

# Piano Strutturale

Norme

aprile 2024

**Comune di Castiglione Fibocchi**



# Piano Strutturale

## 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 Castiglione Fibocchi





Art. 28 Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto.....	24
Art. 29 Morfotipo del mosaico colturale boscato.....	24
Art. 30 Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna.....	25
Art. 31 Morfotipo del mosaico colturale dell'emergenza del Capoluogo.....	26
Titolo III Vincoli e tutele paesaggistiche.....	26
Capo V Beni paesaggistici e beni culturali.....	26
Art. 32 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 art.136).....	26
Art. 33 Aree tutelate per legge - fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art.142).....	26
Art. 34 Aree tutelate per legge - territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004 art.142).....	27
Art. 35 I beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 e relative aree di pertinenza paesaggistica.....	27
Capo VI Ulteriori tutele di carattere paesaggistico.....	28
Art. 36 Contesti fluviali.....	28
Art. 37 Visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo: elementi di carattere percettivo.	29
Art. 38 Tratti stradali di interesse paesistico-percettivo.....	29
Art. 39 Le Balze ed i Pianalti.....	30
Titolo IV Prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico.....	31
Art. 40 Finalità ed ambito di applicazione.....	31
Art. 41 Pericolosità geologica.....	31
Art. 42 Pericolosità sismica locale.....	32
Art. 43 Pericolosità da alluvione.....	33
Art. 44 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR).....	33
Art. 45 Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PAI).....	34
Art. 46 Siti estrattivi dismessi e aree degradate (PRC).....	34
PARTE III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	35
Titolo V Obiettivi e strategie per il governo del territorio.....	35
Art. 47 La strategia dello sviluppo sostenibile: contenuti e articolazione.....	35
Art. 48 Definizione e articolazione delle Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.).....	35
Art. 49 U.T.O.E. 1 - (U.T.O.E. Capoluogo).....	36
Art. 50 U.T.O.E. 2 - (U.T.O.E. Nord).....	37
Art. 51 U.T.O.E. 3 - (U.T.O.E. Sud-Ovest).....	38
Art. 52 Percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane.....	38
Art. 53 Criteri per l'attuazione della strategia di sviluppo sostenibile.....	39
Titolo VI Dimensionamento del piano.....	40
Art. 54 Criteri generali di dimensionamento.....	40
Art. 55 Dimensioni massime sostenibili per U.T.O.E.....	41

Art. 56 Criteri e priorità per il dimensionamento del Piano Operativo.....	42
Art. 57 Limiti per l'uso consapevole delle risorse.....	43





## ***Titolo I***      **Generalità**

### **Art. 1**      **Natura e oggetto del Piano Strutturale**

1. Il Piano Strutturale Comunale (PS), ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014, è lo strumento di pianificazione territoriale del Comune di Castiglion Fibocchi redatto in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR), approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. n. 37 ed in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Arezzo.
2. Il Piano Strutturale Comunale, sulla base del quadro conoscitivo:
  - definisce lo statuto del territorio, attraverso il riconoscimento del patrimonio territoriale e le sue invarianti e l'insieme delle regole che ne garantiscono la salvaguardia, la riproduzione o la coerente trasformazione;
  - individua l'articolazione del sistema insediativo del territorio, ovvero i centri, nuclei, aree e ambiti caratterizzati da una specifica modalità di uso del suolo e con esso il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
  - indica le strategie per il governo del territorio al fine di garantire uno sviluppo sostenibile delle attività e delle trasformazioni da esse indotte per una migliore qualità della vita e per la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale;
  - individua le Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.), ovvero gli ambiti territoriali a cui si riferiscono le strategie per il governo del territorio e in relazione ad esse le dimensioni massime sostenibili di nuovi insediamenti nonché i servizi e le dotazioni territoriali necessari per garantire la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali.
3. Il Piano Strutturale si applica nell'intero territorio del Comune di Castiglion Fibocchi ed ha efficacia a tempo indeterminato.

### **Art. 2**      **Obiettivi generali**

1. Sono obiettivi generali del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi:
  - 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 agroecosistemi e dagli ecosistemi urbani;
  - 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;
  - 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;
  - la riqualificazione 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;
  - la 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.

2. Il Piano Strutturale recepisce altresì gli obiettivi del Progetto di paesaggio “I territori del Pratomagno”, per il quale il Comune di Castiglion Fibocchi integra per questo le proprie politiche settoriali e le proprie competenze con quelle delle altre Amministrazioni interessate.

### **Art. 3 Elaborati costitutivi**

1. Il Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi è costituito dai seguenti gruppi di documenti:

- a) Quadro conoscitivo e Progetto;
- b) Indagini geologico-tecniche;
- c) Valutazione Ambientale Strategica.

Gli elaborati di Quadro conoscitivo e di Progetto sono:

- Relazione illustrativa;
- Relazione agronomica;
- Norme;
- Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
- Tavole

#### Quadro Conoscitivo

- QC-U1 Ricognizione delle aree a standard;
- QC-U2 Periodizzazione dei tracciati e dei sedimi edificati;
- QC-U3 Vincoli, tutele e fasce di rispetto;
- QC-U4 Carta degli Habitat, della fragilità ambientale e del Repertorio Naturalistico Toscano.

#### Statuto del territorio

- ST-U1 Beni paesaggistici e architettonici;
- ST-U2 Elementi di matrice storica e ulteriori tutele di carattere paesaggistico.
- Invarianti:
  - ST-G1 Struttura idrogeomorfologica;
  - ST-AGR1 Struttura ecosistemica;
  - ST-U3 Territorio urbanizzato e territorio rurale;
  - ST-U4 Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
  - ST-AGR2 Struttura agroforestale;

#### Strategia dello sviluppo sostenibile

- STR1 Unità Territoriali Omogenee Elementari e perimetri;
- STR2 Scenario strategico.

2. Gli elaborati delle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano sono:

- D.01 Relazione Geologica
- P.01 carta Geologica scala 1:10.000
- P.02 carta Geomorfologica scala 1:10.000
- P.03 carta Idrogeologica scala 1:10.000
- P.04 carta della Pericolosità Geologica scala 1:10.000
- P.05 carta della Pericolosità Sismica Locale scala 1:5.000

Costituiscono parte integrante delle indagini geologiche gli elaborati dello studio di Microzonazione Sismica di livello I e II, propedeutici alla valutazione della pericolosità sismica locale:

- D.03a Relazione Tecnica Illustrativa sullo Studio di Microzonazione Sismica di 2° livello
- D.03b Relazione Tecnica sulle Indagini di MS2
- carta Geologico-Tecnica scala 1:5.000
- carta delle Sezioni geologico - tecniche scala 1:5.000
- carta delle Indagini scala 1:5.000
- carta delle Frequenze Fondamentali dei Depositi scala 1:5.000
- carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica scala 1:5.000
- carta di Microzonazione Sismica Fattore di Amplificazione (0,1 - 0,5) scala 1:5.000
- carta di MS2 Fattore di Amplificazione (0,4-0,8) scala 1:5.000

- carta di MS2 Fattore di Amplificazione (0,7-1,1) scala 1:5.000
- Lo Studio Idrologico-Idraulico si compone dei seguenti elaborati:
- D.02 Relazione Idrologico - Idraulica (con allegati HEC-RAS)
  - P.06 carta della Pericolosità da Alluvioni scala 1:10.000
  - P.07 carta della Magnitudo Idraulica scala 1:10.000
  - P.08 carta dei Battenti scala 1:10.000
  - P.09 carta della Velocità della corrente scala 1:10.000
  - P.10 carta delle Aree presidiate da sistemi arginali, scala 1:10.000
- comprensiva delle aree di fondovalle fluviale scala 1:10.000
- Gli elaborati di Valutazione Ambientale Strategica sono:
- Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica

#### **Art. 4 Effetti delle disposizioni del piano**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per i successivi atti di governo del territorio comunali, come il Piano Operativo (PO), i piani attuativi e tutti i piani o programmi di settore destinati ad avere effetti sulle trasformazioni fisiche e sugli assetti del territorio. Esse non hanno valenza conformativa della disciplina di uso del suolo e della facoltà di operare trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili, ad eccezione delle misure di salvaguardia e di quanto previsto dalla legge.
2. Nel rispetto dei principi e delle direttive del PS, nella redazione del Piano Operativo sono consentite limitate modifiche finalizzate a una più corretta individuazione dei perimetri in funzione di variazioni nel frattempo intervenute, di una più accurata lettura o di variazione della base cartografica o di più approfondite analisi, senza che ciò determini variante al Piano Strutturale. In tal caso il Piano Operativo deve evidenziare la coerenza sostanziale con lo Statuto del territorio e con la Strategia dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale.
3. Le Norme del piano si esprimono con disposizioni di carattere diverso, tra cui:
  - obiettivi e/o indirizzi programmatici, che orientano le scelte per il governo del territorio;
  - direttive, che rinviano al Piano Operativo la declinazione delle regole operative;
  - prescrizioni, da ritenersi immediatamente efficaci.

#### **Art. 5 Monitoraggio del Piano Strutturale**

1. Il Piano Operativo o le varianti che abbiano come riferimento i contenuti patrimoniali del presente Piano Strutturale - ovvero lo Statuto del Territorio - dovranno procedere ad una verifica e all'aggiornamento degli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo (QC), valutando la coerenza dei processi in atto sul territorio comunale con gli obiettivi espressi dallo stesso PS. In particolare, è fatto obbligo alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo di procedere ad una verifica delle previsioni in esso contenute.
2. Gli uffici comunali competenti predispongono per questo il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del PO al fine di:
  - accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS, con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi;
  - verificare lo stato d'attuazione degli interventi, pubblici e privati;
  - programmare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
  - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole U.T.O.E. e per il territorio urbanizzato;
  - verificare lo stato delle risorse essenziali, dei beni naturalistici, storico-culturali e paesaggistici;
  - verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - aggiornare il Quadro Conoscitivo, in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando appropriate procedure per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi.

3. Non danno luogo a varianti al PS, ma devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale:
- gli aggiornamenti del QC derivanti dal suo approfondimento e verifica ad una scala di maggior dettaglio e dalle attività di monitoraggio;
  - le correzioni di errori materiali.

## PARTE II STATUTO DEL TERRITORIO

### **Titolo II** Patrimonio territoriale

#### **Art. 6** Articolazione del Patrimonio territoriale

1. Lo Statuto del Territorio riconosce il Patrimonio Territoriale del comune di Castiglion Fibocchi, per il quale vengono dettate disposizioni specifiche nella Parte II delle presenti Norme, in conformità alla disciplina statutaria del PIT-PPR.
2. Il Patrimonio Territoriale è costituito, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 65/2014, da:
  - *la struttura idro-geomorfologica*, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici del territorio;
  - *la struttura ecosistemica*, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - *la struttura insediativa*, che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
  - *la struttura agro-forestale*, che comprende le aree agricole coltivate e a vegetazione di corredo, i pascoli e le aree forestali, le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, i manufatti e le infrastrutture agrarie, la viabilità podereale ed interpodereale e l'edilizia rurale.

A ciascuna delle quattro componenti (strutture) del Patrimonio Territoriale viene associato un Capo (dal Capo I al Capo IV), nel quale vengono dettate le relative disposizioni con riferimento agli specifici aspetti morfotopologici e agli altri elementi che le caratterizzano.
3. Il Patrimonio Territoriale comprende altresì il patrimonio costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 del D.lgs. 42/2004, per i quali vengono dettate specifiche disposizioni nel successivo Titolo III.

#### **Capo I** *Struttura idro-geomorfologica*

#### **Art. 7** Sistemi morfogenetici o morfotipi idro-geomorfologici

1. I sistemi morfogenetici o morfotipi idro-geomorfologici sono definiti da una combinazione di fattori che presiedono al modellamento delle forme (rilievi) del territorio: fattori strutturali, temporali e litologici. La carta geologica, l'idrografia, la pedologia costituiscono la base conoscitiva per l'individuazione delle forme ricorrenti che caratterizzano ogni sistema morfogenetico o morfotipo idro-geomorfologico del territorio regionale.
2. Obiettivo generale della prima invariante, che il PS recepisce dal PIT-PPR, è l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici da perseguire ai sensi dell'art. 7, comma 2 dello stesso PIT-PPR.
3. I sistemi morfogenetici o morfotipi idro-geomorfologici individuati dal PIT-PPR sono recepiti dal Piano Strutturale nella Tav. ST-G1 e articolati per tipi fisiografici che nel territorio comunale, viste le caratteristiche morfologiche del territorio, sono:
  - tipo della Montagna
    - Montagna silicoclastica (MOS)
    - Montagna di Gello Biscardo (MOGB)
  - tipo della Collina
    - Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
    - Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)
  - tipo della Pianura e fondovalle
    - Fondovalle (FON)
  - tipo del Margine
    - Margine (MAR).

4. Le indicazioni per le azioni dell'*Abaco regionale delle invarianti* del PIT-PPR, riferite a ciascun sistema morfogenetico o morfotipo idro-geomorfologico, sono assunte dal PS di Castiglion Fibocchi che li declina in relazione ai tipi fisiografici al fine di inquadrarli per unità più semplici, paesaggisticamente riconoscibili.

In considerazione dei valori e delle criticità riconosciuti, si definiscono le seguenti azioni:

- per la Montagna silicoclastica (MOS)
    - o evitare gli interventi di trasformazione che comportino aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
    - o evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti;
  - per la Montagna di Gello Biscardo (coltre detritica) (MOGB)
    - o favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
  - per la Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
    - o evitare gli interventi di trasformazione che comportino l'aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
    - o evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;
  - per la Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBAt)
    - o evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
    - o mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
    - o favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
    - o evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa;
  - per i Fondovalle (FON)
    - o limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
  - per il Margine (MAR)
    - o contenere l'erosione del suolo e la sua compattazione;
    - o favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;
    - o limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.
5. Direttive per il Piano Operativo:
- evitare alterazioni della natura del suolo e garantire il mantenimento della forma del rilievo e delle caratteristiche emergenze geomorfologiche;
  - coniugare le attività agricole con la protezione del suolo e delle falde acquifere, anche attraverso opportune tecniche di impianto e di gestione, in particolare:
    - o favorire la predisposizione di sistemazioni di versante e il mantenimento di appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso e favorire altresì gli interventi di recupero e di mantenimento delle opere di sistemazione idraulico-agraria;
    - o verificare la compatibilità di gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli effetti sull'idrologia;
    - o proteggere gli acquiferi;
  - limitare il consumo di suolo in particolare nelle aree di fondovalle esposte a rischio idraulico ed evitando interventi di trasformazione che alterino la funzionalità dei corsi d'acqua, ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

## **Art. 8 Reticolo idrografico regionale**

1. Il PS tutela il reticolo idrografico regionale, così come individuato dalla Regione Toscana ai sensi della L.R. 79/2012, aggiornato con D.C.R. 81/2021 e rappresentato nella ST-U3.

2. Obiettivo del PS è il mantenimento e il miglioramento delle prestazioni quantitative e qualitative della risorsa idrica e di quelle associate al reticolo idrografico superficiale, quale elemento fondamentale per l'equilibrio ambientale e la sicurezza idraulica e di continuità e collegamento tra ecosistemi.

In particolare, sono obiettivi specifici del PS:

- il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, l'eliminazione del degrado e delle criticità,
- il miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica e della fruizione pubblica delle sponde;
- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua,
- la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale,
- il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica e delle attività di gestione della vegetazione spondale.

3. Ai fini della tutela del reticolo idrografico valgono le seguenti direttive:

- incentivare e promuovere metodi di produzione a basso impatto (es. agricoltura biologica) e la permanenza di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua o la formazione di fasce tampone;
- verificare lo stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e favorire il progressivo miglioramento della tenuta idraulica;
- disciplinare gli interventi sul sistema idrografico e per le opere di regimazione idraulica, preservandone il valore ecologico e paesaggistico, anche al fine di superare o quantomeno di mitigare le condizioni di rischio idraulico;
- favorire una gestione sostenibile della vegetazione spondale, coerente con la conservazione dei valori e delle funzioni ecologiche degli ambienti fluviali e con il mantenimento e/o recupero del continuum fluviale

4. Gli interventi posti in fascia di rispetto del suddetto reticolo idrografico sono disciplinati dall'art. 3 della L.R. 41/2018 e s.m.i.

### **Art. 9 Geotopi**

1. Sono individuate come geotopo, in coerenza con il PTCP di Arezzo, le Balze, che occupano una vasta porzione di territorio a sud ovest del Comune di Castiglion Fibocchi, in larga parte compreso nel morfotipo della II invariante - matrice forestale ad alta connettività - e nel morfotipo del mosaico colturale boscato della IV invariante costituita da strutture geomorfologiche che, anche per la tipicità dell'utilizzo dei suoli, hanno un ruolo paesaggisticamente rilevante.

2. Obiettivo del PS è la tutela dell'integrità dei geotopi e delle forme di erosione (calanchi, balze ed impluvi), salvaguardando in particolare i contesti con caratteristiche di valore monumentale e rilevante, quale è quello delle Balze.

3. Direttive per il Piano Operativo:

- tutelare integralmente i geotopi di valore monumentale e rilevante nelle loro dinamiche naturali, evitando manomissioni che ne possano alterare le caratteristiche, quali rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti e manufatti edilizi, salvo quanto necessario all'attività agricola e non diversamente localizzabile;
- valorizzare i contesti di valore monumentale e di maggiore interesse scientifico e naturalistico attraverso adeguate modalità di fruizione collettiva.
- assicurare la conservazione delle vedute panoramiche verso le balze, in particolare dalla Strada Setteponti.

## **Capo II Struttura ecosistemica**

### **Art. 10 Rete ecologica e morfotipi ecosistemici**

1. Sulla base degli approfondimenti a scala locale del PIT-PPR, il PS individuano i seguenti morfotipi ecosistemici:  
ecosistemi forestali:

- Nodo primario forestale
- Matrice forestale ad elevata connettività

agro-ecosistemi:

- Matrice agroecosistemica collinare
- Agriecosistema frammentato attivo e in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Agroecosistema intensivo

ecosistemi fluviali:

- Corridoi ripariali

2. Per ciascuno di essi sono definiti specifici obiettivi e conseguenti direttive per il Piano Operativo, riportati nei successivi articoli.
3. Sono direttive per il Piano Operativo comuni a tutti i morfotipi ecosistemici:
  - mantenere o migliorare il sistema delle connessioni ecologiche ;
  - favorire il presidio e una gestione attiva del territorio rurale anche per finalità naturalistiche ;
  - favorire il recupero dei paesaggi agrari e pastorali interessati da processi di forestazione e rinaturalizzazione per l'esercizio di attività agro-silvo-pastorali;
  - preservare le attività agro-silvo-pastorali dai danni da fauna selvatica
  - sostenere le attività connesse, la produzione e l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili nel rispetto dei valori naturalistici e degli ecosistemi;
  - contrastare il dissesto idrogeologico, gli incendi boschivi, le emergenze fitosanitarie e altri eventi catastrofici;

#### **Art. 11      Nodo primario forestale**

1. Il nodo primario forestale rappresenta circa il 1,5 % dell'intera rete comunale, si localizza a nord ovest del comune in prossimità della ZSC IT5180011 "Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno" in cui si trovano alte concentrazioni di specie tipiche delle praterie e degli ambienti di brughiera. Il nodo (che interessa solo marginalmente Castiglione Fibocchi) è caratterizzato da fustaie miste di conifere e latifoglie con radure e praterie di crinale ricolonizzate da vegetazione arborea e arbustiva. All'interno del nodo si localizza la proprietà pubblica del complesso forestale regionale Pratomagno Valdarno. Trovandosi in prossimità della ZSC, il nodo primario anche se di ridotte dimensioni rappresenta un'area di valore con buoni livelli di maturità, naturalità, in continuità con aree forestali matrici di minore valore. La presenza di radure rappresenta un elemento da preservare.
2. Sono obiettivi del PS:
  - mantenere o migliorare la qualità degli ecosistemi forestali anche attraverso la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, tagli fitosanitari, ecc.) utilizzando, dove opportuno, tecniche di selvicoltura naturalistica;
  - recuperare la gestione attiva di formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio castagneti da frutto);
  - ridurre e mitigare gli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
  - contrastare i processi di rinaturalizzazione delle aree aperte e degli ambienti prativi e pascolivi altocollinari;
  - riconoscere la multifunzionalità dei boschi con particolare riferimento alle fustaie mature.
3. Sono direttive per il Piano Operativo:
  - nei Programmi aziendali favorire interventi volti a mantenere aree aperte di valore naturalistico e alla fruizione pubblica del bosco anche per finalità didattiche e culturali;
  - favorire il recupero dei paesaggi agrari e pastorali storici e delle praterie e dei pascoli di alta quota interessati da processi di forestazione e rinaturalizzazione per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale;
  - nelle proprietà pubbliche favorire interventi orientati alla fruizione pubblica e alla selvicoltura naturalistica.



## **Art. 12 Matrice forestale ad elevata connettività**

1. La matrice forestale ad elevata connettività è l'elemento degli ecosistemi forestali più rappresentato nel comune e occupa il 64% della rete. Si estende principalmente a nord della Strada Setteponti con boschi cedui di latifoglie termofile e mesofile (cerrete, querceti di roverella e misti, castagneti). Nella parte sud ovest del comune la matrice forestale si insedia nelle zone a morfologia più accidentata delle caratteristiche delle "Balze del Valdarno" mettendo in collegamento i pianalti con i fondovalle stretti che si dispongono a pettine rispetto alla Piana dell'Arno. E' presente una importante proprietà pubblica che fa parte del complesso forestale regionale Pratomagno Valdarno. Nella matrice, la superficie boscata è in aumento a causa del generale processo di ricolonizzazione degli ambienti agricoli e pastorali in abbandono nelle aree collinari e montane. In questo contesto la matrice rappresenta l'elemento di connessione tra i nodi della rete forestale e i corridoi ecologici ed è strategica per il contrasto della frammentazione ecologica.
2. Obiettivi del PS:
  - promuovere la gestione forestale sostenibile e il recupero della gestione forestale attiva di formazioni la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio castagneti da frutto);
  - valorizzare l'economia del bosco e i prodotti forestali di filiera locale;
  - mantenere o migliorare le funzioni connettive della matrice forestale;
  - mantenere o migliorare il presidio territoriale, la rete viaria secondaria e la sua percorribilità;
  - controllare o limitare la diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti);
  - promuovere, nei boschi ricadenti in proprietà pubbliche e se tecnicamente sostenibili, interventi selvicolturali volti ad aumentare i livelli di maturità e complessità strutturale delle foreste.
3. Direttive per il PO:
  - nei Programmi aziendali favorire gli interventi di miglioramento atti a mantenere o migliorare la funzione connettiva delle aree boscate e della loro gestione, il presidio e il ripristino della viabilità;
  - favorire il recupero delle aree aperte e dei paesaggi agrari e pastorali interessati da processi di forestazione e rinaturalizzazione per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

## **Art. 13 Matrice agroecosistemica collinare**

1. La matrice agroecosistemica, che rappresenta il 20% dell'intera rete ecologica, interessa una parte dei pianalti e delle aree agricole collinari poste nella zona centro meridionale del comune. Si tratta di aree caratterizzate da un mosaico complesso di appezzamenti a seminativo alternati a vigneti e oliveti sparsi, con una buona caratterizzazione ecologica, rappresentata da filari alberati, siepi, boschetti e alberi camporili lungo i corsi d'acqua e la viabilità podereale. Le formazioni arboreo arbustive lineari e puntuali svolgono un ruolo di connessione ecologica rilevante tra le matrici forestali, i nodi e i corridoi ecologici principali.
2. Obiettivi del PS:
  - Migliorare e potenziare la rete ecologica, rafforzando i corridoi costituiti dai corsi d'acqua e rafforzare la struttura a pettine della rete;
  - migliorare la qualità ecologica diffusa e la complessità del paesaggio e degli agroecosistemi, favorendo il ripristino di elementi caratteristici del paesaggio;
  - sostenere l'implementazione della rete ecologica aziendale in aziende con tessuti agrari e assetti produttivi a maglia larga;
  - mantenere i residui dei varchi in cui sono presenti elementi della rete ecologica;
  - migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione delle formazioni vegetali lineari o puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
  - mantenere e/o recuperare le sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;

- negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire soluzioni funzionali che mantengano i livelli di permeabilità ecologica;
  - sostenere i servizi ecosistemici delle aree agricole.
3. Direttive per il PO:
- Nei Programmi aziendali, in prossimità degli insediamenti e negli interventi condotti da Enti pubblici favorire opere di miglioramento ambientale atti a mantenere o implementare tratti della rete ecologica.

**Art. 14 Agroecosistema frammentato attivo e in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva**

1. Gli agroecosistemi frammentati attivi e frammentati in abbandono sono aree aperte, o temporaneamente ricolonizzate dal bosco, collinari, di piccole dimensioni immerse nella matrice forestale ad elevata connettività. L'area più estesa si dispone a corona intorno alla frazione di Gello Biscardo. La capacità d'uso dei suoli è bassa o medio-bassa. Le colture tradizionali spesso in aree terrazzate, presentano fenomeni di parziale abbandono e progressiva rinaturalizzazione. Si segnala anche la presenza di praterie e pascoli recuperati per attività di allevamento. Rappresentano le ultime testimonianze dei paesaggi agropastorali tradizionali e presentano alti valori naturalistici ed ecosistemici.
2. Obiettivi del PS:
- sostenere il presidio territoriale e favorire gli interventi in grado di contrastare l'abbandono delle aree marginali;
  - riconoscere il valore ecologico e naturalistico delle tradizionali attività agricole e di pascolo;
  - contrastare i processi di rinaturalizzazione delle aree aperte e delle praterie e dei pascoli altocollinari;
  - mantenere o recuperare le sistemazioni idraulico agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e la tessitura agraria e contrastare l'erosione dei suoli;
  - contenere il carico di ungulati e il rischio dei danni da fauna selvatica e da predazione;
  - orientare la produzione di energia da biomasse forestali di filiera corta e da fonti rinnovabili.
3. Direttive per il PO:
- Favorire il presidio e il recupero di aree aperte;
  - identificare le fonti energetiche rinnovabili compatibili con questi agroecosistemi (biomasse forestali di filiera corta).

**Art. 15 Agroecosistema intensivo**

1. Il morfotipo corrisponde ad aree agricole interessate da colture specializzate poste a ovest e sud est del comune occupando 8,8% della rete. Si tratta di aree prevalentemente coltivate a vigneto con una maglia agraria e infrastruttura ecologica che si è semplificata nel tempo.
2. Obiettivi del PS:
- promuovere attività agricole in grado di migliorare la complessità dell'agroecosistema anche tramite l'implementazione o il mantenimento di infrastrutture ecologiche e degli elementi agricoli tradizionali di valore naturalistico;
  - tutelare il reticolo idrografico e la qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - sostenere la diversificazione colturale, l'agroforestazione e le attività produttive agricole a minore impatto in relazione alle emissioni climalteranti;
  - nella progettazione di infrastrutture, manufatti di servizio alla produzione agricola e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, perseguire la migliore integrazione ecologica;
  - negli interventi non agricoli orientare al mantenimento e incremento delle dotazioni ecologiche (filari, alberi e nuclei boschivi isolati, siepi).
3. Direttive per il PO:
- indicare le opere di miglioramento ambientale in grado di migliorare la componente vegetale della rete ecologica;
  - nei Programmi aziendali favorire gli interventi di miglioramento atti a mantenere o migliorare le sistemazioni idraulico agrarie ed implementare la rete ecologica.

#### **Art. 16 Corridoi ripariali e zone umide**

1. Il corridoio ripariale principale si sviluppa a ovest del comune lungo il Torrente L'Oreno (id reticolo idrografico AV15485) con formazioni ripariali arboree o arboreo-arbustive (saliceti, pioppete, ontanete) continue. Altre fasce ripariali di minore continuità longitudinale e trasversale (lungo il Torrente Bregine e corsi d'acqua minori) rappresentano vie preferenziali di connessione ecologica e mitigazione dell'effetto barriera della Sp 1 Setteponti e delle aree urbanizzate.
2. Obiettivi del PS:
  - mantenere o migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e degli ecosistemi ripariali;
  - promuovere una gestione degli ecosistemi ripariali tesa a migliorarne la continuità longitudinale e trasversale ;
  - mitigare la diffusione di specie aliene (in particolare di robinia);
  - ridurre i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
3. Direttive per il PO:
  - salvaguardare e favorire la gestione attiva dei corridoi ripariali.

### **Capo III Struttura insediativa**

#### **Art. 17 Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale**

1. Il sistema insediativo di Castiglion Fibocchi appartiene al *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale del Valdarno Superiore*. La figura componente del Morfotipo, individuata nella Scheda dell'Ambito di paesaggio 11 del PIT-PPR, è caratterizzata *dal sistema binario di medi centri di fondovalle e di piccoli centri di mezza costa del Valdarno Superiore e del Pratomagno*, che a Castiglion Fibocchi si articola in:
  - il centro di origine antica e le espansioni recenti posizionate nel fondovalle, lungo l'antico percorso etrusco fra Chiusi e Fiesole, poi ripreso dalla romana Cassia Vetus, oggi detta Strada dei Setteponti;
  - agglomerati sparsi nelle zone collinari, nuclei rurali di mezzacosta e dei pianalti sviluppatasi in posizione dominante, spesso in corrispondenza di una pieve o di un castello, lungo la viabilità storica di mezzacosta.Il PS, sulla base degli elementi caratterizzanti, approfondisce l'articolazione del *morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, riconoscendone, sulla base della figura componente sopra citata, i principali elementi costitutivi, ovvero:
  - il centro antico e le successive espansioni di Castiglion Fibocchi (Capoluogo);
  - il nucleo antico di Gello Biscardo;
  - gli edifici, i complessi e le ville diffusi nel territorio rurale.
2. Obiettivo generale dell'Invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche del sistema insediativo; il PS persegue tale obiettivo sulla base delle indicazioni contenute nel comma 2 dell'art. 9 della Disciplina di Piano del PIT-PPR
3. e mediante le seguenti direttive, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:
  - tutelare il centro di *Castiglion Fibocchi* attraverso la salvaguardia dell'integrità morfologica delle relazioni tra edifici e strade, delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, ed evitando urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la Strada Setteponti;
  - riqualificare e tutelare i fronti lungo il tratto urbano della Strada Setteponti, mantenendo la diversità di usi e servizi;
  - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
  - riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità dei fronti, e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;
  - salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi storici, con particolare riferimento al nucleo storico di Gello Biscardo, evitando ulteriore consumo di suolo, prediligendo riuso e riqualificazione dell'edilizia esistente;

- salvaguardare, riqualificare e dare continuità alle aree agricole e naturali presenti in ambito urbano;
- tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura, rafforzando il ruolo di presidio ambientale delle aziende agricole con particolare riferimento ai caratteri storici ed ecologici del paesaggio, per il mantenimento dei paesaggi rurali tradizionali e la valorizzazione delle produzioni tipiche e delle attività agricole;
- favorire lo sviluppo delle attività manifatturiere in adeguate aree dedicate, in particolare nel Capoluogo, attrezzate sotto il profilo funzionale e ambientale e con un elevato livello di accessibilità e compatibilità paesaggistica.

#### **Art. 18 Perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzazioni contemporanee**

1. Il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è individuato dal PS ai sensi di quanto disposto dall'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014.  
Il perimetro del TU non determina l'identificazione di aree potenzialmente edificabili, bensì identifica il limite entro il quale, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (Conferenza di Copianificazione), si possono eventualmente localizzare gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica. Le aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) sono da considerarsi territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della stessa L.R. 65/2014.
2. Il perimetro del Territorio Urbanizzato ha valore prescrittivo per i Piani Operativi, fatte salve le eventuali precisazioni, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente art. 4, comma 2.
3. Il Piano Strutturale comunale, in conformità alle disposizioni della Disciplina del PIT-PPR, riconosce i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, così come individuati nella tavola ST-U3 ed ulteriormente declinati e disciplinati nell'Abaco dei Morfotipi in base alle caratteristiche locali che assumono:
  - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
    - T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
    - T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
    - T.R.5 Tessuto puntiforme
    - T.R.6 Tessuto a tipologie miste
  - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa
    - T.R.8 Tessuto lineare
  - Tessuti della città produttiva e specialistica
    - T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
    - T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

Nella tavola ST-U3 sono inoltre rappresentati i tessuti storici che completano e integrano il sistema insediativo delle urbanizzazioni contemporanee.

Il PS assume gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, come indicati nell'Abaco regionale e detta ai successivi atti di governo del territorio le corrispondenti direttive:

- per i Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - verificare la compatibilità degli interventi con la struttura “ordinatrice” dei tessuti urbani;
  - aumentare la dotazione e la funzionalità di spazi pubblici e delle reti di connessione lenta;
  - ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale), in particolare attraverso:
    - interventi di qualificazione paesaggistica sul margine urbano, progettando allineamenti, relazioni tra edifici e strada, la rete degli spazi aperti, fronti urbani verso lo spazio agricolo, percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani;
    - l'aumento della permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni visive e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni progettate in chiave paesaggistica);

- il recupero, il potenziamento o la realizzazione di aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendo loro il ruolo di nuove centralità urbane;
  - eventuali nuovi interventi che provvedano al miglioramento della qualità dei tessuti e dei margini, facendosi carico della riqualificazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico anche a livello paesaggistico (come ad esempio le strade di penetrazione rurale e i nuovi boulevard);
  - dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere;
  - incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- per i Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa
- contenere i processi di dispersione insediativa, impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente;
  - subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell’allevamento;
  - utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l’ambiente;
  - provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell’edilizia rurale di pregio e diffusa;
  - recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extraurbani;
  - riprogettare il margine urbano con azioni di riqualificazione paesaggistica, qualificando e attrezzando gli spazi aperti interclusi in continuità e connessione con gli spazi della campagna e chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
- per i Tessuti della città produttiva e specialistica
- riqualificare gli insediamenti produttivi, in particolare le “piattaforme produttive”, ricostruendo le relazioni urbanistiche e paesaggistiche tra questi e il territorio aperto e tra i comparti produttivi e i centri abitati e progettare il margine prevedendo schermature e impianti vegetali di ambientazione coerenti con il contesto;
  - creare relazioni visive di qualità con il contesto urbano di riferimento;
  - mettere in sicurezza la viabilità e attrezzare in modo innovativo le aree produttive, per la produzione di energie rinnovabili e per il ciclo edilizio;
  - incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree a parcheggio e degli altri spazi aperti funzionali alle attività.

#### **Art. 19      Ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani sono costituiti dalle aree del territorio rurale a diretto contatto con il territorio urbanizzato dove, più che altrove, si pone il tema della ricomposizione del margine urbano–rurale.
2. Obiettivi specifici del PS sono la tutela e valorizzazione degli ambiti periurbani attraverso la salvaguardia dell’integrità dei valori ecologici e paesaggistici da essi rappresentati che rivestono per l’intero territorio comunale, e la valorizzazione della loro valenza di filtro fruitivo e ‘porta’ tra il territorio rurale e urbano.
3. Direttive per i Piani Operativi:
  - riordinare e riqualificare paesaggisticamente il margine tra città e campagna;
  - qualificare le visuali da e verso la città;
  - riqualificare le aree degradate;
  - ulteriori interventi, così come nuove infrastrutture di sosta e di collegamento, sono ammessi nell’ambito di piani, progetti e programmi di rilevanza territoriale, che garantiscano un approccio integrato finalizzato alla sicurezza idrogeologica, alla salvaguardia delle funzioni ecosistemiche, al contenimento e alla mitigazione della frammentazione ecologica, alla fruizione culturale e sociale;

- mantenere la caratterizzazione agricola e rafforzare i servizi ecosistemici garantiti dal suolo permeabile, privilegiando usi agricoli, anche di tipo amatoriale e con finalità sociali e didattico-ricreative, promuovendo forme di utilizzo fortemente integrate con gli insediamenti urbani, quali quelle ambientali, culturali, didattiche e sociali;
- tutelare la funzione ecologica svolta dagli ambiti periurbani e le aree agricole intercluse, per la diffusa presenza di elementi di naturalità, siepi, vegetazione ripariale, elementi lineari, potenziandone la presenza;
- migliorare la connettività paesaggistica e l'accessibilità degli ambiti periurbani a fini ricreativi attraverso la valorizzazione degli itinerari esistenti (come il sentiero lungo via Sant'Agata verso il cimitero) e integrando gli itinerari per la mobilità sostenibile basata su percorsi ciclopedonali da e verso le aree verdi urbane, recuperando, ove possibile, tracciati che strutturano il paesaggio rurale.

#### **Art. 20 Il centro antico di Castiglion Fibocchi**

1. Il centro antico di Castiglion Fibocchi occupa un promontorio di macigno e si protende verso la pianura alluvionale e il cono di deiezione del Bregine. Il nome del centro testimonia la sua origine medioevale, in posizione di controllo sulla strada Setteponti che congiungeva Arezzo con il Valdarno e la Diocesi di Fiesole. I tessuti storici che lo compongono sono circondati da una strada di distribuzione carrabile che segue l'andamento del poggio e sono attraversati da vicoli stretti che si aprono in piazzette, dove si collocano chiese e servizi amministrativi.
2. Obiettivo specifico del PS è il mantenimento del ruolo di centralità urbana del centro antico di Castiglion Fibocchi, assicurando la permanenza dei peculiari valori simbolici, storici, artistici, morfologici e paesaggistici e delle funzioni residenziali, civili e culturali.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
  - riqualificare il contesto insediativo operando un miglioramento della qualità ambientale e in generale, della qualità dell'abitare, attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico e dell'edificato, in coerenza con i caratteri e gli assetti storicamente consolidati degli insediamenti;
  - garantire il mantenimento e il recupero e la riqualificazione degli edifici antichi e delle strutture pertinenziali, con il rispetto della morfologia insediativa originaria, delle aree e degli spazi ineditati e delle tecnologie più tipiche, anche in relazione ad eventuali interventi di ampliamento e per la realizzazione dei servizi e infrastrutture necessari alla popolazione residente.
  - tutelare e valorizzare gli spazi scoperti (strade, piazze, vicoli e aree verdi pubbliche) e i loro elementi costitutivi inclusi gli aspetti tecnici, costruttivi e materico-cromatici;
  - prevedere una adeguata distribuzione delle funzioni che garantisca la vitalità dei tessuti di antica formazione e definire una disciplina per le destinazioni d'uso compatibile con i caratteri presenti e con la tutela degli elementi caratterizzanti e dei valori riconosciuti.

#### **Art. 21 Ambito di pertinenza del centro antico di Castiglion Fibocchi**

1. il PS individua l'intorno territoriale del centro antico di Castiglion Fibocchi, ovvero l'ambito di pertinenza definito sensi dell'art. 66 della LR 65/2014 e dell'art. 8 del DPGR 32/R/2017, come coincidente con l'area di pertinenza individuata per la struttura urbana dal PTCP di Arezzo. L'ambito è prevalentemente costituito da aree agricole, aree e spazi aperti ineditati che si relazionano visivamente con il centro antico.
2. Obiettivo del PS è la salvaguardia dell'integrità degli assetti paesaggistici, nonché delle relazioni percettive tra il centro antico di Castiglion Fibocchi e il paesaggio circostante, assicurandone la tutela e la valorizzazione.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
  - salvaguardare il valore paesaggistico del centro antico, tutelando la sua area di pertinenza, nella quale è da escludere nuovo consumo di suolo, fatta eccezione che per interventi di interesse pubblico o per fini agricoli e comunque con interventi finalizzati al mantenimento e il ripristino degli assetti culturali tipici o tradizionali;

- favorire la permanenza delle funzioni agricole negli ambiti di pertinenza e della relazione percettiva tra insediamenti e paesaggio circostante; in particolare il PO dovrà tutelare il paesaggio agrario tradizionale dell'intorno territoriale e le sue connessioni con il paesaggio collinare, con particolare attenzione al mantenimento e al recupero dei tracciati fondativi e alla rete dei percorsi campestri e dei sentieri quali possibili itinerari della mobilità lenta, anche in relazione al Progetto di Paesaggio 'I territori del Pratomagno';
- regolamentare la realizzazione di eventuali manufatti per l'agricoltura amatoriale e per gli annessi agricoli, escludendo comunque la nuova residenza rurale.

#### **Art. 22 Nucleo storico di Gello Biscardo e la relativa area di pertinenza**

1. Il nucleo storico di Gello Biscardo è un esempio di organico rapporto tra geomorfologia, paesaggio e insediamento costruito. In origine castello, sorgeva alle spalle della Pieve di San Quirico, lungo un collegamento, di origine romana, verso il Casentino. L'ambito di pertinenza, individuato ai sensi dell'art. 66 della LR 65/2014 e dell'art. 8 del DPGR 32/R/2017, coincide con l'area di pertinenza dell'aggregato individuato dal PTCP di Arezzo – ed è caratterizzato dalla prevalenza di coltivazioni di oliveti e da trame agrarie di assetto tradizionale (maglia fitta), in un contesto insediativo pressoché isolato che costituisce una sorta di *enclave* di grande integrità paesaggistica.
2. Obiettivi specifici del PS, in coerenza anche con il Progetto di paesaggio 'I territori del Pratomagno', sono:
  - la valorizzazione del nucleo storico di Gello Biscardo, quale caposaldo insediativo del sistema economico-culturale posto alle pendici del Pratomagno;
  - il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'impianto storico e la tutela delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali costitutivi dell'edilizia di assetto storico, quale patrimonio storico-documentale e identitario;
  - la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
  - negli interventi di recupero privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; inoltre devono essere mantenuti e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, l'edilizia minore, gli spazi aperti comuni e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le permanenze di antiche sistemazioni;
  - prevedere interventi per edifici e spazi aperti di conservazione o adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici, orientati alla riqualificazione e alla riconoscibilità del nucleo stesso;
  - nell'area di pertinenza, tutelare i terrazzamenti e i ciglionamenti, le opere di regimazione idraulica e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque, la viabilità podereale e interpodereale, le siepi arboreo-arbustive, i filari e le piantagioni camporili a delimitazione dei campi;
  - regolamentare la realizzazione di eventuali manufatti per l'agricoltura amatoriale e per gli annessi agricoli, escludendo comunque la nuova residenza rurale.

#### **Art. 23 Aree di pertinenza delle Ville Cognola e Occhini**

1. Le aree di pertinenza delle Ville Cognola e di Villa Occhini, anche se ricompresa in ambito urbano, così come perimetrata nella Tavola ST-U1, rappresentano una delle componenti fondamentali del sistema insediativo e sono sottoposti a particolare normativa di tutela paesaggistica dal PTC della Provincia di Arezzo. Il PS assume pertanto la classificazione di valore come definita nel PTCP, che assegna a Villa Cognola *valore architettonico e urbanistico intrinseco* e *valore paesaggistico medio* ed alla Villa Occhini *valore architettonico e urbanistico intrinseco eccezionale* e *valore paesaggistico buono*.
2. Obiettivi specifici del PS sono la tutela dell'identità e della permanenza dei valori storici e la salvaguardia dell'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi delle aree di pertinenza paesaggistica, al fine di mantenere la stretta relazione morfologica, percettiva e funzionale con il patrimonio storico-architettonico che le ha generate.

3. Il PS, per il ruolo assunto dalle Villa Cognola durante l'evoluzione storica del territorio, si pone inoltre l'obiettivo del mantenimento del contesto figurativo agricolo ed ambientale in cui si colloca, valorizzando il ruolo della Villa, nel rispetto delle attuali funzioni, ma anche prevedendone di ulteriori, in coerenza e a supporto delle strategie dello stesso Progetto di Paesaggio 'I territori del Pratomagno'. In particolare per l'area di pertinenza paesaggistica il PO dovrà disciplinare la conservazione e la corretta utilizzazione degli assetti e delle sistemazioni aventi valore storico testimoniale, paesaggistico e ambientale, favorendo la permanenza delle funzioni agricole e delle relazioni percettive tra la Villa e il paesaggio circostante.
4. Il PS per il complesso di Villa Occhini il PS si pone inoltre l'obiettivo di mantenerne e rafforzarne il ruolo di emergenza riconoscibile nel sistema urbano di Castiglion Fibocchi, qualificandolo come perno di un sistema di spazi aperti e di percorsi per la fruizione del patrimonio storico e paesaggistico del centro antico. In particolare, per l'area di pertinenza paesaggistica, il PO dovrà riqualificare gli insediamenti recenti ed i loro margini a contatto con lo spazio aperto, per il quale dovrà anche rafforzare anche l'infrastrutturazione ecologica e garantirne la fruizione pubblica. La Villa è bene immobile tutelato ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 42/2004 a cui il PS associa anche l'intorno territoriale come definito all'art. 4, comma 2 dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, disciplinato dal PS al successivo art. 35.

#### **Art. 24 Edilizia rurale di antica formazione**

1. Il PS, anche in coerenza con il PTC della Provincia di Arezzo e sulla base della schedatura condotta dal PS previgente, individua edifici e complessi edilizi, a diverso grado di conservazione, in territorio rurale. L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, costituita dagli edifici legati all'agricoltura, è da considerare un valore fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale di Castiglion Fibocchi e quale peculiare elemento caratterizzante del paesaggio.
2. Il PS, anche in coerenza con il Progetto di paesaggio 'I territori del Pratomagno': persegue la tutela la valorizzazione e il mantenimento della qualità storica, architettonica, tipologica e documentaria sia degli edifici che degli spazi aperti ad essi funzionalmente e morfologicamente relazionati, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
3. Direttive per il Piano Operativo:
  - approfondire la conoscenza di edifici e complessi di antica formazione e relativi spazi aperti e conseguentemente prevedere interventi di conservazione, adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri tipo-morfologici e paesaggistici rilevati, articolando la disciplina e le relative categorie d'intervento in funzione dell'integrità del manufatto, del suo valore documentale e della sua rilevanza architettonica e culturale;
  - disporre una disciplina per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, che specifichi i materiali e le tecniche ammesse, coerentemente alla classificazione di valore architettonico e documentale svolta;
  - prevedere, negli interventi di recupero, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali o comunque compatibili, salvaguardando gli elementi tipologici e architettonici qualificanti;
  - limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi a carattere unitario e definire una specifica disciplina per le destinazioni e le modalità d'uso che rispetti la compatibilità con il tipo edilizio.

#### **Art. 25 Tracciati antichi e di fondazione**

1. Il PS individua: i tracciati fondativi, come riconosciuti dal PIT-PPR; l'itinerario della Transumanza, in quanto antica percorrenza di interesse storico-documentale in coerenza con il PTC della Provincia di Arezzo; le strade presenti al Catasto Generale Toscana, come riconosciute nel Quadro Conoscitivo, corrispondenti a infrastrutture permanenti e di lunga durata sul territorio. La rete portante di questi tracciati è costituita da tre direttrici sovralocali che si posizionano trasversalmente da ovest verso est, e che convergono verso il Ponte Buriano, nel comune di Arezzo. La direttrice più a nord è costituita dall'Itinerario della Transumanza che attraversa il Pratomagno; la direttrice centrale è costituita da sentieri e strade che portano dal centro di Castiglion Fibocchi a Gello Biscardo; la direttrice meridionale corrisponde alla Strada Setteponti.
2. Obiettivo del PS, anche in coerenza con il Progetto di paesaggio 'I territori del Pratomagno', è la



salvaguardia del valore storico documentale e culturale dei tracciati antichi e di fondazione, sia per rafforzare l'identità storico culturale del territorio comunale, sia per favorire la fruizione da parte della popolazione insediata, incentivando la rivitalizzazione dei nuclei abitati, anche grazie alla valorizzazione del settore turistico.

3. Direttive per il Piano Operativo:

- assicurare l'accessibilità pubblica dei tracciati e la continuità degli itinerari, promuovendone l'eventuale estensione; in particolare, deve essere recuperata, nella configurazione attuale o in quella da ripristinarsi in base alla documentazione storica, la rete dei sentieri poderali e dei percorsi escursionistici esistenti, che possano potenziare l'accessibilità e la fruibilità degli stessi;
- assicurare la conservazione dei principali elementi caratterizzanti e prevedere particolari forme di arredo e segnaletica tali da salvaguardare i principali con visuali di pregio paesaggistico;
- valorizzare la presenza dell'Itinerario della Transumanza ed eventuali testimonianze materiali presenti.

#### **Art. 26 Rete escursionistica**

1. La rete escursionistica, nel comune di Castiglion Fibocchi, è costituita da due sentieri di congiunzione e raccordo con reti di portata sovralocale ed in particolare con il sentiero principale che attraversa il Pratomagno e che coincide parzialmente con l'Itinerario della Transumanza. Tale rete, è mappata anche a livello provinciale e costituisce un sistema di fruizione strettamente collegata alla valorizzazione del territorio, in particolare per quanto attiene ai valori naturalistici, ambientali e paesaggistici.
2. Obiettivo specifico del PS, in coerenza con gli obiettivi del PTC della Provincia di Arezzo e con il Progetto di paesaggio 'I territori del Pratomagno', è il mantenimento e la valorizzazione della rete escursionistica. Il PS promuove inoltre l'espansione della rete pedonale, ciclabile ed ippica e la sua valorizzazione attraverso la formazione di itinerari e circuiti per la fruizione turistica ed escursionistica.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono per la rete escursionistica le seguenti direttive:
  - assicurare l'accessibilità pubblica dei tracciati e la continuità degli itinerari, promuovendone l'eventuale estensione;
  - mantenere e integrare le dotazioni di supporto alla rete escursionistica quali cartellonistica, punti informativi e spazi di sosta, fermo restando il rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti;
  - progettare itinerari di fruizione turistica avvalendosi dell'attrattività generata da cammini, trekking ed escursioni in bicicletta anche di portata sovralocale a cui i sentieri interni al comune possano agganciarsi;
  - assicurare la percorribilità pubblica dei tracciati e l'accessibilità a tutte le categorie di utenti, compatibilmente con la salvaguardia dei luoghi.

#### **Capo IV Struttura agro-forestale**

##### **Art. 27 Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

1. Sulla base degli approfondimenti a scala locale del PIT-PPR, il PS individua i seguenti caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali:
  - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto;
  - Morfotipo del mosaico colturale boscato;
  - Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna;
  - Morfotipo del mosaico colturale dell'emergenza del Capoluogo.
2. Sono direttive per il Piano Operativo comuni a tutti i morfotipi rurali:
  - favorire le attività agro-silvo-pastorali e connesse che garantiscano la manutenzione e il presidio del territorio;
  - mantenere le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali e la rete scolante;
  - mantenere o recuperare la vegetazione non colturale caratteristica dei diversi paesaggi rurali;

- favorire il recupero agronomico dei paesaggi agrari e pastorali interessati da processi di forestazione e rinaturalizzazione;
- individuare le aree in cui limitare gli interventi correlati a impianti agrivoltaici;
- sostenere le attività connesse e la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti e nel rispetto dei valori paesaggistici indicando i criteri per l'inserimento degli impianti e dove questi possano costituire elemento detrattore della qualità paesaggistica;
- disciplinare la possibilità di realizzazione di nuove abitazioni rurali, agricampeggi, agrisostacamper, strutture per attività sportive e ricreative tenendo conto dei diversi valori paesaggistici.

#### **Art. 28 Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto**

1. Il morfotipo si localizza nelle zone a morfologie collinari dolci e pianeggianti (Pianalti) ed è caratterizzato dall'associazione tra colture a seminativo e arboree a prevalenza di vigneti, esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica. Le tessere coltivate si alternano in una maglia di dimensione medio-ampia o ampia nella quale i vigneti sono di impianto recente e hanno in parte rimpiazzato le colture tradizionali (oliveti o appezzamenti a coltura promiscua). Permane la combinazione tra elementi naturali e agricoli e un buon valore paesaggistico d'insieme. Il tessuto insediativo rurale presente in corrispondenza di questo morfotipo è poco alterato.
2. Obiettivi del PS:
  - negli interventi di miglioramento fondiario progettare sistemazioni idraulico agrarie di efficienza pari o superiore rispetto a quelle esistenti contrastando l'erosione anche tramite la realizzazione di sistemi terrazzati;
  - sottolineare il disegno del paesaggio agrario con l'impianto di formazioni vegetali a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi, del reticolo idrografico e della rete scolante minore. Introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
  - tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e il relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);
  - tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
  - mantenere o migliorare la qualità ecologica delle aree pertinenziali dell'edificato sparso e degli insediamenti;
  - nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali fuori scala che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche adottando tecniche di edilizia eco-sostenibile.
3. Direttive per il PO:
  - indicare i miglioramenti ambientali prioritari verso cui indirizzare i PAPMAA, la realizzazione di impianti sportivi e di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### **Art. 29 Morfotipo del mosaico colturale boscato**

1. Il morfotipo si localizza a sud est ed 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. Dal punto di vista geomorfologico si individua il fenomeno di erosione che ha portato alla formazione delle Balze, parte integrante del paesaggio ed elemento caratteristico del Valdarno superiore che assume, a tratti, forme spettacolari. Le frange boscate si insinuano nel tessuto agricolo conferendogli un aspetto frastagliato e diversificandolo sia sul piano percettivo che ecologico. Il bosco caratterizza il morfotipo sottolineandone la struttura articolata e ramificata.
2. Obiettivi del PS:
  - preservare e valorizzare il paesaggio delle Balze e sostenere attività agrosilvopastorali compatibili con il contesto;

- proteggere la qualità delle acque superficiali e profonde;
  - mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico–agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - contenere l'espansione della boscaglia sui terreni agricoli a rischio di abbandono.
3. Direttive per il PO:
- favorire la manutenzione del reticolo idrografico e dei suoi corridoi ripariali e favorire interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico.

**Art. 30 Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna**

1. Il morfotipo localizzato nella parte nord alto–collinare e di crinale, è costituito da isole di coltivi disposte attorno ai nuclei abitati e immerse nel bosco. Si tratta di aree marginali in cui la funzione produttiva presenta forti limitazioni dovute a bassa capacità d'uso dei suoli, geomorfologia accidentata, frammentazione della proprietà privata, problemi di accessibilità e connettività, e dove è importante il sostegno di attività multifunzionali, di presidio e legate all'economia del bosco. Si rileva la presenza di importanti proprietà pubbliche caratterizzate da ampie superfici boscate. Un aspetto caratterizzante del morfotipo è la stretta connessione tra il nucleo storico insediato e l'intorno coltivato che appaiono reciprocamente dimensionati e interrompono la continuità del manto boschivo. Il nucleo più significativo è quello di Gello Biscardo circondato da oliveti terrazzati a maglia fitta e colture promiscue. Si rilevano aree di rinaturalizzazione esito di fenomeni di abbandono colturale.
2. Obiettivi del PS:
  - tutelare e valorizzare gli insediamenti storici e mantenere i coltivi d'impronta tradizionale per definirne l'intorno paesaggistico;
  - tutelare gli elementi che compongono l'infrastrutturazione rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, sistemazioni idraulico–agrarie, vegetazione non colturale) e la sua continuità;
  - mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico–agraria e idraulico–forestale consentendo il ripristino delle sistemazioni storiche o la realizzazione di nuovi manufatti di pari prestazioni, coerenti con il contesto paesaggistico;
  - incentivare il potenziale economico delle foreste, valorizzando la filiera corta forestale e i suoi prodotti (legnosi, prodotti secondari del bosco, beni e servizi ecosistemici);
  - mantenere o recuperare le aree aperte e le radure che formano il sistema delle praterie e dei pascoli alto–collinari e montani;
  - favorire forme di gestione territoriale in grado di rispondere agli obiettivi specifici del morfotipo (es. forme associative, gestioni collettive, associazioni fondiarie, comunità del bosco ecc.).
3. Direttive del PO:
  - indicare i miglioramenti ambientali prioritari verso cui indirizzare i PAPMAA;
  - favorire interventi anche edilizi che prevedano l'utilizzo di biomasse forestali locali alla produzione di energia termica ed elettrica;
  - favorire interventi a sostegno delle sistemazioni idraulico agrarie storiche e terrazzate;
  - favorire l'accessibilità pubblica alla viabilità storica e alla sentieristica;
  - indicare le tipologie di manufatti realizzabili al di fuori dei PAPMAA o per l'agricoltura amatoriale;
  - indicare gli interventi compatibili con la valorizzazione dell'escursionismo e delle attività faunistico venatorie.

**Art. 31 Morfotipo del mosaico colturale dell'emergenza del Capoluogo**

1. Il morfotipo localizzato nella parte periurbana dei pianalti è costituito da aree agricole che, sul margine dell'emergenza del centro storico di Castiglion Fibocchi, ne rappresentano la cornice paesaggistica. Si rilevano fenomeni di abbandono, uso per attività connesse, amatoriali e sportive compatibili con il contesto. La maglia agraria tende a farsi più fitta e i corpi idrici che attraversano il morfotipo in direzione nord sud, rappresentano elementi della rete ecologica da mantenere o migliorare. L'agricoltura anche

amatoriale, la fruizione pubblica e la valorizzazione paesaggistica rappresentano i principali valori del morfotipo.

2. Obiettivi del PS:

- riordinare e riqualificare paesaggisticamente l'area di contatto tra territorio rurale e insediamenti anche con interventi di ripristino della maglia rurale storica, contrastando l'abbandono culturale, il degrado e l'uso improprio delle aree agricole;
- favorire le attività agricole di prossimità e amatoriali e gli interventi che mantengano gli elementi strutturali del paesaggio agrario e la complessità degli agroecosistemi;
- mantenere il reticolo idrografico e il suo corredo vegetazionale;
- favorire interventi di selvicoltura periurbana coerenti con il contesto, la fruizione pubblica e l'erogazione di servizi ecosistemici.

3. Direttive del PO:

- indicare i miglioramenti ambientali prioritari verso cui indirizzare i PAPMAA;
- indicare interventi di riordino della maglia agraria sostenendo l'agricoltura amatoriale;
- individuare le aree vocate alla realizzazione di orti sociali.

## **Titolo III**      **Vincoli e tutele paesaggistiche**

### **Capo V**      **Beni paesaggistici e beni culturali**

#### **Art. 32**      **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 art.136)**

1. I Beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico (Parte III – art. 136 – Codice dei beni culturali e del paesaggio), rappresentati nella tavola ST-U1 del PS, corrispondono alla seguente area:
  - Zona di culmine della catena del Pratomagno in territorio aretino (ID 9051258 – D.M. 09/02/1976 G.U. 59 del 1976).
2. Per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico si devono osservare le prescrizioni contenute nella Sezione 4 lettera C delle Schede di vincolo (Elaborato 3B del PIT-PPR).
3. Ulteriori direttive per i PO comprendono:
  - progettazione di un sistema di fruizione lenta e paesaggisticamente rilevante, che comprenda la Villa Cognola e l'itinerario della Transumanza.

#### **Art. 33**      **Aree tutelate per legge – fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art.142)**

1. Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna si devono osservare le prescrizioni di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. I perimetri delle fasce di 150 ml. rappresentati nella tavola ST-U1 del PS sono indicativi e accertamenti in situ sulla reale distanza di un'area di intervento dal piede o dall'argine possono documentare puntualmente l'esistenza o meno del vincolo.
3. Ulteriori direttive per i PO comprendono:
  - identificare le aree più fragili per la salute (ecologica, ambientale, paesaggistica) dei fiumi e dei corsi d'acqua minori (rii e borri che innervano il territorio);
  - verificare lo stato di salute e di sicurezza dei fiumi;
  - progettare percorsi e accessi al torrente Bregine che consentano lo sviluppo di una fruizione consapevole e sostenibile del corso d'acqua;
  - verificare ed eventualmente riqualificare l'impatto paesaggistico di manufatti antropici rispetto alla fruizione dei corsi d'acqua;
  - mantenere ed adeguare strutture e opere di difesa del suolo, idraulica e idrogeologica e di protezione dei terreni.

#### **Art. 34**      **Aree tutelate per legge – territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004 art.142)**

1. Nel caso di territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e sottoposti a vincolo di rimboschimento si devono osservare le prescrizioni di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. L'indicazione delle aree coperte da boschi riportata nella tavola ST-U1 del PS ha valore ricognitivo e la presenza o meno del vincolo è legata alla reale esistenza del bosco, fatti salvi ovviamente disboscamenti non autorizzati.
3. Ulteriori direttive per i PO comprendono:
  - ammettere interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, a condizione che:
    - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici nonché dei valori culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
    - non modifichino i caratteri tipologici–architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e culturale, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
    - garantiscano il mantenimento e il recupero dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

- vietare l'inserimento di manufatti che possano interferire con le visuali panoramiche individuate dal PS ed eventualmente dai PO, ovvero limitarle: fatte salve le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, tale divieto è esteso alla cartellonistica e alla segnaletica stradale.

**Art. 35 I beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 e relative aree di pertinenza paesaggistica**

1. Il Piano Strutturale individua, nella Tav. ST-U1, i beni immobili destinatari di specifico provvedimento di tutela, ai sensi dell'art. 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per i quali valgono le disposizioni della stessa normativa sovraordinata.
2. Il PS, per gli immobili di cui al precedente comma 1, identifica altresì, nella Tavola ST-U1, le aree di pertinenza paesaggistica, ovvero l'intorno territoriale che è individuato ai sensi dell'art. 4, comma 2 dell'elaborato 8B del PIT-PPR, a cui si associano specifici obiettivi di tutela dell'identità e del valore intrinseco del bene immobile e di salvaguardia dell'integrità degli aspetti percettivi, in rapporto al paesaggio circostante ed alla localizzazione più o meno aperta alle visuali esterne.  
La tavola ST-U1 identifica così anche l'area di pertinenza paesaggistica, quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale, di Villa Occhini, bene immobile ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 42/2004 ricadente all'interno del tessuto urbanizzato. La Villa è anche individuata tra quelle censite e disciplinate dal PTC di Arezzo, per la quale definisce anche una diversa area di pertinenza, di cui al precedente art. 23.
3. In generale, il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale disciplinano gli interventi ammissibili nelle aree di pertinenza paesaggistica dei beni immobili culturali, garantendo la permanenza delle funzioni agricole e della relazione percettiva tra beni tutelati e paesaggio circostante, in particolare per gli ambiti rurali il PO dovrà tutelare il paesaggio agrario tradizionale all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione al mantenimento e al recupero dei tracciati stradali fondativi e delle sistemazioni tradizionali. Per l'area di pertinenza paesaggistica di Villa Occhini si dovrà garantire la salvaguardia dei varchi che assicurano il mantenimento delle visuali, da e verso il bene tutelato e conservare e potenziare i percorsi pedonali che la collegano alle diverse parti del centro urbano dando luogo a un parco nel cuore del capoluogo: il sistema dei percorsi e delle aree libere e la loro qualificazione come spazi pubblici devono concorrere a costituire l'immagine percepita della scena urbana, della Villa e del suo intorno, orientandola anche alla migliore fruizione.
4. Oltre ai beni immobili di cui al comma 1, rappresentati nella Tav. ST-U1, risultano sottoposti alle tutele di cui alla Parte II del Codice, fino alla verifica di cui all'art. 12 dello stesso, tutti gli edifici la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

**Capo VI Ulteriori tutele di carattere paesaggistico**

**Art. 36 Contesti fluviali**

1. I contesti fluviali del comune di Castiglion Fibocchi sono riconoscibili attorno al Torrente Bregine, nella sezione tangente il centro, attorno alla parte finale del Borro di San Quirico e del Fosso di San Pietro. Si tratta di torrenti e rii che scorrono da nord a sud e svolgono una funzione di filtro con le aree del territorio rurale, oltre a svolgere un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.
2. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, in queste aree non sono ammessi:
  - interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri e i servizi ecosistemici che queste aree garantiscono; sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita

dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, ecc.);

- interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

3. Direttive per il PO:

- favorire il riassetto e la riqualificazione dei contesti fluviali, anche ai fini del mantenimento ed il ripristino degli equilibri ambientali, in particolare quelli riferiti al rischio idraulico, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano e periurbano. Sono per questo favoriti l'incremento di filari alberati e in generale delle masse arboree, finalizzati alla riqualificazione dei margini edificati e alla mitigazione di impatti sulle risorse ambientali e sulla qualità della vita dei residenti;
- privilegiare forme di gestione sostenibile, orientate – compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica – verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di:
  - garantire per gli interventi di gestione del rischio alluvioni, in accordo con l'Autorità di Bacino distrettuale Appennino settentrionale, la massima compatibilità ambientale e paesaggistica, anche nel rispetto delle funzioni previste;
  - preservare e/o migliorare i livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali (elementi vegetazionali puntuali e lineari) garantendo il passaggio e la sosta della piccola fauna evitando l'introduzione di esemplari di specie non autoctone e contrastando la loro diffusione.
- In particolare – ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica delle acque pubbliche – gli interventi che interessano le aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale, al fine di salvaguardare i caratteri ecosistemici propri dei corsi d'acqua minori e i loro livelli di continuità ecologica. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.
- Dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque. Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, gli interventi che comprendono le connessioni ambientali verificano la fattibilità della creazione di "ecosistemi filtro", mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.

**Art. 37 Visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo: elementi di carattere percettivo**

1. Gli ambiti caratterizzati da visuali di particolare valore estetico-percettivo corrispondono principalmente nelle aree collinari, ai crinali che modellano la viste, e punti o aree da cui si possono godere particolari visuali panoramiche, corrispondenti ai belvedere, quali luoghi da cui la vista si apre su vasti scenari. Sono altresì individuati dal PS come elementi di carattere percettivo, i tratti stradali di interesse paesistico-percettivo di cui al precedente art. \_\_
2. Obiettivi specifici del PS sono il mantenimento delle visuali fruibili da tali aree, punti panoramici e strade e la loro valorizzazione, anche in riferimento all'interesse estetico-percettivo rilevato.
3. Direttive per il Piano Operativo:
  - tutelare le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e assicurare l'accessibilità pubblica dei luoghi da cui poterne fruire, compatibilmente con la loro salvaguardia;
  - garantire la tutela delle aree agricole contermini alle tratte della viabilità di interesse paesistico-percettivo, per il mantenimento della qualità estetica colta attraversando il territorio, in particolare nelle sezioni più aperte e/o in cui il paesaggio assume caratteristiche di valore;

- garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, non occludano i varchi e le vedute panoramiche e non concorrano alla formazione di fronti edificati continui lungo i tracciati stradali di interesse paesistico-percettivo;
- mantenere e valorizzare i punti di belvedere accessibili al pubblico.

#### **Art. 38 Tratti stradali di interesse paesistico-percettivo**

1. Il PSI, coerentemente al PTC della Provincia di Arezzo, individua i tracciati stradali di interesse paesistico-percettivo quale componente del sistema insediativo ed elemento essenziale della struttura del territorio, che per giacitura e configurazione assicura la fruizione del paesaggio circostante. Essi sono stati definiti tali in rapporto all'integrità del manufatto stradale, alla qualità ambientale del tracciato (rapporto col suolo, arredo arboreo, sistemazioni delle opere) e al suo potenziale panoramico (visuali aperte verso ambiti territoriali di pregio ambientale), in base ai quali sono classificati dal PTC della Provincia di Arezzo secondo tre gradi: valore paesistico eccezionale, valore paesistico medio, valore paesistico rilevante.
2. Obiettivi specifici del PS sono il mantenimento delle visuali panoramiche fruibili da tali strade e la salvaguardia degli elementi caratterizzanti i tracciati, ove parte integrante dei valori paesistici stessi e la valorizzazione della trama dei percorsi, anche in riferimento all'interesse estetico-percettivo rilevato.
3. Il PS definisce inoltre le aree contermini ai tracciati di interesse paesistico-percettivo, quali aree ad essi fortemente integrate e detta le seguenti direttive:
  - tutelare le visuali e i varchi visivi di interesse paesistico-percettivo, escludendo nuove occupazioni e impegni di suolo inedito nelle aree rurali contermini ai tracciati nel caso di valore paesistico eccezionale; in particolare in tali ambiti dovranno essere mantenuti, laddove presenti gli elementi tradizionali e salvaguardato il valore paesistico-percettivo determinato dal suolo libero;
  - garantire il mantenimento e la tutela della qualità estetica colta attraversando il territorio, in particolare nelle sezioni più aperte e/o in cui il paesaggio assume caratteristiche di valore; evitare cesure e l'introduzione di elementi dissonanti con il paesaggio rurale tradizionale;
  - migliorare l'accessibilità a punti panoramici lungo la Setteponti, prevedendo spazi di sosta laddove si aprono quinte visive paesaggisticamente rilevanti, mantenendo e valorizzando i punti di belvedere accessibili al pubblico.

#### **Art. 39 Le Balze ed i Pianalti**

1. Sono complessi e sistemi di paesaggio peculiari l'area delle Balze e dei Pianalti, una vasta porzione di territorio a sud-ovest costituita da strutture geomorfologiche che, anche per la tipicità dell'utilizzo dei suoli, hanno un ruolo paesaggisticamente rilevante. I Pianalti sono costituiti da paesaggi agricoli di impianto tradizionale, con significativa presenza della coltivazione della vite, con una morfologia particolarmente articolata; le Balze comprendono parti di territorio agricolo, aree boscate ed ambiti fluviali, connotati dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e dalla qualità delle presenze vegetazionali.
2. Il PS, in coerenza con il Progetto di paesaggio 'I territori del Pratomagno', intende promuovere il mantenimento e la valorizzazione di questi ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.
3. Direttive per il Piano Operativo:
  - ripristino del disegno dei campi di impronta tradizionale e della viabilità strutturante sottolineato da formazioni arboreo arbustive multifunzionali;
  - sostenere sistemazioni idraulico agrarie tese a mitigare l'erosione del suolo e migliorare la regimazione delle acque superficiali;
  - recupero degli edifici dismessi o abbandonati;
  - apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.



## **Titolo IV**      **Prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico**

### **Art. 40**      **Finalità ed ambito di applicazione**

1. Obiettivo del Piano Strutturale è garantire l'integrità fisica del territorio e mitigare l'esposizione ai rischi geologico, idraulico e sismico, oltre che di mitigare le problematiche idrogeologiche territoriali. Il PS definisce e valuta i fattori di pericolosità connessi alle caratteristiche fisiche del territorio, al fine di:
  - contenimento di nuovi interventi di trasformazione territoriale nelle aree a pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica molto elevata;
  - messa in sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti in aree soggette ad elevato rischio geomorfologico, sismico e idraulico;
  - tutela e salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica sotterranea.
2. Il Piano strutturale individua, attraverso le indagini geologico - idrauliche e sismiche, i gradi di pericolosità e quanto altro prescritto da:
  - Regolamento regionale n. 5/R approvato con D.P.G.R. del 30 gennaio 2020,
  - D. Lgs. N. 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III,
  - L.R. n. 41/2018,
  - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo approvato con Delibera Consiglio Provinciale n.72 del 16.05.2000
  - Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA),
  - Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno,
  - Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici"),
  - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA)
3. La predisposizione dei criteri di fattibilità e le condizioni di attuazione delle trasformazioni urbanistico/edilizie saranno individuate nei Piani Operativi di ciascun Comune e negli eventuali piani, programmi di settore e atti di programmazione, comunque denominati, e nei Piani Attuativi.
4. La presente disciplina si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con i contenuti degli elaborati cartografici di cui al precedente art. 3, comma 3 (tavole di quadro conoscitivo del PS elaborate su base C.T.R. in scala 1:10.000):
5. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente art. 3, comma 3 e/o delle presenti norme, conseguenti a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente PS, è effettuato con Deliberazione del Consiglio Comunale, fatti salvi i preventivi pareri e/o nullaosta degli Enti e/o Autorità competenti, se previsti, per presa d'atto senza che ciò costituisca variante urbanistica.
6. In sede di formazione del PO e delle relative varianti generali saranno evidenziate le aree che risultano esposte a rischio geologico, sismico e da alluvioni e che costituiranno la base della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché la base per l'aggiornamento dei piani di protezione civile comunali.

### **Art. 41**      **Pericolosità geologica**

1. Nell'elaborato Carta della pericolosità geologica - "P.01", sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità geologica ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1), prendendo atto dei contenuti della carta geomorfologica "P.02".
2. Lo studio geologico e geomorfologico individua, attraverso l'analisi del quadro conoscitivo attuale e approfondimenti locali, aree omogenee ove si presentano fenomeni geomorfologici ben definiti, attivi o progressi, oppure aree prive di fenomeni definiti soggette a omogenea propensione al dissesto, valutata in termini di probabilità di accadimento in base a una serie di caratteri fisici predisponenti quali litologia, giacitura, pendenza. La classificazione della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica, di cui al PAI Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, in relazione alla possibilità di continuo aggiornamento, è

comunque da consultare, di volta in volta in fase di preparazione di supporti geologici ad atti soggetti ad autorizzazione al seguente link: <http://www.appenninosettentrionale.it>

3. Il PS disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità geologica:
  - in applicazione agli areali di mappa ricadenti nelle classi P4 e P3a delle adottate mappe del Piano di Bacino, stralcio “Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale di cui alla Delibera AdB Distrettuale n. 20 del 20.12.2019;
  - in relazione ai dati del “quadro conoscitivo del PS” e della relativa cartografia di pericolosità geologica il Piano Operativo provvederà alla definizione dei criteri di fattibilità geologica delle previsioni urbanistiche in relazione ai contenuti ed indicazioni di cui al paragrafo 3.2 dell’allegato A del DPGR. n. 5/R/2020 ed alle prescrizioni ed indicazioni di cui alla disciplina di piano dell’ADB DAS Capo 2 – Dissesti di natura geomorfologica e naturale evoluzione del rilievo – Sezione I – Pericolosità a rischio da dissesti di natura geomorfologica (artt. 8,9,10,11,12,13).
4. Nelle aree caratterizzate dalle singole classi di pericolosità geologica, per la definizione dei criteri di fattibilità, è necessario rispettare i criteri di cui ai comma 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 e 3.2.4 dell’allegato A al Reg. Reg. n. 5/R/2020, oltre a quelli previsti dalla pianificazione di bacino.
5. Al fine dell’immediata comprensione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica fra i disposti normativi in vigore di cui al PAI del bacino Arno (AdB) e il PAI del distretto idrografico dell’Appennino settentrionale Distrettuale (ADB DAS), e i DPGR n. 53/R/2011 e 5/R/2020, si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione nel tempo e nei vari disposti normativi.

DPGR 53/R/2011	DPGR 5/R/2020	PAI AdB Arno	PAI Distrettuale App. Sett.
G.4 (molto elevata)	G.4 (molto elevata)	PF4 (molto elevata)	P4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	G.3 (elevata)	PF3 (elevata)	P3a (elevata)
G.2 (media)	G.2 (media)	PF2 (media)	P2 (media)
G.1 (bassa)	G.1 (bassa)	-	P1 (bassa)

#### **Art. 42 Pericolosità sismica locale**

1. Nell’elaborato Carta della pericolosità sismica locale – “P.05”, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità sismica, ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.3, prendendo atto dei contenuti dello studio di microzonazione sismica di livello 2.
2. In questo tematismo sono individuate le aree a pericolosità sismica locale in relazione alla valutazione degli effetti locali e di sito. Tale valutazione è basata sugli studi di MS di livello 1 e 2 realizzati nel novero dell’attività di Microzonazione Sismica, i cui contenuti vanno ad integrare il “quadro conoscitivo” ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020. Il Piano Operativo dovrà provvedere a disciplinare gli ambiti territoriali sia in trasformazione che inerenti interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a pericolosità sismica locale nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio sismico di cui alle vigenti disposizioni, con particolare riferimento ai contenuti di cui al paragrafo 3.6 dell’allegato A del DPGR. n. 5/R/2020.
3. Nelle distinte classi di pericolosità sismica, il PO dovrà individuare specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali (comma 3.6. dell’allegato A del DPGR 5/R e Del GRT 81/2022), definendo in conformità con esse e in relazione alla tipologia degli interventi, la disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie e sul patrimonio edilizio esistente.

#### Art. 43 Pericolosità da alluvione

1. Nell'elaborato Carta della pericolosità da alluvioni – "P.06", sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità da alluvioni, ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.2), derivanti dallo studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa per prefissati tempi di ritorno redatto a supporto al presente PS.
2. Gli elementi conoscitivi per la valutazione degli aspetti idraulici si riferiscono:
  - al reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r.79/2012 e successive modifiche ed integrazioni, interferente con il territorio urbanizzato, aggiornato con DCRT 55/2023;
  - alle aree a pericolosità da alluvione come definite al paragrafo C.2 dell'allegato A del DPGR. n. 5/R/2020, come definite dall'articolo 2 comma 1 lettere d), e) della L.R.41/2018 e come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs 49/2010;
  - alle mappe di pericolosità da alluvione fluviale di cui all'art. n. 2 della Disciplina di Piano del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) – Secondo ciclo di gestione – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale".
3. Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree ove non risulti la disponibilità di studi di modellazione idrologico-idraulica quantitativa, sono comunque definiti gli ambiti territoriali di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Sono, inoltre, definite le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s) della L.R. 41/2018.
4. Il quadro conoscitivo del PS annovera la disponibilità delle cartografie dei battenti, e la carta delle velocità delle acque di esondazione (ove disponibile), dalle quali è sintetizzabile la classe di magnitudo idraulica (combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti – art.2 comma 1, lettera h della L.R. n. 41/2018).
5. Nelle aree caratterizzate dalle singole classi di pericolosità idraulica, il PO dovrà individuare specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali (comma 3.3. dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e L.R. n. 41/2018), definendo in conformità con esse anche in relazione alla tipologia di intervento da realizzare, la disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie e la disciplina relativa al patrimonio edilizio esistente. Nelle aree caratterizzate da pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.
6. La classificazione della pericolosità idraulica di cui al Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA) è consultabile al link:  
<http://www.appenninosettentrionale.it>
7. Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei disposti normativi di cui al:
  - DPGR 53/R/2011(abrogato);
  - DPGR 5/R/2020;
  - LR 41/2018;
  - PGRA;
8. Si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e della relativa aggettivazione susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati:

D.P.G.R. 53/R/2011	L.R. 41/2018 D.P.G.R. 5/R/2020	PGRA	Tempo di ritorno correlato
I4 (molto elevata)	alluvioni frequenti	P3 (elevata)	≤30 anni
I3 (elevata)	alluvioni poco frequenti	P2 (media)	>30 e ≤200 anni
I2 (media)	alluvioni rare	P1 (bassa)	>200 e comunque fondovalle

#### **Art. 44 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**

1. Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) è stato approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno Integrato. Per quanto riguarda la gestione del rischio idraulico del territorio comunale, è in corso l'adeguamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, pertanto l'Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi (AR), in attesa del completamento delle osservazioni all'attuale PGRA, ha comunque previsto nel corso di approvazione del Piano Strutturale, l'avvio di una nuova proposta di osservazione al PGRA per i corsi d'acqua di reticolo secondario.
2. L'attuazione degli atti di programmazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.
3. L'Amministrazione Comunale, attraverso l'applicazione dell'art. 14 - "Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio", può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione.

#### **Art. 45 Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PAI)**

1. In data 13.01.2020 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N.9 il comunicato dell'adozione del " Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica " relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana ed in data 17.01.2020 ha comunicato agli enti interessati l'avvio della fase di consultazione e adempimenti da parte dei Comuni in merito alla fase di osservazione.
2. Il comune di Castiglion Fibocchi (AR), mediante proposta di aggiornamento ed integrazione del quadro conoscitivo del PAI concluso con Decreto del Segretario Generale n.90 del 11.12.2023, risulta adeguato al PAI. Pertanto, la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica risultano completamente condivise ed adeguate agli Strumenti di Piano Sovraordinati.
3. L'Amministrazione Comunale, attraverso l'applicazione dell'art. 16 - "Modifiche alle mappe di pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica", può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità geologica.
4. Nell'attuazione del Piano Strutturale ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia del PAI attualmente in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

#### **Art. 46 Siti estrattivi dismessi e aree degradate (PRC)**

1. Il Piano Strutturale promuove, compatibilmente con i valori ambientali e paesaggistici del territorio, il recupero dei siti estrattivi dismessi e delle aree degradate, sottolineando come sia opportuno incentivare il riuso delle aree di escavazione dismesse e in abbandono, sostenere l'uso dei prodotti di sostituzione e dei riciclati ed incoraggiare l'uso ottimale delle risorse al fine di attenuare la dipendenza dalle materie prime, limitandone il consumo.

## PARTE III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

### **Titolo V** Obiettivi e strategie per il governo del territorio

#### **Art. 47** La strategia dello sviluppo sostenibile: contenuti e articolazione

1. La strategia dello sviluppo sostenibile costituisce il riferimento per le trasformazioni future della città e del territorio e deve svilupparsi in coerenza con il Quadro Conoscitivo e con le interpretazioni e diagnosi a cui esso ha portato e con la Strategia dello sviluppo territoriale del PIT-PPR e in particolare con le discipline della Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno. Tale strategia recepisce inoltre, in coerenza con analoghe determinazioni regionali, il progetto di paesaggio "i territori del Pratomagno". La strategia di sviluppo sostenibile del PS è redatta in coerenza con il PTC della Provincia di Arezzo.
2. La strategia costituisce, di concerto con la parte statutaria, l'insieme delle disposizioni rivolte al Piano Operativo e agli altri strumenti della pianificazione urbanistica per la definizione della "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e di quella concernente la "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".
3. La strategia recepisce quindi gli obiettivi generali, di cui al precedente art. 2, traducendoli in indirizzi ed azioni per il governo del territorio, attraverso l'individuazione delle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) quali partizioni del territorio dotate di una relativa omogeneità, alle quali, nel presente Titolo V, vengono associati specifici obiettivi, nonché, nel successivo Titolo VI, le disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, dei servizi e delle dotazioni territoriali.
4. Lo Scenario strategico, illustrato nella Tav. STR2, propone un progetto di territorio che tiene conto delle vocazioni dei diversi luoghi e della valorizzazione delle risorse essenziali riconosciute nello statuto del territorio, oltre che della necessaria mitigazione delle criticità ambientali. La tavola non si configura come uno strumento prescrittivo, ma costituisce lo sfondo per definire gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie e le azioni di settore per i diversi contesti e costituisce il riferimento per indirizzare e coordinare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono all'interno del territorio di Castiglion Fibocchi. Nello Scenario strategico il PS individua un profilo di sviluppo territoriale coerente con la storia, con le identità locali, con le funzionalità consolidate e le potenzialità riconoscibili per il futuro, a partire dagli obiettivi indicati per le U.T.O.E, nel quadro della strategia per lo sviluppo sostenibile.

#### **Art. 48** Definizione e articolazione delle Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.)

1. In coerenza con i riferimenti statuari, sulla base delle analisi dei caratteri patrimoniali comprendenti gli aspetti fisiografici, geomorfologici, litologici e ambientali, dei caratteri insediativi e storico-culturali, dell'uso del suolo e dei caratteri del paesaggio agrario il PS individua le Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.), rappresentate nell'elaborato STR1, che costituiscono il riferimento principale per l'articolazione delle strategie.
2. Le U.T.O.E. costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili, in riferimento alle quali le politiche e strategie di governo devono essere definite in modo complessivo ed unitario. La loro individuazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti organici e distinti, ai quali si attribuiscono disposizioni articolate in specifici obiettivi e direttive, che rinviano le azioni conseguenti agli approfondimenti propri del Piano Operativo.
3. Il PS articola il territorio del comune di Castiglion Fibocchi nelle seguenti U.T.O.E.:
  - U.T.O.E. 1 – Capoluogo
  - U.T.O.E. 2 – Nord

- U.T.O.E. 3 – Sud–Ovest.
4. Il Piano Operativo potrà apportare modifiche non sostanziali alla delimitazione delle U.T.O.E. esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla migliore definizione degli stati di fatto.

**Art. 49 U.T.O.E. 1 – (U.T.O.E. Capoluogo)**

1. L'U.T.O.E. 1 comprende l'area urbana di Castiglion Fibocchi, dove permangono le funzioni più rappresentative e i principali servizi del territorio comunale, oltre che le aree specializzate per le attività produttive. L'area urbana si sviluppa prevalentemente a nord della Strada Setteponti, che viene intercettata perpendicolarmente dalla Via Vecchia Aretina, attorno cui si attesta la principale area industriale di Castiglion Fibocchi. Via di Sant'Agata è invece la strada di penetrazione verso il territorio rurale che collega la viabilità principale ed il centro urbano con l'area residenziale di recente costituzione, caratterizzata da edifici isolati sul lotto. Una corona di terreni agricoli costituisce il confine con le altre U.T.O.E..
2. Obiettivi del PS sono:
- rafforzare il ruolo di centralità urbana del capoluogo e in particolare del suo centro storico, con la permanenza e l'integrazione delle funzioni civili e culturali, garantendo la coerenza degli interventi con i suoi valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici;
  - mantenere e rafforzare, nel territorio urbanizzato, i luoghi e le funzioni di interesse collettivo e prevedere una adeguata distribuzione delle funzioni che garantisca la vitalità e il riequilibrio dei tessuti ad assetto storico e sia compatibile con i loro caratteri architettonici ed urbanistici, favorendo in primo luogo la residenza e le attività qualificate e del commercio di prossimità utili alla permanenza e al rafforzamento della stessa funzione residenziale;
  - innalzare la qualità residenziale, adeguandola agli standard di efficienza energetica e sismica anche al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi, potenziando e riqualificando gli spazi pubblici e collettivi;
  - recuperare e rigenerare le aree e gli immobili soggetti a degrado urbanistico e completare i quartieri interessati da urbanizzazioni e interventi avviati la cui progettazione è stata interrotta, ampliando le dotazioni di aree pubbliche, migliorando la qualità delle prestazioni urbane;
  - completare il tessuto recente con interventi commisurati e omogenei all'esistente e con soluzioni che valorizzino il contesto paesaggistico circostante, anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano;
  - consolidare, qualificare e sviluppare le attività produttive, elevando la qualità delle aree industriali e artigianali esistenti e previste, finalizzandola ad una maggiore compatibilità ambientale e paesaggistica;
  - tutelare e valorizzare gli spazi aperti a vocazione agricola e i caratteri del sistema agro-ambientale storico che ancora permangono, recuperando le relazioni che legano il paesaggio agrario al sistema insediativo, mantenimento i varchi ineditati e valorizzando le aree periurbane;
  - valorizzare i contesti fluviali e gli spazi aperti di pertinenza fluviale, migliorando e potenziando la rete ecologica;
  - conservare le specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali del territorio rurale e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibili con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
  - qualificare i manufatti stradali, nell'ottica di una maggiore sicurezza e una miglior fruizione per tutti gli utenti della strada (pedoni, ciclisti, automobilisti, utenti del TPL...).
3. Direttive per i Piani Operativi:
- approfondire i caratteri del tessuto edilizio antico e degli edifici e complessi di matrice storica nel territorio rurale, al fine di costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti,

- articolate in base alle specifiche caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive rilevate;
- favorire il recupero del centro antico, con l'introduzione di nuove regole per semplificare gli interventi di adeguamento prestazionale degli edifici, garantendo la coerenza degli interventi e l'omogeneità tipologica e formale degli spazi urbani;
  - prevedere un'adeguata distribuzione e localizzazione delle funzioni, che garantisca il riequilibrio del centro storico e una più ricca articolazione delle attività negli ambiti urbani recenti;
  - prevedere la riqualificazione del tessuto insediativo, anche con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il contesto; tali interventi andranno devono essere finalizzati alla ricucitura e al completamento dei quartieri esistenti, lungo le loro aree perimetrali, in modo da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
  - specificare una disciplina di dettaglio per la riqualificazione e il potenziamento delle zone industriali e artigianali, finalizzata anche al miglioramento del loro contesto ambientale e all'innalzamento della qualità architettonica, attraverso la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti e la creazione di margini ben identificati e di schermature vegetali a contatto con il territorio rurale;
  - verificare la sostenibilità economica, ambientale e paesaggistica della bretella verso Arezzo prevista dal PTCP e finalizzata a bypassare la via Setteponti in ambito urbano. Il PO provvede ad uno studio di fattibilità dell'opera, specialmente in considerazione del contesto locale (usi del suolo, ambiti paesaggistici, reti ecologiche...), dello stato di fatto della mobilità (numero di mezzi che transitano, impatto sulle imprese locali lungo la via Setteponti...) e quindi delle condizioni costi-benefici dell'opera.

**Art. 50 U.T.O.E. 2 – (U.T.O.E. Nord)**

1. L'U.T.O.E. 2 comprende un vasto territorio boscato montano e collinare che costituisce l'appendice conclusiva del crinale del Pratomagno, in cui si evidenzia la presenza di terreni ricolonizzati dal bosco che si addensano nei dintorni del nucleo storico di Gello Biscardo. L'U.T.O.E. presenta inoltre una sentieristica montana e collinare che connette questo territorio al Valdarno Superiore e ad Arezzo attraverso itinerari lenti.
2. Obiettivi del PS sono:
  - favorire il recupero dell'edilizia di matrice storica e il rafforzamento del presidio ambientale garantito dalle attività agricole e dalla residenza;
  - mantenere e salvaguardare le relazioni consolidate tra paesaggio agrario e l'aggregato di Gello Biscardo, tutelare e ove necessario ripristinare le sistemazioni idraulico agrarie dell'alta collina;
  - sostenere le diverse forme di agricoltura amatoriale e delle piccole produzioni e del loro ruolo di presidio e cura per le coltivazioni agrarie tipiche dell'alta collina e dell'olivo in particolare;
  - sviluppare forme di presidio sul territorio e attività connesse alle ordinarie attività agro-forestali per la promozione e valorizzazione delle risorse locali, ambientali, paesistiche, storiche, culturali e agro-alimentari, in particolare attraverso:
    - la rivitalizzazione delle economie legate all'uso sostenibile del bosco, mediante una appropriata gestione forestale e il sostegno a nuove attività compatibili;
    - il mantenimento e la rivitalizzazione delle aree a pascolo e dei territori agricoli come fattori di presidio, anche attraverso la rimessa a coltura delle aree incolte e di quelle tendenti all'evoluzione a bosco;
  - valorizzare il ruolo di presidio ambientale svolto dall'ospitalità turistica diffusa, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e valore naturalistico e di più basso livello di produttività agricola.
3. Direttive per i Piani Operativi:

- privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
- definire specifiche discipline per il recupero degli edifici storici minori nel territorio rurale, escludendo il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario;
- qualificare e consolidare le attività economiche connesse all'agricoltura, anche attraverso una dotazione integrata di servizi per l'ospitalità, mantenendo i caratteri di qualità del paesaggio e la pubblica accessibilità ai percorsi, promuovendo l'inserimento di itinerari equestri, ciclabili e pedonali legati agli sport e al tempo libero, anche finalizzati alla messa in rete dei nuclei storici e dei beni diffusi;
- integrare le funzioni per il turismo e l'ospitalità principalmente mediante equilibrate disposizioni per i cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 51 U.T.O.E. 3 - (U.T.O.E. Sud-Ovest)**

1. L'U.T.O.E. 3 comprende un vasto territorio aperto che si compone di due tipi di paesaggio differenti e complementari. A sud, infatti, la struttura geologica del terreno ha sviluppato i Pianalti e forme assimilabili a quelle delle Balze del Pratomagno, che, grazie all'alternanza di boschi e coltivi, creano quinte visive paesaggisticamente rilevanti. Il territorio centrale e settentrionale dell'U.T.O.E. è caratterizzato invece da coltivi dalla trama complessa, attraversati dalla Via Setteponti, che nella parte a nord si sviluppano sul pedecolle e si caratterizzano quindi anche per la presenza di terrazzamenti o ciglionamenti. Inoltre, è presente una ex discarica (Podere il Pero) in cui attualmente non vengono conferiti rifiuti.
2. Obiettivi del PS sono:
  - valorizzare le Balze e l'area dei Pianalti, compatibilmente con la loro tutela, in chiave naturalistica, escursionistica e didattica, in coerenza con il progetto di paesaggio I territori del Pratomagno;
  - mantenere e salvaguardare gli elementi strutturanti il paesaggio tradizionale (terrazzamenti e ciglionamenti, complessi edilizi e pertinenze di origine agricola, rete dei sentieri, ecc.);
  - conservare le specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibili con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
  - sostenere e valorizzare l'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici e la tutela ambientale e salvaguardare i contesti caratterizzati dal mosaico culturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali;
  - la riqualificazione e il recupero delle aree soggette a degrado ambientale.
3. Direttive per i Piani Operativi sono:
  - disporre di una specifica disciplina di tutela per i geotopi di valore monumentale, così come individuati dal PTCP di Arezzo, allo scopo di favorire il corretto decorso delle dinamiche naturali ed evitare manomissioni di qualsiasi natura e le nuove edificazioni anche per fini agricoli;
  - tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale Setteponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici;
  - integrare le funzioni per il turismo e l'ospitalità principalmente mediante equilibrate disposizioni per i cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 52 Percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane**

1. Obiettivo del Piano Strutturale è migliorare le prestazioni dell'accessibilità alle funzioni pubbliche urbane, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche del territorio, individuando percorsi prioritari totalmente fruibili per qualsiasi utente.



2. L'individuazione e la programmazione degli interventi dovranno pertanto essere definite dando priorità agli interventi più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, cioè agli interventi negli spazi con le più rilevanti criticità in tema di accessibilità e fruibilità e sicurezza alle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione e agli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili.
3. Al fine di garantire adeguati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti si dovranno rispettare i seguenti criteri:
  - soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
  - elevato grado di comfort e di sicurezza;
  - assenza di barriere architettoniche fisiche o percettive, in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane.

**Art. 53 Criteri per l'attuazione della strategia di sviluppo sostenibile**

1. La pianificazione e la gestione delle trasformazioni edilizie urbanistiche e territoriali del Comune di Castiglion Fibocchi è affidata agli strumenti di pianificazione urbanistica (il Piano Operativo comunale e i piani attuativi) ed agli altri atti di governo del territorio previsti dalla legislazione vigente.
2. Concorrono alla corretta attuazione del Piano Strutturale i piani di settore comunale e gli atti comunali che possono esservi collegati e che producono effetti sul territorio, nonché il programma delle opere pubbliche.
3. Il Piano Operativo comunale e gli altri atti di governo del territorio dovranno assumere i seguenti criteri:
  - la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici fra i proprietari degli immobili interessati alle previsioni di piano;
  - la richiesta di partecipazione dei privati per la realizzazione delle dotazioni pubbliche, mediante la ricerca di un appropriato rapporto tra iniziative private e vantaggi pubblici e ambientali;
  - laddove previste, una equilibrata distribuzione delle densità edilizie valutandone sempre la compatibilità paesaggistica ed ambientale, con particolare riferimento alla riqualificazione dei margini urbani e alla realizzazione di opere, infrastrutture e dotazioni ambientali di interesse pubblico.

Il Piano Operativo definisce altresì gli eventuali criteri e le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica, secondo le disposizioni degli artt. 100 e 101 della L.R. 65/2014.

## **Titolo VI Dimensionamento del piano**

### **Art. 54 Criteri generali di dimensionamento**

1. La sostenibilità dello sviluppo territoriale è perseguita valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio per le nuove previsioni del Piano Strutturale.

I limiti dimensionali fissati dal PS per l'orizzonte temporale indeterminato sono derivati dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sulla base degli obiettivi e degli indirizzi strategici e costituiscono il riferimento per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore.

2. Il dimensionamento del PS è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (o edificata) (SE) ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- a) residenziale;
- a) industriale e artigianale;
- b) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- c) turistico-ricettiva;
- d) direzionale e di servizio;
- e) commerciale all'ingrosso e depositi.

Per la funzione commerciale all'ingrosso e depositi non sono individuati dimensionamenti specifici: le previsioni per tale funzione potranno attingere dal dimensionamento stabilito per la funzione industriale e artigianale.

Il dimensionamento per la funzione commerciale relativa a eventuali esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande è compreso nel dimensionamento per la funzione residenziale.

3. In particolare:

- concorrono al dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse quali le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche; sono compresi gli interventi rientranti nelle fattispecie escluse dalla Conferenza di Copianificazione corrispondenti all'ampliamento di strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- concorrono inoltre al dimensionamento le quantità edificatorie degli interventi in corso di realizzazione; nel caso di decadenza delle convenzioni o dei permessi eventuali quantità edificatorie non attuate potranno essere oggetto di nuove e differenti previsioni in sede di Piano Operativo;
- non concorrono al dimensionamento gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso in assenza di opere o contestuali ad interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento; cambi di destinazione d'uso con tali caratteristiche, se riferiti ad ambiti estesi, potranno essere previsti dal Piano Operativo previa valutazione degli effetti conseguenti e verifica della sostenibilità degli interventi;
- non concorrono al dimensionamento gli interventi di edificazione effettuati per la funzione agricola, trattandosi di interventi che non determinano alcuna quantità di nuovo impegno di suolo ed essendo oggetto di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, la cui presentazione è facoltà di tutte le aziende agricole e per sua stessa natura non contingentabile; ciò vale anche per gli annessi agricoli non soggetti a programma aziendale oppure destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, dovendo il PO adottare ogni possibile norma che ne garantisca il ruolo strumentale rispetto alla produzione agricola, anche se svolta in forma amatoriale, anche ai fini del presidio e della qualificazione paesaggistica del territorio.

4. Le aree comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato nell'Elaborato ST-U3, possono essere impegnate per la costruzione più generale del contesto urbano: per spazi pubblici,

parcheggi, aree a verde, sportive, giardini, piazze, aree residenziali, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago.

**Art. 55 Dimensioni massime sostenibili per U.T.O.E.**

1. Nelle tabelle che seguono sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e le quantità previste dal Piano Strutturale nel territorio rurale per ciascuna U.T.O.E., articolati per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

U.T.O.E. 1 Capoluogo	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				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 e commercio di vicinato	10.000	2.000	12.000	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	20.000	0	20.000	16.000	0	16.000	3.000
Media superficie di vendita	0	1.000	1.000	0	0	0	0
turistico-ricettiva	3.000	2.000	5.000	0	0	0	0
direzionale e di servizio	1.000	2.000	3.000	0	0	0	1.000
<b>totale</b>	<b>34.000</b>	<b>7.000</b>	<b>41.000</b>	<b>16.000</b>	<b>0</b>	<b>16.000</b>	<b>4.000</b>

U.T.O.E. 2 Nord	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				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 e commercio di vicinato	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
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

U.T.O.E. 3 Sud-ovest	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				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 e commercio di vicinato	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
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

TERRITORIO COMUNALE	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				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 e commercio di vicinato	10.000	2.000	12.000	0	0	0	0
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	20.000	0	20.000	16.000	0	16.000	3.000
Media superficie di vendita	0	1.000	1.000	0	0	0	0
turistico-ricettiva	3.000	2.000	5.000	0	0	0	0
direzionale e di servizio	1.000	2.000	3.000	0	0	0	1.000
<b>totale</b>	<b>34.000</b>	<b>7.000</b>	<b>41.000</b>	<b>16.000</b>	<b>0</b>	<b>16.000</b>	<b>4.000</b>

#### Art. 56 Criteri e priorità per il dimensionamento del Piano Operativo

1. Il dimensionamento dei PO dovrà essere valutato in relazione all'effettivo fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili ed in relazione alle condizioni alla trasformabilità poste dalla Valutazione Ambientale Strategica.
2. L'attuazione dei Piani Operativi dovrà essere finalizzata a migliorare la dotazione di aree pubbliche in modo da garantire per gli insediamenti parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968 per tutte le categorie di attrezzature e servizi e comunque superiori a quelli riscontrati all'adozione del PO, già consistenti, che sono complessivamente pari a circa 72 mq. per ogni residente.
3. I Piani Operativi dovranno essere indirizzati innanzitutto al recupero del patrimonio edilizio e più in generale degli insediamenti esistenti, favorendo prioritariamente il riuso degli spazi dismessi e/o

sottoutilizzati anche per nuove funzioni rispetto a quella attuale o originaria, compatibilmente con il contesto urbano o rurale di appartenenza e coerentemente alle caratteristiche costitutive e ai valori riconosciuti in particolare dal punto di vista identitario, storico documentale e del pregio architettonico. Ciò potrà essere attuato in primo luogo e diffusamente nella gestione degli insediamenti esistenti attraverso una disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni che consenta un'adeguata flessibilità negli usi e favorisca la mescolanza tra gli usi.

4. L'obiettivo prioritario del recupero e della riqualificazione sarà inoltre perseguito con le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi che comportano la riconversione di complessi ed ambiti specifici di particolare rilevanza e complessità in condizioni di degrado o comunque di sottoutilizzo.

#### **Art. 57 Limiti per l'uso consapevole delle risorse**

1. Il PS, per quanto di sua competenza, persegue l'obiettivo della riduzione dei consumi e dell'uso consapevole delle risorse acqua, aria ed energia, nonché della corretta gestione dei rifiuti. Persegue inoltre il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa nazionale e regionale in relazione alla riduzione ed alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico. A tal fine riconosce che ogni intervento finalizzato alla riduzione dei consumi o alla migliore gestione dei rifiuti, così come ogni intervento teso alla riduzione dell'esposizione ai campi elettro-magnetici, riveste un interesse collettivo.
2. Direttive per il Piano Operativo ed il Regolamento Edilizio sono quelle di favorire gli interventi che consentano la riduzione dei consumi idrici, la riduzione dell'inquinamento chimico, acustico ed elettromagnetico, la riduzione dell'inquinamento luminoso, la riduzione dei consumi energetici e/o il miglior sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, l'attuazione delle migliori pratiche correnti in tema di gestione dei rifiuti.
3. Ulteriori direttive specifiche per il PO e per i piani/programmi di settore sono:
  - per previsioni urbanistiche di nuova edificazione e/o di semplice ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con aumento dei carichi urbanistici verificare preventivamente il dimensionamento e funzionamento complessivo dei sistemi di smaltimento urbani ed in caso di insufficienza di questi subordinare gli stessi interventi all'adeguamento dei collettori urbani principali o agli altri interventi necessari, con particolare attenzione alla separazione dei reflui produttivi o domestici, dalle acque meteoriche e di dilavamento superficiale; in tali aree i nuovi collettori fognari di smaltimento delle acque meteoriche, laddove richiesti, dovranno essere opportunamente dimensionati sulla base di un tempo di ritorno adeguato;
  - negli interventi si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
  - si dovranno evitare opere di forte rimodellamento del suolo che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente e opere che alterino la funzionalità idraulica del contesto in cui esse si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
  - l'insediamento di nuove attività produttive dovrà prevedere l'adozione di misure/strumenti di mitigazione degli impatti in termini di emissioni in atmosfera, vibrazioni e rumori; negli interventi a carattere industriale/artigianale prevedere misure di compensazione e mitigazione per l'inquinamento atmosferico e acustico attraverso la predisposizione di idonee barriere vegetali, facendo riferimento alle linee guida del Piano regionale della Qualità dell'Aria per la scelta delle specie da impiegare; solo nei casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali si potrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali, mantenendo comunque libere le visuali verso i contesti di pregio paesaggistico;
  - in tutti gli interventi adottare per l'illuminazione esterna soluzioni che prevedano elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati o al suolo con luce schermata verso l'alto e soluzioni a bassa

intensità, per la riduzione dell'inquinamento luminoso ed anche ai fini di un migliore inserimento paesaggistico;

- si dovranno prevedere adeguate infrastrutture funzionali alla mobilità elettrica (ad esempio colonnine di ricarica) e alla mobilità lenta (parcheggi per biciclette, punti di sosta...), in spazi pubblici e privati;
- si dovrà inoltre prevedere l'estensione delle infrastrutture a rete volte ad aumentare la possibilità di accesso alla rete internet in nuclei collinari e alto collinari, attuando, per quanto riguarda l'installazione degli impianti di tele-radiocomunicazione l'aggiornamento del programma comunale previsto dalla L.R. 49/2011.