Titolo II – Usi	
	Titolo III – Interventi	
	Titolo IV – Tutele sovraordinate	
	Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo VI – Sostenibilità e resilienza territoriale	
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VII – Il territorio urbanizzato	
	Titolo VIII – Il territorio rurale	Capo I – Edifici nel territorio rurale
		Capo II – La produzione agricola
Parte IV La trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo IX – Quadro previsionale	
	Titolo X – Disposizioni generali per le trasformazioni	
Appendice alle Norme	Edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale	
Allegato 1	Schede Norma	

Le **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano Operativo di Castiglion Fibocchi si compongono di quattro Parti; ciascuna Parte è suddivisa in Titoli, riguardanti specifici temi all'interno di quelle; quando è necessaria una maggiore articolazione dei temi, i Titoli sono suddivisi a loro volta in Capi.

Parte prima – Discipline generali, è tale perché definisce disposizioni generali o valide per l'intero territorio comunale.

Titolo I – Caratteri del piano serve a tracciare l'identità del piano, a definirne i rapporti con gli altri strumenti di pianificazione o di regolazione territoriale, specificando anche i limiti entro i quali la sua disciplina si sviluppa. Qui si definiscono i contenuti e si stabiliscono i termini di validità del piano e quali sono gli strumenti per la sua attuazione oltre al modo in cui si devono applicare le misure di salvaguardia, quali azioni consente e quali invece interdice nella fase di transizione, dal R.U. previgente, alla sua piena efficacia; si descrivono i rapporti che il piano intrattiene con il Regolamento Edilizio e gli altri strumenti di regolazione territoriale.

Titolo II – Usi costituisce parte significativa della *disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni*, quale contenuto integrativo del PO, ai sensi dell'art. 98 della LR n. 65/2014. Qui si articolano le *categorie funzionali* principali della legge regionale, esemplificandone alcune sotto categorie, ovvero attività appartenenti alla stessa categoria funzionale; si definiscono inoltre quelli che per il piano sono da considerare mutamenti rilevanti della destinazione d'uso, ai sensi di legge, in modo che la distribuzione e la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità, garantendo al contempo la compatibilità e l'appropriatezza delle stesse alle caratteristiche dello specifico contesto; il Piano Operativo compie su questo un generale riordino, rispetto alle discipline del previgente R.U., non soltanto tenendo conto delle innovazioni normative avvenute, ma anche per inquadrare meglio un campo tematico, quello delle funzioni e delle attività nel territorio, sempre più complesso e in continua evoluzione, che vede l'emergere di nuove attività che devono in ogni caso essere ricondotte alle categorie principali. Infine, si specificano le dotazioni che devono essere assicurate in relazione alle diverse destinazioni d'uso, introducendo anche specifici aspetti prestazionali (dotazioni di alberi per la mitigazione ambientale e paesaggistica, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ecc).

Titolo III – Interventi, è da considerare il centro delle regole stabilite dal P.O., definendo la disciplina degli interventi consentiti sugli edifici esistenti. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e anche sulla base della schedatura condotta per il previgente RU, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione e ne gradua conseguentemente; il Piano Operativo compie una revisione delle discipline del R.U., che già fanno sostanzialmente riferimento ai *tipi di intervento*, lasciando le

definizioni delle categorie di intervento, che appartengono alla legge. Le *discipline di intervento* del PO sono così articolate per *tipi* corrispondenti.

Per il P.O. si è dunque proceduto riconoscendo gruppi omogenei di edifici e relative pertinenze e attribuendo a essi una disciplina di intervento appropriata e compatibile con i valori riconosciuti. Per ciascuna (tipo di disciplina) si definisce ciò che l'intervento può o non può comportare ed eventuali specifiche prescrizioni e/o condizioni da rispettare; vengono inoltre dettate le disposizioni per gli interventi di riduzione dei consumi energetici e per l'utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili (FER) anche in relazione al tipo di disciplina attribuito agli edifici.

Infine, viene definito entro quali limite determinati manufatti non rilevano dal punto di vista urbanistico ed edilizio. **Titolo IV – Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi** detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e del territorio mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale. Lo scopo è quello di migliorare la qualità ambientale e valorizzare il paesaggio. Vengono dettate le disposizioni per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, per l'aumento della biomassa urbana e per la compensazione delle emissioni inquinanti e infine si stabiliscono i principi di tutela del suolo come fornitore di servizi ecosistemici, introducendo anche specifici aspetti prestazionali (dotazioni di alberi per la mitigazione ambientale e paesaggistica, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ecc.)

Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica detta le norme per la difesa dal rischio, con le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.

Titolo VI – Tutele sovraordinate e di carattere generale detta, conformemente al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, le prescrizioni relative ai Beni Paesaggistici e alle ZSC.

Titolo VII – Elementi di rilevanza storico paesaggistica detta ulteriori prescrizioni paesaggistiche per ulteriori elementi che riconosce nel contesto territoriale del comune. Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica sopra richiamate.

Parte II – Gestione degli insediamenti esistenti estende le discipline del piano all'ambito più propriamente urbanistico, passando dagli edifici alle diverse parti del territorio, assumendo come base il lavoro fatto dal nuovo Piano Strutturale con l'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR n. 65/2014; per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè la disciplina "ordinaria" del piano, che è quella destinata ad avere valenza a tempo indeterminato.

Titolo VIII – Il territorio urbanizzato viene articolato in tessuti o ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti; gli ambiti urbani in cui è suddiviso il territorio urbanizzato sono:

- I tessuti di antico impianto (U1)
- I tessuti misti (U2)
- I tessuti residenziali recenti (U3)
- I tessuti recenti residenziali unitari (U4)
- Le aree produttive specializzate (U5)
- Le aree miste artigianali (U6).
- VR verde privato

Per ciascun ambito o tessuto si definiscono le destinazioni d'uso ammesse e vengono dettate le disposizioni che attengono alla modalità in cui si possono svolgere gli interventi, anche ponendo ulteriori limiti e condizioni rispetto a quelle già dettate dalle discipline di interventi di cui al Titolo III; insieme agli ambiti o tessuti si disciplinano le aree di pertinenza degli edifici esistenti e le aree verdi non edificate all'interno del perimetro del TU.

Titolo IX – il territorio rurale, si suddivide nei seguenti Capi.

Capo I – Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse caratteristiche ambientali e produttive, oltre che orografiche e geolitologiche.

Nel medesimo Capo si danno infine disposizioni generali di tutela per tutto il territorio rurale.

Capo II – L'insediamento nel territorio rurale sviluppa le discipline che riguardano il patrimonio edilizio esistente, le regole per il mutamento di destinazione d'uso e le disposizioni da osservare per tutto quello che nel territorio rurale non fa capo all'attività

agricola. Il PO, in questa parte, stabilisce gli usi ammessi o esclusi, le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, e detta i criteri edilizi con cui si possono effettuare le trasformazioni.

Per gli edifici sparsi nell'insediamento diffuso il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede allo stesso tempo sia garantire che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono e/o il degrado del territorio, sia che il riuso (o la riconversione) non determinino la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Ai tipi di disciplina di intervento fanno riferimento le disposizioni sugli usi compatibili e per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano. Caratteri degli edifici, elementi di arredo, elementi di corredo come le piscine o altro, trovano qui le loro discipline, comunque sempre in relazione alla caratterizzazione rurale del contesto. Infine, vengono disciplinati gli interventi di recupero degli edifici diruti e per la realizzazione di autorimesse e locali interrati.

Capo III – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura disciplina gli interventi di trasformazione a fini agricoli e per questo si formulano anche indirizzi per i miglioramenti ambientali da associare ai PAPMAA. Il PO si fa anche carico dell'articolazione delle tipologie di edifici e manufatti per l'attività agricola esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale e di quella amatoriale, introducendo nuove regole per gli annessi e manufatti consentiti per la conduzione dei fondi e delle altre attività agricole o a queste assimilate, anche in recepimento del regolamento di attuazione regionale (DPGR 3/R); le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

Parte terza – Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, è così differenziata:

Titolo X – Quadro previsionale si specificano i termini di validità quinquennale e si elencano le aree soggette a vincolo espropriativo e le opere pubbliche (OP) in aree già disponibili e si definisce il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, derivato da trasformazione degli assetti urbanistici del territorio. Le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono dimensionate per i cinque anni successivi alla sua approvazione. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati e convenzionati i relativi Piani Attuativi o iniziati i lavori dei progetti che si attuano in forma diretta; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani e progetti convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Titolo XI – Disposizioni generali per le trasformazioni si dettano le disposizioni generali e le condizioni da osservare valide per tutte le trasformazioni previste dal piano, che sono poi specificatamente disciplinate sulle tavole del Piano Operativo. I progetti norma li contenuti costituiscono strumento di indirizzo per la configurazione spaziale dell'intervento previsto. Tali progetti, descritti nelle NTA, precisano la disciplina specifica per ciascuna area di trasformazione, il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

L'**Appendice** finale delle NTA elenca gli Edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale che sono stati oggetto di approfondimenti conoscitivi e per questo dotati di specifiche discipline

L'**Allegato 1** infine disciplina le trasformazioni previste dalla parte III del PO, ed ha quindi scadenza quinquennale. Nell'allegato sono definiti, attraverso discipline scritte ed una appendice cartografica che riporta gli estratti degli interventi di trasformazione così come restituiti nella tavola della Disciplina del Territorio urbanizzato,.

LA CARTOGRAFIA DEL PO

Nel piano urbanistico la rappresentazione del territorio e le disposizioni che ne regolano l'uso o ne indicano le prospettive, sotto forma di simboli e figure più o meno concettuali, è un elemento essenziale: le cartografie giocano un ruolo rilevante come strumento per la comunicazione delle discipline e per l'applicazione delle stesse norme di piano.

La cartografia del PO assume un valore prescrittivo e direttamente condizionale degli interventi di gestione del patrimonio edilizio esistente e di trasformazione del territorio. In particolare, l'apparato cartografico delle Discipline del territorio del Piano Operativo del Comune di Castiglion Fibocchi si compone di una serie di tre cartografie restituite alla scala 1: 2.000 e alla scala 1: 10.000. In dettaglio:

- Discipline del territorio urbanizzato, è costituita da 1 tavole di medio formato alla scala 1: 2.000;
- Discipline del territorio rurale, costituita da 1 tavola alla scala 1: 10.000; tale tavola riporta anche in un apposito quadrante l'individuazione delle zone omogenee ai sensi del DM 1444/68 alla scala 1:30.000.
- Sintesi delle Discipline del territorio comunale, costituita da 1 tavola alla scala 1: 10.000.

A partire dalla valutazione di alcuni caratteri, come abbiamo visto, il PO riconosce nel territorio urbanizzato del comune di Castiglion Fibocchi specifici Ambiti o tessuti, funzionali alla descrizione e alla individuazione delle funzioni urbane.

Nelle tavole del PO i tessuti urbani sono campiti con un colore, che va dal rosso scuro, utilizzato per quelli di matrice storica, ai toni del giallo per i più recenti e con i toni del viola per le aree a vocazione diversa da quella residenziale, mentre il colore celeste distingue le attrezzature pubbliche.

Gli ambiti o tessuti sono distinti anche da una linea continua di colore grigio scuro e da una sigla alfanumerica corrispondente (U1, U2, U3...).

I tipi della disciplina di intervento attribuiti ad edifici e gruppi di edifici trovano anch'essi corrispondenza con la sigla alfanumerica (t1, t2, t3...),

Quando necessario ai fini della regolazione delle funzioni, per gli edifici e gruppi di edifici la tavola di progetto del PO indica anche la specifica destinazione d'uso ammessa in via esclusiva, sempre attraverso sigla alfanumerica (s1, b1, c1, d1...).

Nella stessa tavola si trova infine anche il riferimento alla Zona territoriale omogenea di appartenenza, ai sensi del DM 1444/68.

Le sigle da considerare prescrittive della disciplina del Piano Operativo per il patrimonio edilizio esistente, come rappresentata dall'immagine che segue, sono collocate intorno ad un simbolo a forma di croce di colore nero, che individua così quattro quadranti attraverso cui, rispetto all'edificio o al gruppo di edifici, si indicano in senso orario:

- In alto a sinistra la sigla alfanumerica dell'ambito (U1, U2, U3...);
- In alto a destra la lettera della Zona territoriale omogenea (A, B, C, ...);
- In basso a destra la disciplina di intervento a cui sono sottoposti gli edifici o i gruppi di edifici, distinta in tipi (rappresentati con le sigle t1, t2, t3, t4, t5 e t6);
- Infine, nei casi in cui siano previste, in basso a sinistra le sigle delle destinazioni d'uso ammesse in via esclusiva (s1, b1, c1, d1...).

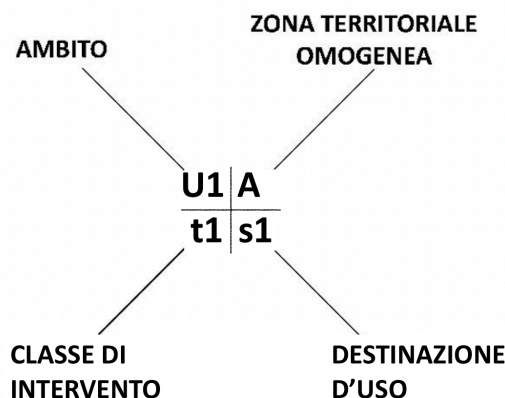


Fig. 8 Legenda del simbolo per le disposizioni da Piano

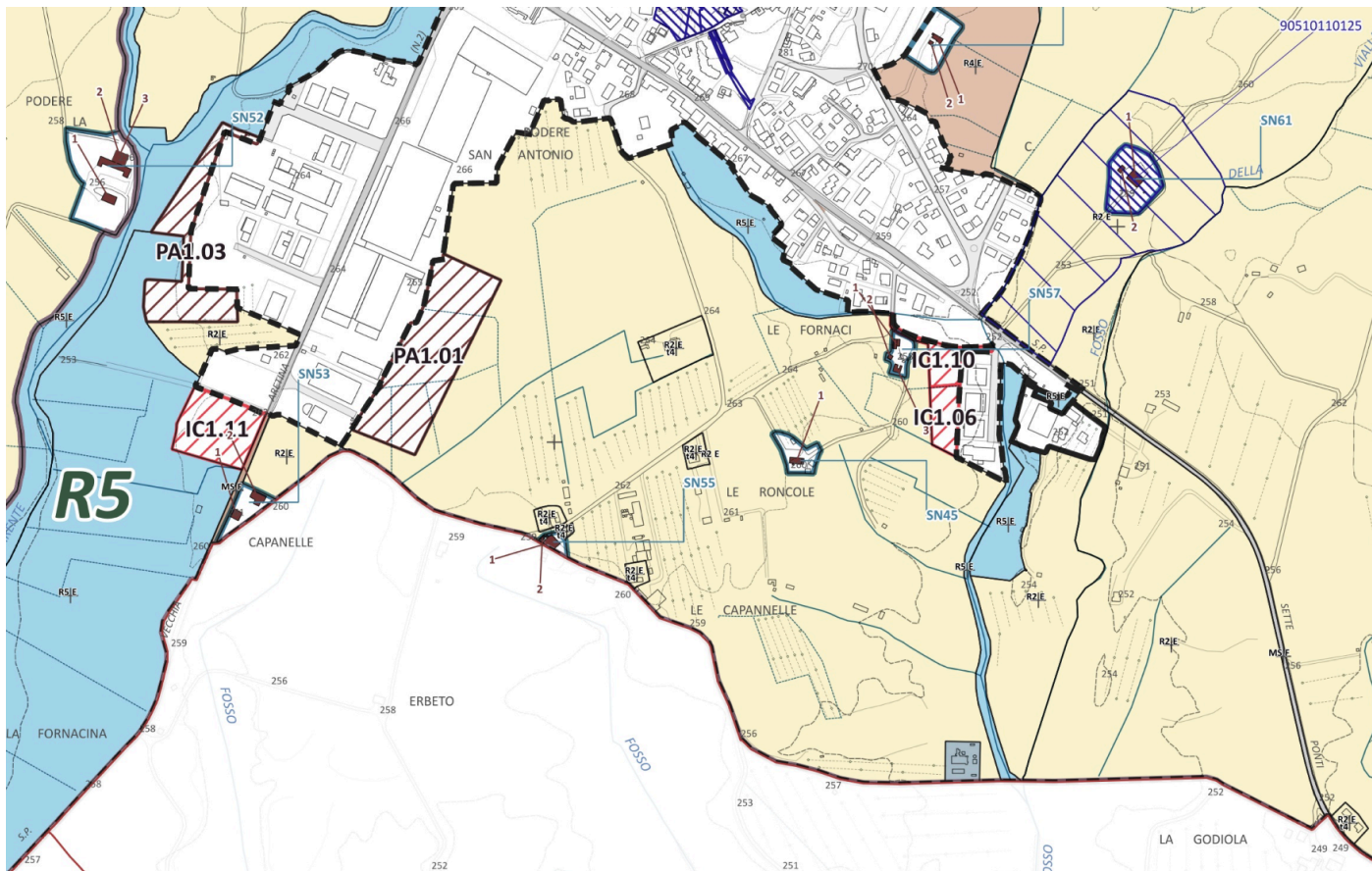
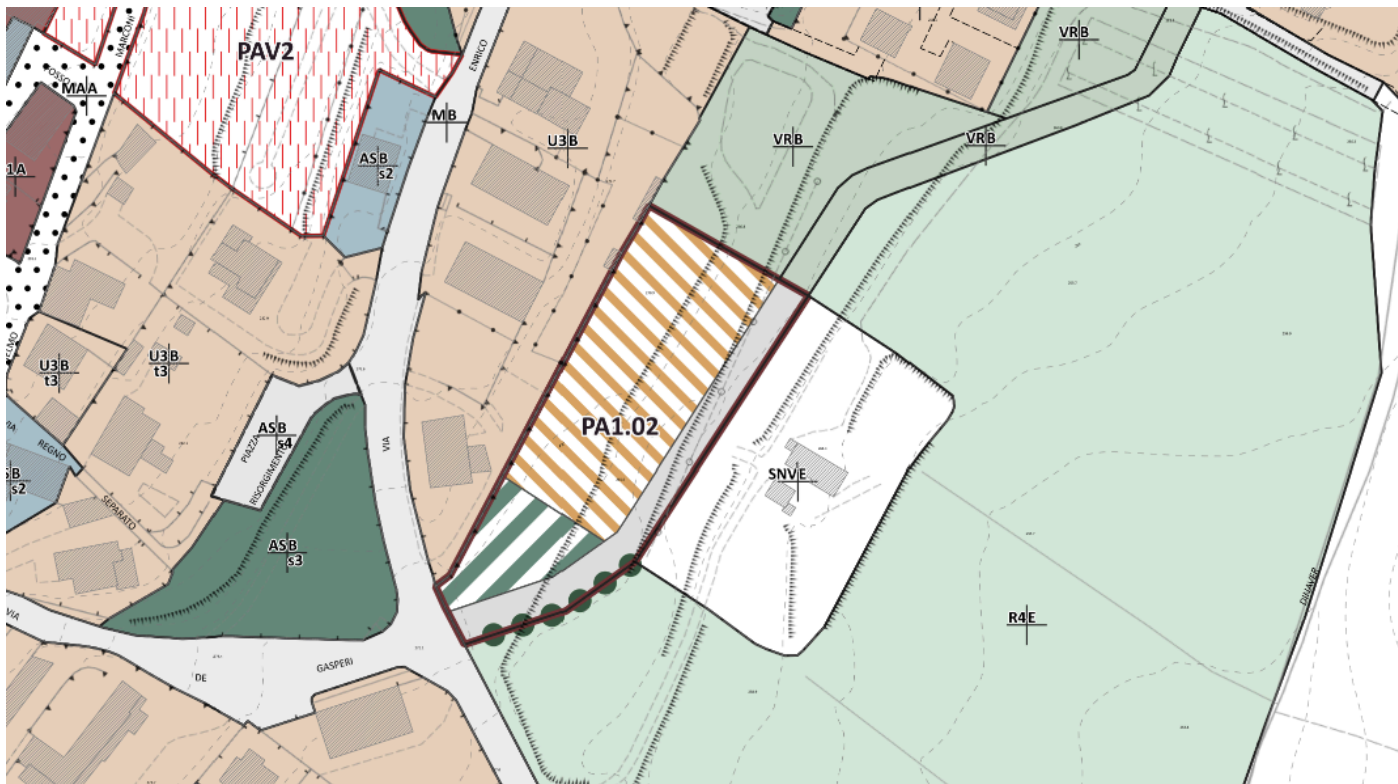


Fig. 10. Estratto dalla tavola delle Discipline del territorio rurale (1:10.000): una linea puntinata continua nera definisce il perimetro del territorio rurale da quello urbanizzato; il territorio rurale è campito da due serie di linee tratteggiate verticali: nel territorio rurale sono riconoscibili i complessi rurali con il loro tipo di intervento (campiti nei toni del marrone) e gli Ambiti periurbani

Le tavole, attraverso una tecnica di rappresentazione che intende essere quanto più possibile precisa e leggibile, ricorrono a codificate simbologie per la rappresentazione del progetto di piano che sono funzionali alla figurazione delle scelte fatte e degli esiti attesi.

Gli interventi relativi alla **trasformazione degli assetti insediativi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali del territorio** sono soggetti a specifica individuazione cartografica attraverso una sigla unica che indica le aree interessate dalle trasformazioni, le UTOE di appartenenza delle stesse e i modi di attuazione.

Per ciascuna area riferita agli interventi privati si forniscono prefigurazioni di un assetto urbanistico preferenziale con un disegno schematico utile a definire le regole per l'edificazione ed altri aspetti che riguardano i collegamenti e la viabilità da prevedere o mantenere, le aree da cedere e quelle anche da attrezzare. In modo non dissimile si sviluppano anche le schede-norma degli interventi pubblici.



Nell'estratto dalla tavola delle Discipline l'area di trasformazione è così da leggere: la parte campita con righe gialle oblique è l'area da destinare alla nuova edificazione residenziale; la parte campita con righe verdi oblique è l'area da destinare a verde pubblico. Come si deduce dalla sigla è soggetta a Piano attuativo, e ricade nell'Utoe 1 del Capoluogo di cui è la seconda trasformazione di questo tipo (PA).