

# Piano Strutturale

Relazione illustrativa

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

con

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



## Indice

Introduzione.....	7
Il Piano Strutturale previgente.....	8
Il nuovo Piano Strutturale.....	11
La LR 65/2014: disposizioni regionali per gli strumenti urbanistici comunali .....	14
Il territorio urbanizzato.....	17
Le aree oggetto di Conferenza di copianificazione.....	19
Gli strumenti di pianificazione sovraordinati.....	22
Il PIT-PPR: la disciplina di piano e la Scheda d'Ambito 11 Val d'Arno Superiore.....	22
Il Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo .....	31
Il contesto territoriale di riferimento.....	43
La struttura del Piano Strutturale.....	50
Parte statutaria del PS .....	51
Le 4 Invarianti: Morfotipi delle Strutture ed elementi del patrimonio .....	52
Beni ed altri valori di carattere paesaggistico.....	59
Ulteriori tutele di carattere paesaggistico .....	60
Elementi del Patrimonio territoriale provinciale.....	60
Parte strategica del PS.....	64
Gli obiettivi per il governo del territorio .....	65
Progetto di paesaggio 'I territori del Pratomagno'.....	66
Le unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) .....	68
Guida alla lettura del PS .....	69
Il dimensionamento del PS.....	72
Gli standard.....	74
Coerenza esterna del Piano.....	77



## Introduzione

La presente relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Strutturale (PS) e di restituire i punti salienti che stanno alla base dell'interpretazione del territorio di Castiglion Fibocchi e che hanno condotto alle linee di indirizzo per il suo governo, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli, regionali, provinciali e comunali.

Il Piano Strutturale rappresenta lo scenario stabile di riferimento per il governo e la tutela delle risorse territoriali. Così come concepito dalla legge toscana ha una durata indeterminata e anche per questo non deve dettagliare le scelte urbanistiche da realizzare in breve termine, ma deve piuttosto guidare i successivi atti a rispondere agli obiettivi ed alle strategie individuate sulla base del quadro conoscitivo e dalle attività di riconoscimento dei valori condivisi per il territorio. Ha quindi un valore programmatico e non prescrittivo, come invece deve essere il Piano Operativo, ed ha il compito di precisare le indicazioni strategiche del governo del territorio che discendono dai piani sovraordinati, ai quali deve rispondere attraverso logiche di coerenza esterna, integrandoli con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale. L'intento è di non sovrapporre le discipline da piano a piano, come troppo spesso accade, intendendo con questo la pratica di definire norme che finiscono col riprodursi nei diversi livelli di governo del territorio. Regione, Provincia, Comune, Enti e autorità sovraordinati pianificano e quasi mai nello stesso momento. La vita di uno strumento a lungo termine quale è il Piano Strutturale è destinata così a fare i conti con il variare degli strumenti che lo dovrebbero guidare.

La semplificazione e la non duplicazione delle discipline è per questo fondamentale.

Il linguaggio degli strumenti urbanistici, che si è via via specializzato, diventando "per addetti ai lavori", non ha reso facile la comunicazione tra i diversi ambiti e sfere d'interesse, tra attività di pianificazione e attori locali ed abitanti. Poi ancora troppo spesso, anche in considerazione del susseguirsi di leggi e regolamenti, all'atto di disporsi a studiare un territorio per poi pianificarlo è invalsa la pratica di cominciare tutto da zero: eppure la conoscenza, in particolare quella orientata al progetto, è per sua natura incrementale e importante a questo proposito è stato il Quadro Conoscitivo che già il primo PS aveva sviluppato.

Infine, si deve considerare un altro significativo aspetto. Il rendimento di un investimento quale può essere quello legato alla formazione dei nuovi strumenti di pianificazione comunali è a medio o lungo termine e per mantenere la sua efficacia, se vogliamo che abbia successo, deve muoversi verso una prospettiva non solo di semplificazione e di non sovrapposizione, ma anche quanto più possibile condivisa: dagli amministratori e dagli operatori ma anche dagli abitanti. E quanto più pensiamo che devono essere numerosi gli attori coinvolti, tanto più dobbiamo riuscire a rendere utilizzabili le conoscenze, le competenze e i progetti di ciascuno. Magari, immaginando che si debba evitare ogni interferenza, troppo spesso si dimentica che le idee e i progetti migliori hanno la possibilità di realizzarsi solo se compresi e condivisi, non solo dagli amministratori e dai tecnici e operatori locali, ma da tutti gli abitanti.

### ***Il Piano Strutturale previgente***

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

Strumento	Approvazione	Entrata in vigore
Piano Strutturale	D.C.C. n. 45 del 29.12.2009	pubblicato sul BURT n. 5 del 03.02.2010, ai sensi della L.R. n. 1/2005
Regolamento Urbanistico	D.C.C. n. 8 del 31.03.2015	pubblicato sul BURT n. 20 del 20.05.2015, ai sensi L.R. n. 65/2014

*Tabella riassunta dello stato della pianificazione previgente.*

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

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

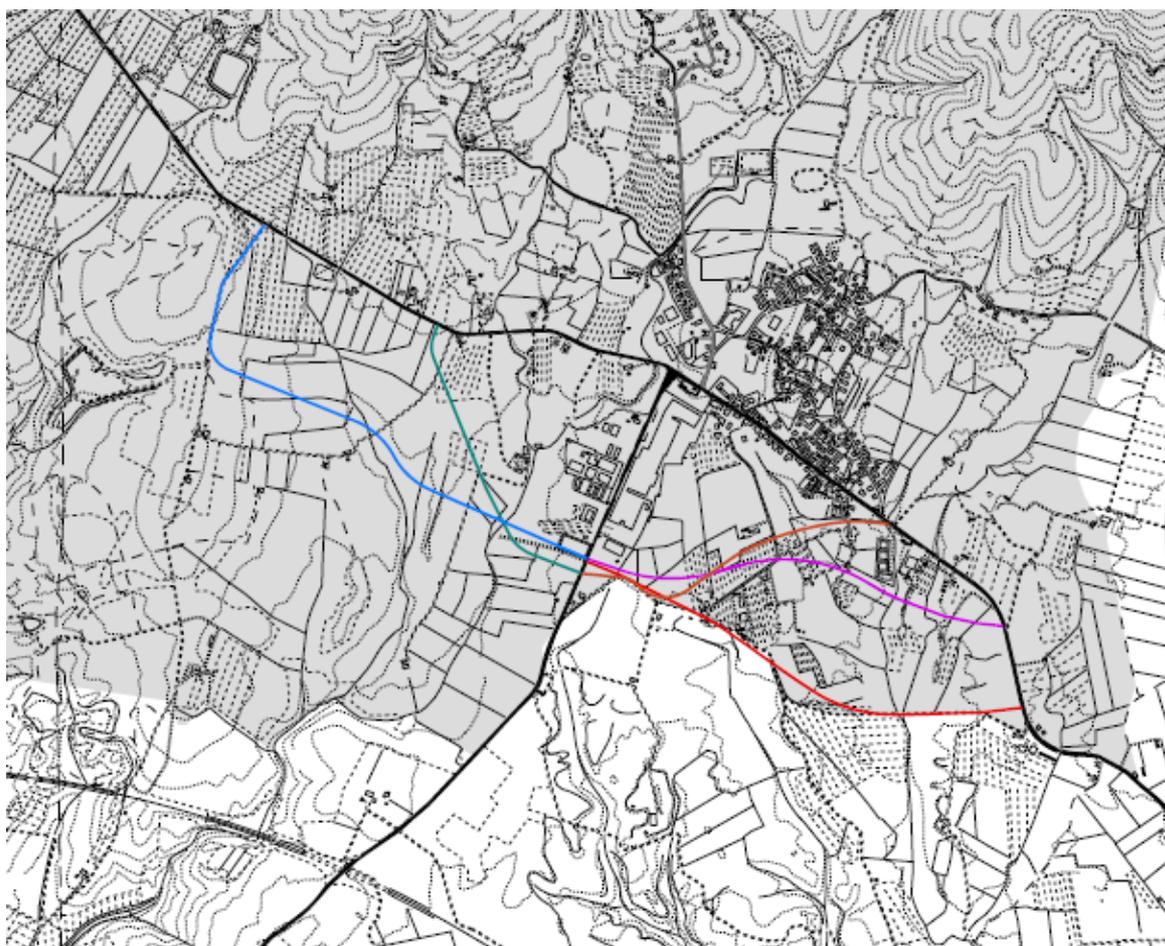
Con i **Sistemi funzionali** il PS intende più specificatamente organizzare il territorio: *"Il concetto di sistema funzionale è utilizzato per analizzare più dettagliatamente e progettare l'organizzazione del territorio e riconoscerne parti caratterizzate da una comune identità, da un insieme di funzioni e di materiali compatibili con il ruolo specifico che ad esse è attribuito: il sistema ambientale, il sistema della mobilità ed il sistema insediativo sono le tre grandi "strutture" che organizzano il territorio; ogni parte di territorio appartiene ad uno e ad un solo sistema"*<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Dalla Relazione generale del Piano Strutturale, 2006.

<sup>2</sup> Idem.

In particolare, per quanto riguarda il sistema della mobilità, il PS previgente recepiva genericamente dal PTCP la previsione di una bretella “bypass” del tratto urbano della Setteponti a Castiglion Fibocchi. *Una variante alla Setteponti nel quadrante sud-est del territorio comunale che era ritenuta una mossa strategica determinante per migliorare la qualità urbana del centro abitato e l'efficienza dei collegamenti viari: lo Schema Direttore della nuova Setteponti identifica l'insieme di operazioni collegate alla previsione appunto del nuovo tracciato viario, mentre il tratto “speculare” in direzione di San Giustino Valdarno non risulta oggi così urgente – visti i flussi di traffico in quella direzione.*

*Per quest'ultimo il Piano Strutturale non individua uno specifico sedime ma una sorta di “corridoio infrastrutturale”, un “ideogramma” che rappresenta un elemento chiave per la pianificazione e programmazione di questo territorio ma che, a valle dei necessari approfondimenti, delle verifiche di dettaglio e del confronto con gli Enti competenti e con il Comune di Arezzo – potenzialmente coinvolto da questa infrastruttura anche in maniera diretta –, potrà tradursi in un disegno differente; l'ideogramma deve essere interpretato quindi come una rappresentazione sintetica di più opzioni, tra le quali alcune sono quelle riportate qui accanto (nello schema in arancio è raffigurata la soluzione del PRG vigente, in rosso quella che prevede il riutilizzo della viabilità esistente lungo il confine con Arezzo; le linee blu e verde corrispondono a differenti ipotesi per la “bretella ovest”).*



*Fig 1. Estratto dalla relazione generale del PS previgente (2006)*

Va ora considerato che, con la chiusura della discarica e con gli attuali flussi di traffico lungo il tratto urbano della Setteponti, la previsione di una bretella *bypass*, che attraverserebbe ambiti rurali con evidente valore produttivo e paesaggistico, può considerarsi da riesaminare. Occorrerebbe quantomeno che venisse verificata la sua sostenibilità ambientale e paesaggistica anche alla luce del nuovo PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale e la sua effettiva sostenibilità economica alla luce di una situazione oggettivamente differente rispetto a quando era stata pensata. Dovrebbe quantomeno essere valutato l'impatto economico, probabilmente negativo, che avrebbe sulle attività commerciali e di servizio oggi presenti nel tratto urbano della Setteponti e più ancora sulle attività agricole e agrituristiche che insistono proprio nelle aree attraversate dal tracciato pensato per la variante (qualsiasi ragionevole nuovo tracciato stradale dovrebbe appoggiarsi su adeguati studi di mobilità e traffico e corrispondenti analisi costi-benefici oltre che considerare eventuali criticità e danni sia economici che paesaggistici derivanti dall'opera prevista).

Tali valutazioni esulano per competenza gli atti governo del territorio di livello comunale. Tuttavia, nell'ambito degli studi del nuovo Piano Strutturale sono state sviluppate due ipotesi ideogrammatiche. Pur rimanendo comunque sul piano formale, il PS propende per la soluzione più a sud che avrebbe almeno il vantaggio di utilizzare tracciati di viabilità poderali esistenti, interferendo in misura minore con la maglia agraria esistente, mantenendosi più distante da insediamenti (centri aziendali e strutture per l'ospitalità). Resta comunque la necessità di conseguire una coerenza almeno formale con il PTCP, per questo il PS se da un lato individua un "corridoio" infrastrutturale coincidente con quanto previsto dal PTC provinciale, dall'altro sollecita tutti gli Enti territoriali coinvolti a riconsiderare l'effettiva necessità della variante, tenendo conto anche degli impatti sul paesaggio, delle ipotesi più concrete di sviluppo del polo produttivo di Castiglion Fibocchi e delle stesse prospettive di sviluppo integrato agricoltura-turismo, coerenti peraltro anche con il Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno".



la 1/2005) e su quale è impostato il vigente Piano Strutturale di Castiglion Fibocchi.

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

Lo **Statuto del territorio**, quale elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio (art. 6), “... *costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio Patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione...*” attraverso la formulazione delle “*Invarianti Strutturali che costituiscono ... il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio ...*”.

Le Invarianti dovranno essere espresse dal PS attraverso la definizione delle regole di utilizzazione, manutenzione e trasformazione finalizzate ad assicurare la persistenza del “Patrimonio territoriale” riconosciuto come qualificante il paesaggio locale, tenendo conto delle corrispondenti *indicazioni per le azioni* contenute nelle Schede del PIT-PPR, riferite ad ognuno dei 20 diversi “Ambiti di paesaggio” con cui è articolato il territorio toscano.

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

Anche la distinzione tra “statuto” e “strategie” risente dell'impostazione originale, propria della vecchia legge (LE n. 1/2005), che non li separava ancora in modo netto. I sistemi funzionali, ad esempio, fanno parte della Disciplina strutturale (Parte 3° delle Norme), mentre le Invarianti strutturali – e le tutele – fanno parte della Disciplina strategica (Parte 4° delle Norme).

La nuova legge non parla più, distinguendoli, di *sistemi territoriali* e *funzionali* e questo fatto

non è privo di conseguenze progettuali. Era infatti attraverso quei sistemi che nel PS vigente venivano espressi i principali obiettivi di governo del territorio.

Oggi i sistemi non sono più previsti (almeno come quelli della LR 1/2005), ne deriva anche che sostanzialmente diverso è il senso da attribuire alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE): fermo il fatto che restano l'elemento progettuale con cui si dimensiona il piano, esse devono piuttosto essere concepite come areali che corrispondono in maniera più stringente ai caratteri strutturali esaminati (ovvero "patrimoniali"). Per certi versi i criteri da adottare per l'individuazione delle UTOE richiamano le modalità con cui si individuavano i sistemi territoriali, con riferimento alla morfologia e alla dimensione paesistica del territorio (come peraltro fatto dal PS vigente), solo che quelli appartenevano alla dimensione strutturale e non, come ora, a quella strategica del piano.

Gli obiettivi di governo e le conseguenti strategie sono così rivisti e "spostati" sulle UTOE, ma è anche necessario sottolineare che nel nuovo PS tali obiettivi dovranno probabilmente riferirsi più direttamente ad aspetti urbanistici, rivolgendosi direttamente al Piano Operativo per indirizzarlo alla riqualificazione degli insediamenti ed alla salvaguardia e valorizzazione del "Patrimonio territoriale".

La Strategia dello sviluppo sostenibile del PS fornisce pertanto il quadro di orientamento per la successiva definizione dello strumento della pianificazione urbanistica conformativo della disciplina d'uso dei suoli, quella del Piano Operativo comunale.

Sarà così all'interno delle UTOE che, all'interno del **limite del territorio urbanizzato**, verranno dimensionate le previsioni sostenibili riferite alle categorie funzionali principali, come definite dal regolamento regionale, lasciando per il dimensionamento del cambio d'uso nel territorio rurale il solo parametro statistico del monitoraggio.

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

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

## La LR 65/2014: disposizioni regionali per gli strumenti urbanistici comunali

La legge regionale 65/2014 denominata “Norme di governo del territorio” detta le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future (Art. 1, comma 1).

Comuni, Province e Regione nell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite, perseguono:

- la conservazione e la gestione del Patrimonio Territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;
- lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo, privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca: la salute e il benessere, la piena accessibilità degli spazi pubblici, la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani, la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici, il risparmio idrico;
- l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;
- l'effettiva e adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.

La legge 65/2014 delinea come base della pianificazione specifiche disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la definizione e il riconoscimento degli elementi costitutivi del “Patrimonio Territoriale”.

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

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

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

In questo quadro generale lo **“Statuto del territorio”** del Piano Strutturale individua le **regole di tutela, riproduzione e trasformazione**, rappresentando perciò il quadro di riferimento prescrittivo e l'insieme delle determinazioni necessarie per delineare la Strategia di sviluppo sostenibile e l'insieme delle possibili trasformazioni previste.

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

Per quanto detto fin qui la legge regionale determina che *“... le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato ...”*, mentre all'esterno del territorio urbanizzato e quindi nel territorio rurale, non sono consentite nuove edificazioni residenziali, relegando le trasformazioni non residenziali all'assoggettamento del parere vincolante della **“Conferenza di copianificazione”** al fine di verificarne la sostenibilità e compatibilità per ambiti di area vasta.

Per quel che riguarda la qualità e la consistenza del Territorio Rurale la legge riconosce l'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, che può contribuire con il suo ruolo multifunzionale al contenimento del consumo di suolo.

In questo quadro il Territorio Rurale è costituito da:

- le aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica denominate “aree rurali”; - i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati “nuclei rurali”;
- le aree ad elevato grado di naturalità;
- le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato, come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alle disposizioni legge, al PIT

con valenza di PPR e al PTC.

Nel territorio rurale si prevede inoltre che il Piano Strutturale individui;

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

## Il territorio urbanizzato

Un importante compito che è stato assolto dal PS è quello della definizione del “territorio urbanizzato” del comune, da cui consegue la particolare attenzione che deve essere rivolta alla definizione del margine urbano. Anche in questo caso, per definire questo “limite”, occorre riferirsi sia alla nuova legge che al nuovo PIT/PPR, attraverso una lettura coordinata.

*“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria”* (Art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014). Le aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato sono da considerarsi territorio rurale, ai sensi dell’art. 64 della stessa L.R. 65/2014.

La definizione del Territorio Urbanizzato del Comune di Castiglion Fibocchi si è avvalsa di un percorso conoscitivo ed interpretativo basato sui seguenti dati e analisi:

- analisi dei tessuti urbani, per come definiti dal RU previgente;
- analisi dei centri storici;
- periodizzazione dell’edificato esistente (secondo quanto riportato nelle tavole di Quadro Conoscitivo);
- analisi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (invariante strutturale III);
- analisi dei confini urbani in riferimento alla cartografia esistente Carta Tecnica Regionale (CTR), Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale previgenti;
- analisi e fotointerpretazione delle ortofotocarte disponibili su Geoscopio.

Particolare rilevanza hanno avuto le riflessioni interpretative legate all’individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (di cui all’Abaco delle Invarianti del PIT-PPR), che, nella maggior parte dei casi, si trovano al limitare del territorio rurale e costituiscono quindi oggetto di osservazione approfondita per la definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Da questa analisi, frutto dell’interpretazione dell’edificato, dei lotti e della trama degli isolati, è emerso che le urbanizzazioni contemporanee, ulteriormente declinate per le specificità che il comune di Castiglion Fibocchi presenta, si articolano nei seguenti morfotipi:

T.R.2.CF Tessuto ad isolati aperti ed edifici isolati su lotto di Castiglion Fibocchi

T.R.4.CF Tessuto ad isolati aperti di edilizia pianificata isolata sul lotto di Castiglion Fibocchi

T.R.5.1 Tessuto puntiforme di Sant’Agata

T.R.5.2 Tessuto puntiforme nelle aree centrali

T.R.6.CF Tessuto a tipologie miste di Castiglion Fibocchi

T.R.8.1 Tessuto lineare sulla Setteponti

T.R.8.2 Tessuto lineare di corona

T.P.S.1 CF Tessuto a proliferazione produttiva lineare di Castiglion Fibocchi

T.P.S.2.1 Tessuto a piattaforme produttive e commerciali di interfaccia

T.P.S.2.2 Tessuto a piattaforme produttive lungo la via Aretina

Non è quindi semplice né immediato stabilire un limite tra una condizione di urbanità e ruralità considerando la complessità del concetto messo all'opera dalla legge e le molte definizioni che ad oggi vengono impiegate per descrivere contesti sempre più sfumati. Vengono in aiuto per questo anche le "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" del PIT-PPR.

Introdotta quindi il concetto del "limite", particolare rilevanza assumono gli 'ambiti periurbani', prime interfacce tra la città e la campagna, due ambienti talvolta percepiti come separati, ma che si ritiene debbano porsi in rapporti di complementarità piuttosto che di competizione. La pianificazione ed il governo del territorio devono, laddove ricorrono determinate condizioni, individuarli.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato ha valore prescrittivo per il Piano Operativo, che tuttavia può precisarlo in relazione alle diverse scale di rappresentazione grafica ed a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione, senza che ciò costituisca variante al PS. La concomitanza della adozione del PS e del PO facilita la coerenza tra il linguaggio, i principi ispiratori e le metodologie che hanno condotto alla costruzione del perimetro del territorio urbanizzato, che lo strumento urbanistico dovrà recepire pianificando lo sviluppo sostenibile del territorio osservando le prescrizioni e le direttive del primo.

LEGENDA

 Territorio urbanizzato (art. 4 c.3)

 Territorio urbanizzato con individuazione delle aree

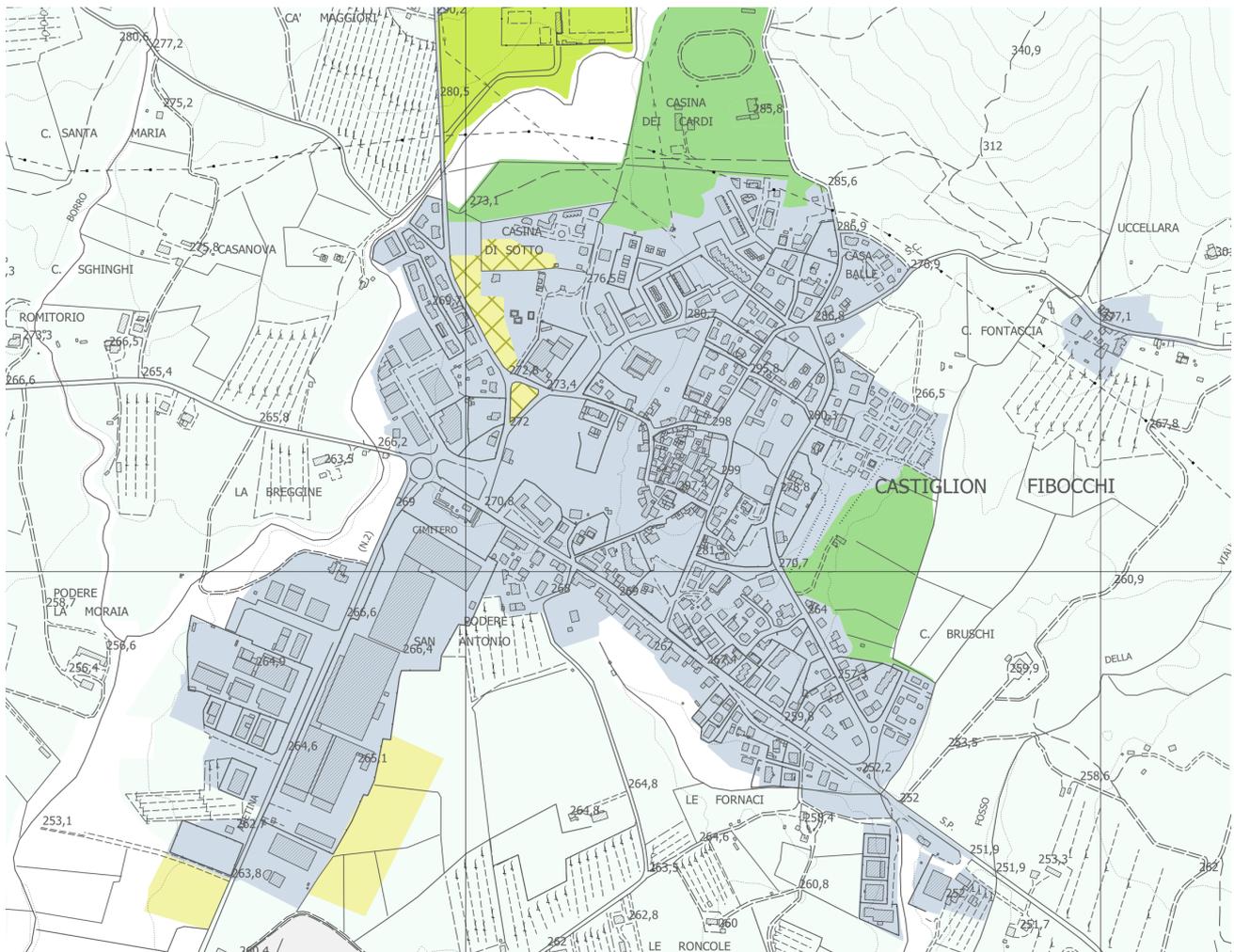


Fig. 3. Estratto dalla tavola dei Moroftipi delle urbanizzazioni contemporanee.

### *Le aree oggetto di Conferenza di copianificazione*

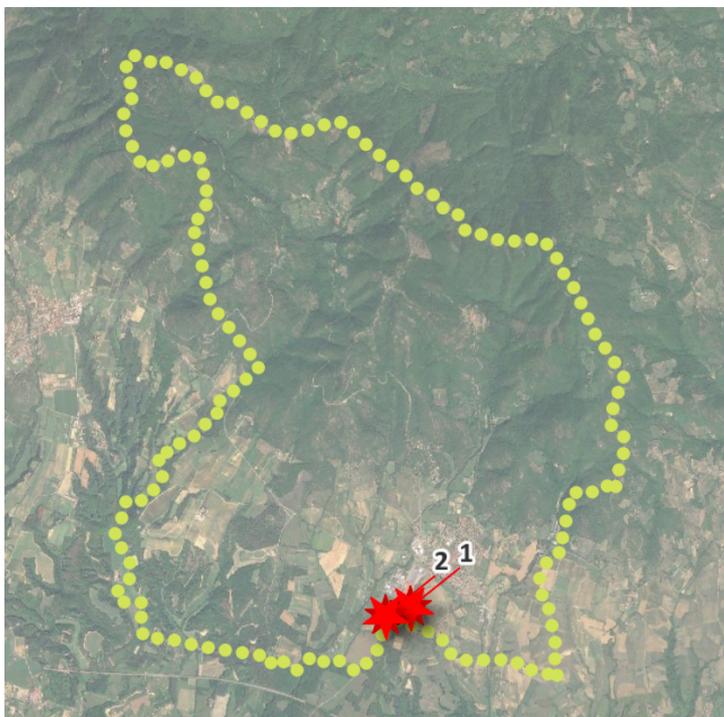
Come detto nel paragrafo precedente, qualsiasi trasformazione che comporti consumo di suolo a fini residenziali (o in altri limitati casi, ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014) al di fuori del Territorio urbanizzato, è soggetto alla verifica e al pronunciamento della Conferenza di copianificazione<sup>3</sup>. Questa è rappresentata da una sorta di tavolo di confronto che deve valutare la sostenibilità delle specifiche trasformazioni proposte dal Comune, alla luce delle disposizioni dei piani sovraordinati (PIT-PPR e PTCP).

Le due nuove aree produttive proposte dal Comune di Castiglion Fibocchi si vanno a localizzare in adiacenza al tessuto specializzato già esistente lungo la Strada provinciale n. 2, Vecchia Aretina:

1. Nuova area per attività produttive EST, a oriente della via Vecchia Aretina, contigua allo stabilimento Ex-Lebole;

<sup>3</sup> La conferenza di copianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della provincia o della città metropolitana, del comune interessato o dell'ente responsabile dell'esercizio associato, o loro sostituti sulla base dell'ordinamento dell'ente.

2. Nuova area per attività produttive OVEST, lungo via Vecchia Aretina, dall'altro lato della precedente area, a sud dell'area sportiva esistente e comunque in continuità al tessuto produttivo più a nord.



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

#### **1) AREA "ZONA 1, EST"**

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

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

Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale

#### **2) AREA "ZONA 2, OVEST"**

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

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

Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale



*Fig. 5 Proposta di previsione delle aree oggetto di Conferenza di Copianificazione*

### **Conclusioni**

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

venga rapportata la nuova edificazione al contesto esistente al fine di limitare il consumo di suolo agricolo ed al fine di inserire opportunamente la medesima nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

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

## Gli strumenti di pianificazione sovraordinati

### *Il PIT-PPR: la disciplina di piano e la Scheda d'Ambito 11 Val d'Arno Superiore*

Il piano paesaggistico regionale costituisce parte integrante del PIT-PPR che assume la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, ai sensi dell'articolo 135, comma 1, del Codice (art. 58 comma 2). Alla tutela del paesaggio concorrono, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica delle province, della città metropolitana e dei comuni, laddove adeguati [ai sensi del Codice], al piano paesaggistico regionale (Art. 58 Comma 3).

Il PIT-PPR con specifica considerazione dei valori paesaggistici, [...] denominato "piano paesaggistico" (Art. 59, comma 1), riconosce gli aspetti e i caratteri peculiari del paesaggio regionale, ne delimita i relativi ambiti, individua obiettivi di qualità e ne definisce la normativa d'uso in attuazione degli articoli 131, 133, 135, 143 e 145 del Codice.

Il P.I.T. e lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e programmi settoriali [...], gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica (Art. 88, comma 1)

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del PIT-PPR approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n°37 del 27 marzo 2015 (BURT n°28 del 20 maggio 2015) attraverso i principali documenti che lo compongono.

Con l'approvazione del PIT-PPR e la successiva pubblicazione sul BURT diventano immediatamente operativi:

- la disciplina di piano contenuta nella parte dello **Statuto** e in particolare:
- gli **obiettivi generali** delle quattro invarianti strutturali e gli **obiettivi specifici** riportati **nell'abaco dei morfotipi** delle urbanizzazioni contemporanee;
- gli **indirizzi per le politiche** e la **disciplina d'uso** contenuta negli **obiettivi di qualità** e negli **orientamenti** e nelle **direttive** della specifica **Scheda di livello d'Ambito** di riferimento;
- gli **obiettivi specifici**, le **direttive**, le **prescrizioni** e le **prescrizioni d'uso** contenute nella disciplina d'uso delle **Schede dei beni paesaggistici riconosciuti da decreto contenuta nella Sezione 4** (Allegato 3B – Schede relative alla disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico);
- gli **obiettivi specifici**, le **direttive** e le **prescrizioni** contenute nella **disciplina d'uso dei beni paesaggistici riconosciuti per legge riportata nell'Elaborato 8B** (Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice);
- la disciplina di piano contenuta nella **Strategia delle trasformazioni** e in particolare, per quanto qui interessa:
  - il contenuto dell'articolo 25 della Disciplina di piano, in merito all'"Offerta della residenza urbana";

- il contenuto dell'articolo 26 della Disciplina di piano, in merito all'"Alta formazione e la ricerca";
- il contenuto dell'articolo 27 della Disciplina di piano, in merito alla "Mobilità intra e interregionale";
- il contenuto dell'articolo 28 della Disciplina di piano, in merito alla "Presenza industriale";
- il contenuto dell'articolo 29 della Disciplina di piano, in merito al "Commercio";
- il contenuto dell'articolo 30 della Disciplina di piano, in merito alle "Grandi strutture di vendita".

### ***La disciplina del piano***

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante "Lo statuto del territorio toscano" (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla "Strategia dello sviluppo sostenibile", in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

*Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;*

*Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*

*Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;*

*Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale", di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

- *gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;*
- *le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;*
- *ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla "conformazione" dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Infine, il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007.

Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4). Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

L'ambito di applicazione del PIT/PPR si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito.

Il P.I.T. riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni (articolo 15, comma 1) e ne identifica i relativi 20 ambiti di paesaggio (in particolare, per il territorio in esame, l'"Ambito 11 Val d'Arno superiore").

Infatti, oltre alla Disciplina di Piano, il PS si conforma alle discipline contenute nella Scheda d'Ambito 11, di cui si riportano i principali indirizzi.

### ***PIT-PPR – Disciplina Ambiti Di Paesaggio: Scheda D'ambito 11 "Val d'Arno Superiore"***

La **criticità** di maggior peso per l'ambito del Val d'Arno superiore è riconducibile ai vasti processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo che hanno interessato il territorio di fondovalle. **La crescita (spesso caotica) dei nuclei abitati e dell'edificato residenziale sparso**, oltre alla realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/commerciali, hanno ridotto considerevolmente le aree agricole di fondovalle, coinvolgendo anche zone di pertinenza fluviale. A tali pressioni si sono aggiunti nel tempo ampliamenti e rafforzamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie, sviluppatesi parallelamente e in adiacenza al corso del fiume Arno. Andando ad interessare, in alcuni casi, gli assi di penetrazione nei versanti del Pratomagno, i processi di urbanizzazione hanno inoltre generato fenomeni di saldatura tra l'urbanizzato di fondovalle e i centri abitati dei bassi versanti del Val d'Arno.

La forte pressione insediativa sul ristretto fondovalle, aggiunta all'attività estrattiva e alle infrastrutture, compromette le pur non rilevanti falde acquifere, ed espone le aree urbanizzate a eventi alluvionali.

Per quel che concerne il paesaggio collinare, si segnala la presenza di colture specializzate, in taluni casi di grande estensione, cui si contrappone la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalla limitata possibilità di meccanizzazione dell'agricoltura, oltre che dallo spopolamento dei relativi centri abitati. In particolare, oliveti terrazzati, oliveti alternati a seminativi, mosaici a oliveto e vigneto prevalenti rappresentano le situazioni a maggior rischio. La presenza, infine, di attività estrattive contribuisce ad accrescere ulteriormente i processi di artificializzazione dell'ambito.

Le balze e i "pinnacoli" del Valdarno, di sicuro valore paesaggistico, sono anche manifestazioni spettacolari degli elevati tassi di erosione presenti sul territorio da mezzo milione di anni. Fenomeni erosivi sono attivi a breve distanza dai centri abitati, nuclei storici inclusi. Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità dipendono dai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti di pascolo. Anche nelle zone collinari si segnala la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalle limitate possibilità di meccanizzazione, oltre che dallo spopolamento dei centri abitati. In particolare, gli

oliveti terrazzati, gli oliveti alternati a seminativi, i mosaici a oliveto e vigneto, presentano situazioni di abbandono e degrado.

Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla non ottimale qualità delle acque (particolarmente scadente quella del Fiume Arno), oltre alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale. Nell'ambito dei processi di artificializzazione, significativa risulta la presenza di attività estrattive, con particolare riferimento alle cave di pianura alluvionale spesso con impianti di lavorazione, o nei bassi versanti, ma soprattutto nelle colline circostanti la Riserva Naturale di Val d'Inferno e Bandella e nella sua area contigua.

## **INDIRIZZI PER LE POLITICHE**

La scheda di ambito, come indicato all'art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano, è articolata in sei sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
- 5. Indirizzi per le politiche**
6. Disciplina d'uso.

Il morfotipo insediativo di riferimento per Castiglione Fibocchi è il morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multi-modale, che è un sistema di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso, le cui dinamiche di trasformazione – orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale – rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali.

### *In tutto il territorio dell'ambito 11:*

- indirizzare la pianificazione in modo da conservare le direttrici di connettività trasversali alle aree più intensamente artificializzate (tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Santa Barbara), favorire azioni volte a conservare i nodi degli agroecosistemi (indicati nella carta della rete ecologica) e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio agricolo, con particolare riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi (indicata come direttrice di connettività da riqualificare nella carta della rete ecologica);
- in ambito forestale garantire azioni volte a promuovere:
  - o il recupero dei castagneti da frutto;

- la conservazione degli importanti complessi forestali montani, con particolare riferimento alle faggete, alle abetine ai boschi misti di faggio e abete, alla Riserva Statale di Vallombrosa e all'ANPIL della Foresta di S. Antonio;
- il miglioramento della gestione dei boschi planiziali e ripariali.
- favorire iniziative e programmi volti a tutelare e valorizzare il patrimonio storico culturale dell'ambito costituito dai sistemi di pievi, complessi religiosi (con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa), borghi, fortificazioni, ville-fattoria e dalla rete della viabilità storica di valore paesaggistico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna e della Dorsale*

- al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani (con particolare riferimento al crinale del Pratomagno e dei Monti del Chianti e alle lande di Montrago e Poggio Sarno) contrastare, anche attraverso adeguati sostegni economici, fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei centri abitati e del relativo territorio rurale:
  - favorendo la loro riqualificazione e valorizzazione in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) e il riuso del patrimonio abitativo esistente;
  - sviluppando forme di integrazione con le attività agrosilvo-pastorali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi ecc.);
  - potenziando l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
  - promuovendo forme innovative per riabitare la montagna (villaggi ecologici, forme di cohousing) e per la promozione della cultura locale.
- Al fine di preservare l'alto valore naturalistico e paesistico dei territori montani favorire, anche attraverso forme di sostegno economico, il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali:
  - promuovendo la riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione;
  - contrastando gli abbandoni colturali;
  - favorendo la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
  - evitando, in particolare per il crinale del Pratomagno, ulteriori processi di artificializzazione riconducibili soprattutto alla realizzazione di nuovi impianti eolici o di ripetitori e promuovendo interventi di riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con il paesaggio.

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine*

- indirizzare la pianificazione delle espansioni insediative in modo da:
  - salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari a litologie alternate;
  - evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.
- al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, garantire azioni e programmi volti a:
  - tutelare la struttura insediativa di lunga durata costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti (Reggello, Pian di Sco', Castelfranco di Sopra, Loro Ciuffenna, San Giustino Valdarno, Castiglion Fibocchi), preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ed evitando urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa;
  - favorire, ove possibile e anche attraverso adeguati sostegni economici, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa.
- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:
  - soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
  - soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.
- sul versante occidentale del Pratomagno, il cui paesaggio è fortemente caratterizzato dalle balze, indirizzare gli interventi di trasformazione attraverso incentivi pubblici, che vadano verso:
  - la conservazione di queste importanti emergenze geomorfologiche;
  - il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali);
  - la migliore gestione della continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi e si connettono alle formazioni principali.
- per il vasto ex bacino minerario di Santa Barbara è opportuno attuare una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi, la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto, la limitazione delle espansioni industriali o artigianali/commerciali;

- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e Fondovalle*

- al fine di riqualificare le aree di pianura e fondovalle, garantire azioni e programmi volti a:
  - limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture;
  - evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso e preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti.
  - Tale obiettivo risulta prioritario per il varco tra Figline Valdarno e San Giovanni (Direttrice di connettività da riqualificare), tra Rignano e la zona industriale di Pian dell'Isola e tra questa ultima e Incisa Valdarno (Direttrice di connettività da ricostituire), così come nella pianura agricola di Laterina, strategica come elemento di connessione tra le due Riserve Naturali (Direttrice di connettività da riqualificare);
  - favorire interventi di mitigazione dell'effetto di barriera ecologica provocato dagli assi infrastrutturali;
  - evitare processi di frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione;
  - migliorare i livelli di sostenibilità delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche, razionalizzando i siti estrattivi esistenti ed evitando la realizzazione di nuovi che interferiscano con tali emergenze. Tale indirizzo è prioritario per la pianura agricola di Laterina e le aree contigue alle Riserve Naturali.
- nella programmazione di nuovi interventi è necessario evitare ulteriori frammentazioni della piana fluviale a opera di nuove infrastrutture e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale. Nel caso di integrazioni alle infrastrutture esistenti (con particolare riferimento al corridoio costituito da Autostrada A1/E35, SR 69 e linea ferroviaria ad alta velocità) garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera, sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- al fine di preservare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale il fiume Arno, avviare azioni volte a:
  - migliorarne la qualità ecosistemica complessiva anche aumentando la copertura depurativa dei reflui urbani e industriali;
  - contrastare il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
  - adottare una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche perseguendo interventi di

riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”);

- riqualificare i waterfront urbani degradati, la viabilità e gli spazi pubblici rivieraschi;
- migliorare l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- valorizzare il ruolo connettivo storico dell'Arno, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere e progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.

**Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale**

Contenimento dei carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale

Evitare processi di saldatura dell'urbanizzato e preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti

Riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica

Migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio



*Fig 6: Estratto delle norme figurate (Scheda d'Ambito 11)*

## *Il Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo*

Il PTCP 2022, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 37 del 08.07.2022 e pubblicata sul BURT n° 42 del 19.10.2022, si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici ed ambientali pur integrandoli, aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo e di pianificazione allora vigenti.

Costituiscono “**Obiettivi generali**” di governo del territorio del PTC:

- *la tutela del paesaggio, dei beni culturali, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse ecosistemiche, naturali e agro-forestali, nel rispetto della disciplina del PIT/PPR;*
- *il recepimento dei quadri conoscitivi e il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di difesa del suolo e prevenzione dei rischi, sia sotto l'aspetto idraulico che geomorfologico;*
- *la promozione delle attività economiche e il coordinamento e l'organizzazione delle funzioni e delle attrezzature di livello d'area vasta nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;*
- *il potenziamento, l'efficientamento e l'interconnessione funzionale del sistema di reti dei servizi, delle dotazioni e delle infrastrutture della mobilità e dell'accessibilità, anche di supporto al trasporto pubblico locale;*
- *il coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali, con specifico riferimento ai contenuti conoscitivi ed interpretativi degli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali.*

Il quadro propositivo del PTC articola le proprie determinazioni progettuali, ovvero le indicazioni cartografiche e le corrispondenti disposizioni normative contenute nella presente Disciplina di piano, in una Parte statutaria (definita Statuto del territorio) e in una Parte strategica (definita Strategia dello sviluppo sostenibile). In particolare:

a) lo “Statuto del territorio” (di cui alla Parte II della presente disciplina), in conformità e attuazione del PIT/PPR, comprende e specifica alla scala provinciale:

- la disciplina degli Ambiti di paesaggio, dei corrispondenti Sistemi Territoriali e relative Unità di paesaggio;
- la disciplina del Patrimonio Territoriale e delle relative Invarianti Strutturali;
- la disciplina degli ulteriori contenuti statutari, comprendente i Beni paesaggistici formalmente riconosciuti e le Aree protette comunque denominate.

b) la “Strategia dello sviluppo sostenibile” (di cui alla Parte III della presente disciplina), indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e, a tal fine, comprende e specifica alla scala e per le competenze attribuite alla Provincia:

- la disciplina degli Insediamenti e della Rete dei servizi e delle attrezzature di area vasta;
- la disciplina del Territorio rurale e della Rete ecologica provinciale;

– la disciplina delle Infrastrutture e della Rete della mobilità.

Lo Statuto del territorio e la Strategia di sviluppo sostenibile del PTC si integrano con le ulteriori disposizioni normative concernenti la Valutazione Ambientale e Strategica (VAS), i Piani e programmi di settore (regionali e provinciali), la vulnerabilità idraulica e geomorfologica, la sostenibilità e gli orientamenti di tutela delle risorse, di cui alla Parte III della presente disciplina.

Il PTC in conformità al PIT/PPR distingue, nella cartografia del quadro progettuale QP.4 Ambiti di paesaggio, sistemi (sub-ambiti) e unità, il territorio della Provincia di Arezzo nei seguenti Ambiti di paesaggio:

– Ambito di paesaggio n. 11 “Val d’Arno Superiore”, comprendente i comuni di Bucine (AR), Castelfranco Pian Di Sco’ (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Montevarchi (AR), Pergine Valdarno (AR), San Giovanni Valdarno (AR), Terranuova Bracciolini (AR).

– Ambito di paesaggio n. 12 “Casentino e Val Tiberina”, comprendente i comuni di Anghiari (AR), Badia Tedalda (AR), Bibbiena (AR), Capolona (AR), Caprese Michelangelo (AR), Castel Focognano (AR) Castel San Niccolò (AR), Chitignano (AR), Chiusi della Verna (AR), Montemignaio (AR), Monterchi (AR), Ortignano Raggiolo (AR), Pieve Santo Stefano (AR), Poppi (AR), Pratovecchio Stia (AR), Sansepolcro (AR), Sestino (AR), Subbiano (AR), Talla (AR).

– Ambito di paesaggio n. 15 “Piana di Arezzo e Val di Chiana”, comprendente i comuni di Arezzo (AR), Castiglion Fiorentino (AR), Civitella in Val di Chiana (AR), Cortona (AR), Foiano della Chiana (AR), Lucignano (AR), Marciano della Chiana (AR), Monte San Savino (AR).

In particolare, il comune di Castiglion Fibocchi è interessato dall’Ambito di paesaggio 11, che il PTCP ulteriormente sottoarticola, in corrispondenti Unità di Paesaggio (AP). Il comune ricade nel Sistema territoriale “Montano dell’Appennino” (A.1): (AP0912 Colline di Castiglion Fibocchi).

Con riferimento ai diversi Sistemi territoriali e fermo restando la disciplina d’uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, di cui all’art. 6 della presente disciplina, il PTC definisce i seguenti “Obiettivi specifici” da perseguire, dettagliare e specificare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriali comunali ed intercomunali:

– Sistema territoriale “Montano dell’Appennino” (A.1):

a) il rafforzamento delle sinergie tra le istanze di tutela e conservazione delle risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;

b) la tutela e il recupero dei paesaggi e degli ecosistemi agroforestali montani attraverso il mantenimento delle tradizionali attività agricole e zootecniche e la gestione selvicolturale sostenibile;

c) il miglioramento della accessibilità complessiva;

d) il consolidamento del ruolo delle frazioni, dei centri e degli insediamenti maggiori, dotati dei servizi e delle attrezzature essenziali di pubblica utilità ed interesse generale;

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

- f) il mantenimento delle praterie, delle aree pascolive e delle radure e delle aree agricole intercluse esistenti all'interno del bosco;
- g) la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

Il Capo II – PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI definisce il Patrimonio Territoriale provinciale, ai sensi dell'art. 3 della LR 65/2014 e in coerenza con la definizione del PIT/PPR, è costituito dall'insieme delle strutture territoriali di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Esso costituisce "bene comune", costitutivo dell'identità collettiva provinciale, del quale devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza nel tempo.

Il Patrimonio Territoriale provinciale è in particolare costituito dalle seguenti Strutture e relative Componenti:

a) la Struttura idro-geomorfologica (Invariante I) che comprende le seguenti Componenti:

- Geotopi – Emergenze geomorfologiche (I.a) (puntuali e areali)
- Fiumi e relative pertinenze morfologiche (I.b)
- Laghi (I.c)
- Reticolo idrografico regionale (I.d)
- Balze e incisioni (I.e)

b) la Struttura ecosistemica (Invariante II) che comprende le seguenti Componenti:

- Faggete, castagneti, boschi misti di latifoglie o conifere ad elevata continuità e/o maturità (II.a)
- Querceti sublanziali, planiziali e dei freschi versanti collinari, boschi di rovere e formazioni ripariali (II.b)
- Lande e brughiere (ericeti, uliceti, calluneti e ginestreti) alto collinari e montani (II.c)
- Ecosistemi rupestri, calanchi e detriti di falda ad elevata caratterizzazione geomorfologica (II.d)
- Ecosistemi ofiolitici con garighe, praterie aride e boschi (II.e)
- Ecosistemi fluviali e torrentizi di elevata qualità ecologica (II.f)
- Principali aree umide con ecosistemi palustri e lacustri (II.g)

c) la Struttura insediativa (Invariante III) che comprende le seguenti Componenti:

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza (III.b)
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza (III.c)
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza (III.d)
- Edilizia rurale di antica formazione (III.e)
- Tratte stradali di valore paesistico – percettivo (III.f)

d) la Struttura agro-forestale (Invariante IV) che comprende le seguenti Componenti:

- Pascoli e aree agricole tradizionali con elevata dotazione ecologica (IV.a)

- Oliveti terrazzati e non di margine collinare (IV.b)
- Colture tradizionali a maglia fitta (IV.c)
- e) gli Altre strutture patrimoniali a carattere diffuso comprendenti:
  - Matrice forestale e arbustiva
  - Matrice agricola
  - Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide

Il Patrimonio Territoriale riconosciuto dal PTCP comprende altresì:

- il Patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e il paesaggio, così come definito dall'articolo 131 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
  - il Patrimonio naturalistico – ambientale regionale, ovvero gli alberi monumentali di cui alla LR 10/2013, le specie di flora e di fauna di cui agli art.li 78, 79 e 80 e gli habitat naturali e seminaturali di cui agli art.li 81 e 82 della LR 30/2015, nonché le Aree naturali protette.
- Queste due componenti del patrimonio vengono riportate al Capo III delle norme del PTC.

La parte III delle Norme del PTCP contiene la Strategia dello sviluppo sostenibile. La Strategia di sviluppo sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'art. 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della LR 65/2014, indica gli orientamenti propositivi di assetto del territorio della Provincia di Arezzo, che concorrono ad indirizzare, pianificare e programmare le linee di evoluzione degli assetti territoriali, ovvero i diversi usi e trasformazioni del territorio e le conseguenti azioni, in relazione alle specifiche competenze provinciali e con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo, anche al fine dello sviluppo socio economico e culturale della comunità provinciale.

La disciplina della Strategia di sviluppo sostenibile comprende le determinazioni progettuali e le disposizioni normative concernenti:

- le linee di evoluzione delle “Città e gli insediamenti”;
- la “Rete dei servizi e attrezzature” provinciali e di area vasta;
- la “Rete ecologica” provinciale, che specifica quella del PIT/PPR;
- l'applicazione coordinata delle norme sul “Territorio rurale”;
- le “Infrastrutture della mobilità” provinciale;
- la “Rete di mobilità lenta” provinciale.

Le discipline per le **città e gli insediamenti** sono suddivise per tipologie di insediamenti, di cui sotto si riportano gli obiettivi relativi.

Per gli “*Insedimenti di impianto storico*”, fermo restando il rispetto della disciplina di cui al Parte II Capo II del PTC concernente il Patrimonio territoriale e le Invarianti Strutturali, in coerenza con il PIT/PPR (Articolo 10 della Disciplina di piano del PIT/PPR.

Disposizioni per i “*centri e i nuclei storici*”, sono in particolare definiti i seguenti obiettivi specifici:

- a) *adeguare ed estendere le discipline urbanistico - edilizie di conservazione e recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione ed impianto storico;*
- b) *riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti e le dotazioni di servizio e a rete, favorire il mantenimento e la riqualificazione delle attività commerciali, artigianali e di servizio;*
- c) *integrare (anche in termini di accessibilità e di dotazione dei servizi essenziali ed ambientali) i centri ed i nuclei antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.*

Per gli *“Insediamenti recenti a prevalente destinazione residenziale”*, in coerenza con il PIT/PPR (Articolo 25 della Disciplina di piano del PIT/PPR: L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana), sono in particolare definiti i seguenti obiettivi specifici:

- a) *ridurre il consumo del territorio aperto, assicurando in via prioritaria la razionalizzazione d'uso e la riqualificazione delle aree già edificate;*
- b) *limitare le nuove previsioni che possano determinare un significativo incremento delle necessità di mobilità e servizi territoriali;*
- c) *individuare i tessuti informi o disarticolati, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti di completamento al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo e di ricostituzione del margine urbano;*
- d) *abbattere i fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumore nonché la sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici e sismici;*
- e) *superare la monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi, favorendo l'insediamento di una pluralità di funzioni e di un mix di servizi;*
- f) *evitare l'apertura di nuovi fronti urbani rispetto al contesto insediato e alle sue frange periferiche, così come le localizzazioni riferibili alla cosiddetta "città diffusa" (lotti isolati, formazioni a nastro lungo le strade, addizioni previste in rapporto a micro-aggregati del territorio aperto privi di ogni dotazione di servizi e attrezzature);*
- g) *definire previsioni e conseguenti apposite discipline urbanistico - edilizie, secondo la classificazione morfotipologica dei tessuti del PIT/PPR e previa schedatura del patrimonio edilizio esistente finalizzata alla formazione ed all'aggiornamento del quadro conoscitivo, con riferimento a:*
  - *la programmazione di previsioni ed interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature;*
  - *l'individuazione e la definizione di previsioni ed interventi di riqualificazione delle aree prive di servizi e dotazioni territoriali o connotate da elementi e condizioni di marginalità o debolezza della struttura urbana;*

- *l'individuazione e la definizione della disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali, con particolare riferimento a quelle produttive, ai fini della riqualificazione complessiva degli insediamenti;*
- *l'individuazione dei sistemi edilizi ed urbanistici più significativi sul piano tipo-morfologico (fasce di contatto col centro antico, radiali storiche segnate dalla presenza di manufatti di antica formazione, tessuti edilizi coerenti del primo '900), per i quali estendere le discipline di tutela, recupero e valorizzazione.*

Per gli “*Insedimenti urbani prevalentemente produttivi*”, in coerenza con il PIT/PPR (Articolo 28 della Disciplina di piano del PIT/PPR: La presenza industriale in Toscana) sono in particolare definiti i seguenti obiettivi specifici:

- a) perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;*
- b) favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci e alla organizzazione del trasporto pubblico locale di persone;*
- c) individuare comparti o distretti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata e sinergica rete di servizi alle imprese;*
- d) favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;*
- e) incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale;*
- f) individuare eventuali comparti produttivi specializzati esistenti da attrezzare e completare;*
- g) individuare le aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sedi improprie;*
- h) individuare eventuali comparti misti, produttivi – residenziali, da riqualificare ai fini della loro destinazione funzionale ed in relazione alla loro collocazione territoriale;*
- i) individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione per funzioni produttive o specialistiche;*
- j) adeguare gli standard, per le nuove aree industriali e per la riqualificazione dei comparti esistenti, alle esigenze di flessibilità, efficientamento e riconvertibilità;*
- k) nell'effettuare le localizzazioni delle attività industriali riconoscere priorità a quelle previste da accordi sovracomunali per i Distretti Industriali.*

Per la “**rete ecologica provinciale**”, gli strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali, sono tenuti ad individuare ed indentificare a maggiore dettaglio ed eventualmente a sub – articolare ed integrare gli “*Elementi funzionali e di azione strategica*”, procedendo alla contestuale considerazione alla scala locale delle “*Direttive*” di seguito indicate.

Per le “*Direttrici di connettività extra provinciali e provinciali*”, definire previsioni e disposizioni normative finalizzati ad assicurare, rispettivamente:

*Per le Direttrici di connettività extraprovinciali.*

- il mantenimento dei collegamenti ecologici e della continuità forestale con i confinanti ecosistemi extraprovinciali;
- il mantenimento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali e della vegetazione ripariale al confine regionale e provinciale;
- la valorizzazione dei rapporti con altri progetti di rete ecologica di regioni o province confinanti o di reti nazionali.

*Per le Direttrici provinciali di connettività da ricostituire*

- la riduzione della frammentazione e il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure urbanizzate e delle matrici agricole, anche attraverso la mitigazione dell'effetto barriera determinato localmente dalle infrastrutture lineari;
- il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività, potenziando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando e riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate;
- il contenimento dei processi di consumo di suolo e di artificializzazione del territorio.

*Per le Direttrici provinciali di connettività da riqualificare.*

- il miglioramento della qualità ecologica degli ecosistemi forestali, attraverso la promozione di strumenti di gestione forestale e la riduzione dei processi di abbandono e frammentazione;
- il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica degli agroecosistemi, attraverso la promozione di azioni che prevedano l'aumento degli elementi vegetali lineari o puntuali e delle aree seminaturali;
- la riduzione dei processi di intensificazione delle attività agricole,
- la riduzione dei processi di consumo di suolo e artificializzazione e la mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari esistenti o di progetto.

Per le *"Barriere infrastrutturali principali"* da mitigare, definire previsioni e disposizioni normative finalizzati ad assicurare la mitigazione o la corretta ambientazione, evitando in via prioritaria la realizzazione di opere ed interventi comportanti l'aumento dei livelli di frammentazione, l'inserimento di nuove infrastrutture e manufatti fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo esistente, procedendo con l'individuazione di soluzioni tecniche (preferibilmente di ingegneria naturalistica) che assicurino il miglioramento dei livelli di permeabilità biologica e la riduzione delle interferenze antropiche (dissuasori ottici riflettenti, barriere d'involo, viadotti, ponti, ecodotti e sovrappassi stradali, sottopassi, scatolati idraulici, gallerie artificiali, segnaletica stradale, ecc.).

Sulla base di approfondimenti di indagine alla scala locale dovranno inoltre essere individuati gli eventuali ulteriori fattori di criticità in modo da definire puntualmente:

- le soluzioni per la mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali esistenti sugli elementi strutturali della rete ecologica;

- le complementari soluzioni per la mitigazione delle eventuali nuove opere infrastrutturali di tipo lineare;
- il mantenimento e il recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti, ecc.);
- la riqualificazione ecologica delle aree e degli spazi residuali, interclusi nelle infrastrutture lineari.

*Per i "Varchi"* da mantenere, definire previsioni e disposizioni normative finalizzate ad assicurare la tutela e - ove necessario - il ripristino delle continuità (ecosistemiche, paesaggistiche e paesistico - percettive) tra le diverse caratterizzazioni del territorio aperto e rurale, con particolare attenzione per i varchi inedificati e le visuali libere sulle aree agricole lungo le principali direttrici viarie, attraverso il rigoroso controllo dei processi trasformativi, da orientare prioritariamente al recupero e alla riconfigurazione delle sistemazioni idraulico - agrarie, al contenimento del consumo di suolo e alla formazione di elementi lineari vegetati di ambientazione dei margini, anche attraverso:

- l'individuazione delle aree agricole e gli spazi aperti inedificati, con particolare riferimento a quelli contermini, interconnessi e/o sovrapposti al territorio urbanizzato, in modo da garantire il mantenimento delle destinazioni e delle attività agricole (siano esse produttive, marginali, amatoriali e/o tradizionali), favorendo al contempo gli usi che assicurino il mantenimento e lo sviluppo qualitativo, sia in termini di superficie, sia in termini di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico funzionale, degli stessi ambiti;
- il contrasto alla dispersione insediativa e all'impegno di nuovo suolo, evitando la nuova edificazione, comunque da contenere entro il perimetro del territorio urbanizzato e nei limiti degli spazi pertinenziali agli edifici esistenti e comunque introducendo misure di mitigazione e compensazione in grado di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e la progettazione delle continuità ambientali.

Per le *"Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica"*, definire previsioni e disposizioni normative finalizzate alla risoluzione delle specifiche criticità legate a "processi di artificializzazione" o a "processi di abbandono e/o per dinamiche naturali".

Per le aree critiche legate a processi di artificializzazione è prioritaria la riduzione e il contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero degli usi agricoli, dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio.

Per le aree critiche legate a processi di abbandono e/o per dinamiche naturali è prioritaria la limitazione dei fenomeni di riduzione delle attività agropastorali, recuperando, anche mediante adeguati incentivi, le tradizionali attività antropiche funzionali al mantenimento di importanti paesaggi agricoli tradizionali e pastorali di valore naturalistico.

Per entrambe le tipologie di aree critiche risulta strategico il recupero della “ruralità” e delle attività agro – silvo – pastorali tradizionali, mediante:

- la sperimentazione di soluzioni volte a favorire l’eliminazione dei fattori di interferenza e discontinuità, anche con la rottamazione (ristrutturazione e/o sostituzione) degli insediamenti ed attività ritenuti impattanti e/o incompatibili, con forme di delocalizzazione (con decollo e atterraggio delle consistenze edilizie e con l’attribuzione di potenzialità edificatorie esistenti e/o premiali) finalizzate al ripristino degli originari assetti rurali;
- il contrasto alla nuova edificazione e più in generale alle trasformazioni antropiche, individuando al contempo soluzioni in grado di ridurre o mitigare l’impegno di suolo urbanizzato esistente e il recupero a fini produttivi del suolo rurale;
- la promozione e valorizzazione delle attività agricole, di gestione e coltura forestale e zootecniche tradizionali per il mantenimento di paesaggi e per la riduzione delle dinamiche di abbandono e semplificazione.

Per i “*Corridoi ecologici fluviali da riqualificare*” definire previsioni e disposizioni normative finalizzate ad assicurare il mantenimento e – ove necessario – il ripristino delle continuità ecosistemiche longitudinali e trasversali ai corsi d’acqua e di quelle paesaggistiche e percettive, anche attraverso:

- il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo;
- il miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali.

Per il **territorio rurale**, a livello locale devono inoltre essere garantite le condizioni per:

- la valorizzazione e il recupero delle attività agricole, forestali e zootecniche montane e collinari, in grado di mantenere elementi identitari, economie locali, paesaggi di alto valore naturalistico e importanti servizi ecosistemici;
- il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole di fondovalle e delle pianure alluvionali e di bonifica, da convertire verso modalità di produzione ecosostenibili e biologiche e ad orientamenti colturali tipici provinciali del settore agroalimentare e biomedicale;
- Il mantenimento del presidio territoriale, la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie, il mantenimento e/o recupero delle coltivazioni tradizionali e del ricco patrimonio di agrobiodiversità locale;
- il recupero e la riutilizzazione delle aree agricole periurbane intorno alle città e ai centri storici, da destinare prioritariamente a funzioni rurali, ovvero pubbliche e/o di uso pubblico, anche mediante la sperimentazione di forme innovative e multifunzionali di uso e gestione.

Il suddetto obiettivo generale è perseguito altresì attraverso i seguenti obiettivi specifici:

- a) *sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale;*
- b) *valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole e zootecniche che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;*
- c) *recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali;*
- d) *consolidare e valorizzare il sistema delle Aree Protette e della Rete Natura 2000, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico presente nel territorio aperto;*
- e) *difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture;*
- f) *prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali;*
- g) *tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive;*
- h) *consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole e zootecniche in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;*
- i) *recuperare a fini agricoli i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico interessati da processi di abbandono, riforestazione o rinaturalizzazione, di cui all'art. 2 del Dlgs 227/2001 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale) e secondo le disposizioni di cui all'art. 80bis del Regolamento forestale della Regione Toscana;*
- j) *assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.*

Per le **“Infrastrutture della rete della mobilità”** il PTC definisce l'obiettivo generale di miglioramento e qualificazione dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e di complementare distribuzione ed erogazione dei servizi di gestione delle risorse (energia, rifiuti, ciclo delle acque, telecomunicazioni, ecc.), su tutto il territorio provinciale, attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione e l'accessibilità della rete delle infrastrutture ed il completamento dei principali itinerari di trasporto. A tal fine sono definiti i seguenti ulteriori obiettivi specifici:

- a) *differenziare il ruolo delle infrastrutture secondo la gerarchia che individua la rete delle grandi direttrici nazionali e regionali, delle direttrici primarie di interesse regionale, delle direttrici primarie di interesse provinciale ed interprovinciale, nonché a margine delle strade provinciali, quali collegamento fra sistemi territoriali e i contesti locali;*
- b) *favorire una maggiore permeabilità della barriera data dalla catena montuosa Appenninica, perseguendo l'attuazione delle previsioni infrastrutturali di livello nazionale e regionale e migliorando i livelli di efficienza della rete di attraversamento esistente;*
- c) *potenziare, migliorare ed integrare la rete infrastrutturale dei sistemi della mobilità;*

- d) garantire, attraverso interventi sulle infrastrutture viarie, adeguati collegamenti con i servizi e le attrezzature di area vasta, con i poli ospedalieri e quelli produttivi;
- e) attenuare i fattori di potenziale isolamento attraverso la realizzazione di una maggiore integrazione e connessione tra la rete modale di livello provinciale e quella di rango regionale e nazionale;
- f) adeguare le infrastrutture delle telecomunicazioni, di trasporto dell'energia e delle fonti energetiche alle esigenze di tutela sanitaria degli insediamenti e di protezione ambientale del territorio.

Costituisce ulteriore obiettivo specifico l'incremento e l'estensione delle infrastrutture (lineari, puntuali e immateriali) per l'accesso e l'utilizzazione delle reti digitali ed informatiche, attraverso la diffusione della rete a banda larga (e ultra larga), delle comunicazioni tramite "wi-fi", ai fini di migliorare e garantire i servizi informativi e digitali (anche tramite applicativi web e applicativi per telefonia cellulare), di servizio alle attività produttive, di orientamento agli itinerari di fruizione turistica, di accessibilità ai servizi di trasporto pubblico locale e ai servizi alla persona (telemedicina, e-learning, ecc.).

Il PTC, in coerenza e in forma complementare al "Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale" di cui all'art. 34 del PIT/PPR, persegue l'obiettivo generale di consolidamento e sviluppo della Rete di mobilità lenta e di fruizione del paesaggio provinciale, al fine di realizzare un'alternativa reale ed efficace all'uso eccessivo dell'automobile, promuovendo gli spostamenti a piedi ed in bicicletta ed adoperandosi per una piena integrazione di queste modalità di trasporto nelle politiche di mobilità (territoriale e urbana) provinciali e di area vasta e con le altre reti e forme di mobilità (veicolare e su ferro).

Ai fini del perseguimento del suddetto obiettivo generale il PTC effettua la ricognizione e identifica le infrastrutture di mobilità lenta (ciclabile e pedonale) esistenti e definisce al contempo le nuove previsioni secondo la seguente specifica classificazione tipologica e funzionale:

- La "Rete ciclabile di interesse sovralocale (regionale e provinciale)", esistente e quella di nuova previsione;
- Le "Antiche percorrenze ed itinerari di interesse storico documentale", comprendenti la Via Romea Germanica, l'Itinerario della Transumanza, i Cammini di San Francesco;
- I percorsi qualificabili quali "Rete escursionistica regionale" e gli altri itinerari (sentieri) pedonali, con particolare riferimento agli itinerari a tal fine identificati dal Club Alpino Italiano (CAI);
- Le "Ippovie di interesse regionale e provinciale".

Per la "**Rete ciclabile di interesse sovralocale (regionale e provinciale)**" di nuova previsione il PTC individua appositi "corridoi di salvaguardia" e le seguenti "prescrizioni", finalizzati a garantire la progettazione e localizzazione degli itinerari riconosciuti di livello ed interesse regionale e provinciale. In particolare, il PTC prevede:

- il completamento della “ciclovía dell’Arno”, tenendo conto dei livelli di progettazione già realizzati e delle indicazioni a tal fine presenti nella pianificazione e programmazione intercomunale e comunale, anche favorendo l’integrazione e l’interconnessione con la rete locale;
- la progettazione, la promozione e la realizzazione della ciclovía turistica dei “Due Mari – itinerario cicloturistico denominato delle valli aretine”, in esecuzione e secondo le finalità del protocollo di intesa sottoscritto tra i diversi soggetti istituzionali interessati, anche in forma complementare con il progetto di recupero e riqualificazione funzionale della ferrovia dismessa Arezzo – San Sepolcro;
- il completamento della ciclovía “del Sole” che nel tratto aretino si qualifica come ciclovía “della Bonifica” e la realizzazione dei nodi e delle tratte di interconnessione con i precedenti itinerari;
- il recupero e la riqualificazione funzionale della ferrovia dismessa Arezzo – San Sepolcro, quale itinerario ciclabile e “green way”, perseguendo il prioritario ripristino delle opere d’arte (ponti, gallerie, ecc.) e la rifunzionalizzazione degli edifici e dei manufatti di corredo per servizi e attrezzature complementari e di supporto alla fruizione.

L’articolo 27 delle norme del PTCP riguarda i progetti di paesaggio approvati o adottati ai sensi dell’art. 34 del PIT/PPR ed in particolare:

- “Le Leopoldine in Val di Chiana”, approvato con DCR 25 febbraio 2020, n. 13;
- “I territori del Pratomagno”, adottato con DCR 24 febbraio 2021, n. 19.

Il PTC promuove ed incentiva, attraverso la collaborazione interistituzionale e le attività del NTV di cui all’art. 28 della presente disciplina, la formazione di ulteriori “Progetti di paesaggio”, quali:

- progetti regionali a carattere strategico volti a promuovere l’attuazione degli obiettivi generali relativi alle invarianti strutturali del PIT attraverso concrete applicazioni progettuali;
- progetti locali volti a dare concreta attuazione agli obiettivi di qualità dei singoli ambiti.

## Il contesto territoriale di riferimento



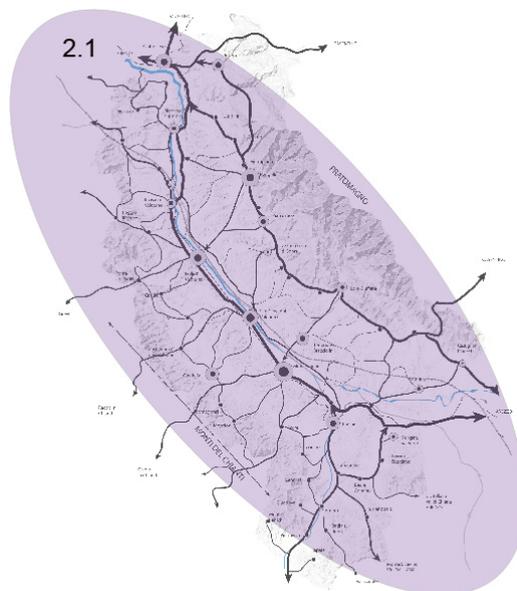
Il territorio di Castiglion Fibocchi è costituito da una parte montana e collinare, che si estende nel versante nord e nella parte centrale ed è caratterizzato dal più alto indice di naturalità, con una prevalenza di aree boschive inframezzate da aree coltivate e con un unico vero e proprio nucleo – Gello Biscardo –, oltre a rari insediamenti rurali. Fa da controcanto a questa parte di territorio, una vasta porzione pedecollinare e di pianura, i grandi spazi aperti dei boschi e delle aree coltivate, organizzati poi da differenti modalità insediative consolidate nel tempo, che sono invece fortemente caratterizzati soprattutto dai fenomeni antropici che ne hanno condizionato la morfologia e gli usi storici: è composto dalle parti del territorio più abitate, trasformate e modificate nel tempo, un paesaggio agricolo di tipo storico-produttivo nel quale è inserita l'area urbana del capoluogo e che comprende anche l'area peculiare delle Balze, costituite da depositi di Margine che sostengono pareti subverticali. Le superfici intatte del Margine sono un paesaggio rurale caratteristico, con ampie superfici pianeggianti, frequenti insediamenti storici e sistemi agrari complessi. Gli orizzonti visivi sono molto particolari, per la combinazione di superfici pianeggianti, montagne a breve distanza e visuali chiuse dalle valli strette e spesso bordate di alberi.

Il sistema insediativo della valle dell'Arno superiore è di matrice etrusco/romana. La sua

evoluzione è legata alla struttura della valle, in cui scorre l'Arno e il cui sistema infrastrutturale della mobilità si è strutturato parallelamente al fiume (Strada Regia in epoca granducale, oggi SR 69 di Val d'Arno, ferrovia Firenze-Roma (anni '60 del sec. XIX), Autostrada del Sole (1966), ferrovia Direttissima, 1992) e a mezzacosta (l'antico percorso etrusco fra Chiusi e Fiesole, poi ripreso dalla romana Cassia Vetus, oggi detta Strada dei Sette Ponti). Trasversalmente al fiume, il sistema è strutturato dalle strade provinciali e secondarie che salgono sui crinali delle vallecole secondarie o penetrano nella Val d'Ambra, collegando castelli, borghi e complessi religiosi medievali.

Castiglion Fibocchi è un borgo di mezzacosta che domina il paesaggio tipico del Val d'Arno superiore, un mosaico colturale e particellare complesso che cede il passo a mosaici colturali e boscati caratterizzati da una maglia paesaggistica frammentata e frastagliata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi, in corrispondenza dei pianalti e delle balze.

La collana di centri storici di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus (o Via dei Sette Ponti) - Reggello, Pian di Sco', Castelfranco di Sopra, Loro Ciuffenna, San Giustino Valdarno, Castiglion Fibocchi - struttura il paesaggio rurale, densamente insediato e disseminato di borghi minori, case coloniche, pievi, ville.



*Figura 7. Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*

La dorsale del Pratomagno, le cui parti terminali caratterizzano la parte nord ovest del comune, è quasi interamente coperta da boschi a prevalenza di faggi, castagni e conifere, sporadicamente interrotti da pascoli e da piccoli lembi di territorio un tempo coltivati, oggi quasi completamente rinaturalizzati, come troviamo nei dintorni di Gello Biscardo, 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 secondo quanto riportato nel PTCP di Arezzo del 2000, verso il Casentino.



Gello Biscardo risiede sopra uno sprone del monte che dal giogo, fra il Protomagno e l'Alpe di S. Trinita, si stende nella direzione di scirocco fino alla Gola dell'Inferno, fra il Val d'Arno aretino e quello superiore (Repetti). Inserito in un contesto paesaggistico connotato dalla presenza di coltivazioni di oliveti e dalla quasi totale assenza di insediamenti rurali sparsi, costituisce una sorta di *enclave* fortemente caratterizzata dall'attività agricola.

Queste aree sono fondamentalmente legate a processi di abbandono delle attività agricole montane e pascolive, con rilevanti effetti negativi sugli importanti habitat prativi di crinale del Pratomagno. La riduzione delle utilizzazioni forestali nelle vaste matrici boschive dell'Appennino costituisce una componente complementare all'abbandono del presidio umano in montagna e alla perdita degli agroecosistemi montani. Tale fenomeno ha sicuramente aumentato i livelli di maturità e naturalità dei soprassuoli forestali ma ha comportato anche la negativa perdita dei castagneti da frutto, spesso soggetti anche a fitopatologie. A tali fenomeni si è associata la locale eccessiva utilizzazione forestale delle matrici boschive a dominanza di latifoglie termofile, con riduzione del loro valore ecologico, e la frequente presenza di incendi estivi, soprattutto nei bassi e medi versanti del Pratomagno.

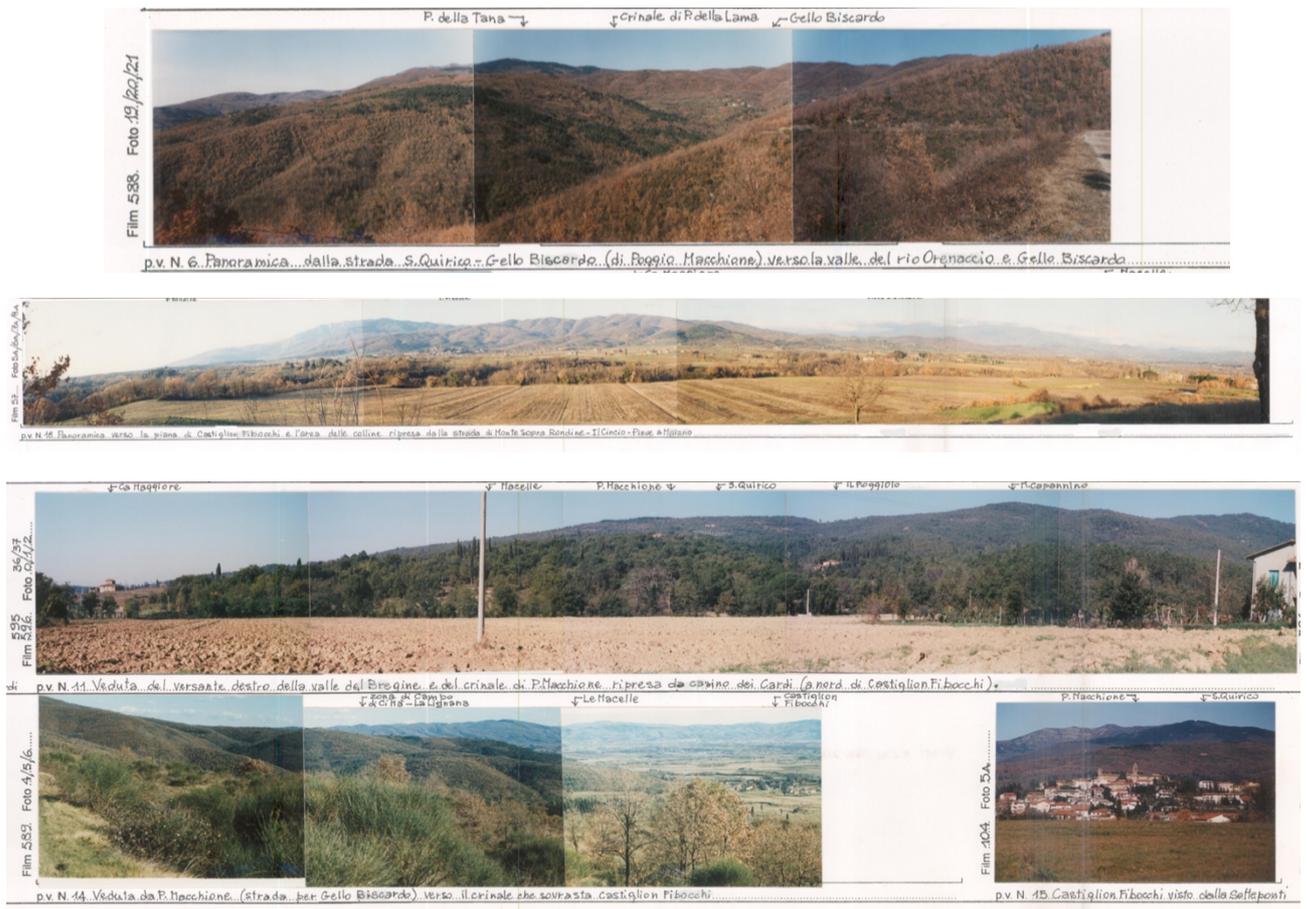


Fig 8-9-10-11-12 Estratti dal PTCP (2000)

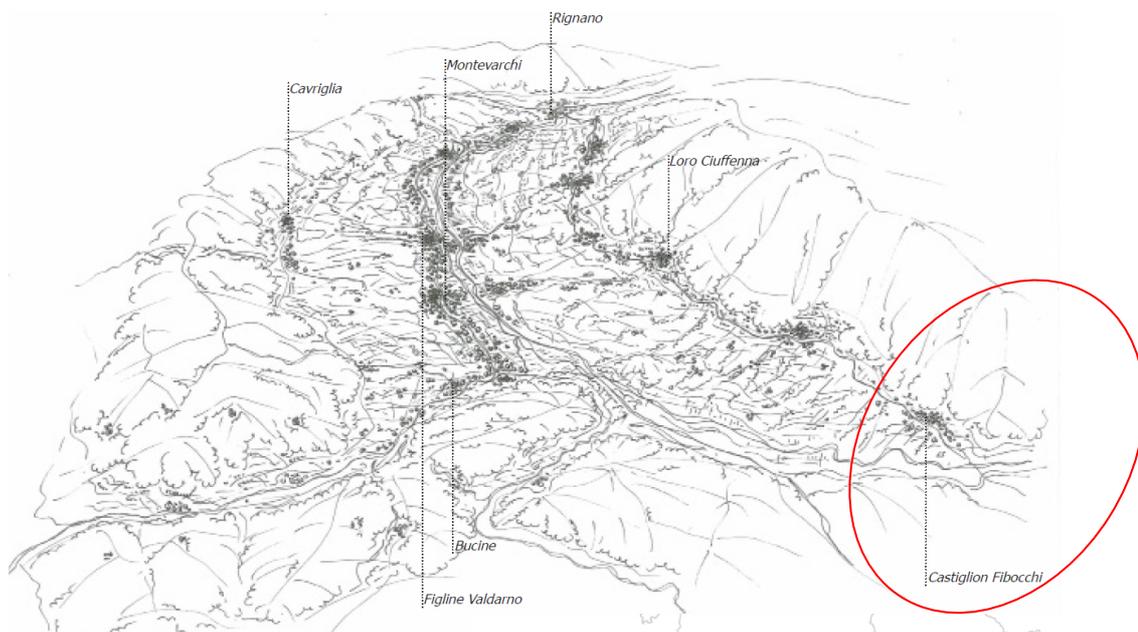


Fig. 13. Estratto dalla Scheda d'Ambito 11 Val d'Arno superiore

## Contesto demografico e socioeconomico

### Popolazione

Il territorio comunale si sviluppa per 25,68 km<sup>2</sup>, ha una sola frazione, Gello Biscardo, e al 31 dicembre 2019, conta 2125 abitanti (82,74 abitanti per km<sup>2</sup>, la provincia di Arezzo ha una densità pari a 105,98 abitanti per km<sup>2</sup>).

L'andamento demografico del comune di Castiglion Fibocchi ha visto una rapida crescita fino al 2009, una stabilità fino al 2013, anno dal quale è ridisceso in modo piuttosto costante fino al dato attuale, che si attesta sui valori del 2021.

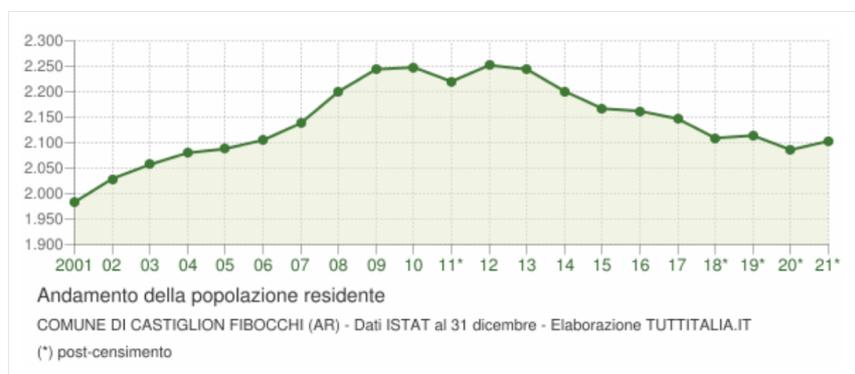


Figura 14. Popolazione- variazione 2001-2021 Comune di Castiglion Fibocchi, dal sito Tuttitalia

Le variazioni annuali della popolazione del comune sono espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Arezzo e della regione Toscana. Il grafico seguente mostra come il trend sia molto più pronunciato rispetto a quello provinciale e regionale. Il movimento naturale è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2021. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee che convergono nel 2021.

Anche il flusso migratorio, registrando la flessione dei residenti, mette in evidenza un movimento da altri comuni più che dall'estero.

La popolazione straniera, complessivamente, risulta essere costante dal 2014 con un lieve rialzo nel 2022. L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. La popolazione di Castiglion Fibocchi, nonostante negli ultimi anni registra variazioni positive in termini di età media, ha una struttura di carattere regressivo, come del resto gran parte del territorio italiano.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Rapporto Ambientale contenuto nella VAS.

### *Economia*

I dati sull'economia aretina sono tratti dal Rapporto 2022 sullo stato dell'economia in provincia d'Arezzo, pubblicato a cura della Camera di commercio Arezzo-Siena nel giugno del 2022, e da un Rapporto presentato nel luglio del 2022 (Giornata dell'economia): quelli comunali, sono desunti dall'archivio ISTAT ASIA (Archivio Statistico delle Imprese Attive) e messi a disposizione negli Open data della Regione Toscana.

Dall'esame dei dati di fonte Prometeia (Scenari per le Economie locali - aprile 2022) emerge che nell'anno 2021 il valore aggiunto ai prezzi base della provincia di Arezzo viene stimato a 9,0 miliardi di euro a valori correnti, in crescita complessivamente del 1,6% rispetto all'anno precedente. L'esame per macrosettori di attività economica permette di osservare che tutti presentano un andamento positivo: i tre più dinamici risultano essere quello delle costruzioni (+21,4%), l'agricoltura (+17,3%) e l'industria (+12%); leggermente più contenuta la crescita dei servizi (+6,3%). In termini peso economico, è sempre il comparto dei servizi (che comprende anche il commercio, le attività ristorative e del turismo) a generare la fetta più rilevante del valore aggiunto provinciale (61%). Il manifatturiero in senso stretto contribuisce per il 29%, mentre più ridotto è il contributo del settore edile (6%) e dell'agricoltura (4%).

Castiglion Fibocchi, nelle statistiche della Regione Toscana (dati ASIA 2020), risulta essere tra i meno rilevanti per numero di imprese ed addetti del comune.

Emerge come i principali settori di sviluppo economico riguardano la sfera del commercio all'ingrosso, seguita dal segmento delle costruzioni e dalle attività di agricoltura e silvicoltura; in successione la numerosità delle unità locali riferite ad attività manifatturiere e dei servizi di alloggio e ristorazione.

Nel dettaglio, per il comune di Castiglion Fibocchi, il segmento delle costruzioni il 20%, il commercio all'ingrosso e le attività agricole il 19 %, le attività manifatturiere il 14% ed infine i servizi di alloggio e ristorazione il 6% delle unità locali attive nel 2022.

### Turismo

Recuperato quasi completamente, nel 2022, il divario rispetto ai livelli precrisi sanitaria. Dopo il complicato biennio 2020-21, il 2022 è stato l'anno della riscossa: +36,6% delle presenze sul 2021 e avvicinamento ai livelli pre-pandemici ('solo' -8,2 rispetto al 2019). Protagonista il turismo internazionale: +92% di presenze rispetto al 2021 (-12% rispetto ai livelli del 2019). Crescita anche per il mercato nazionale: +5% rispetto al 2021 nonostante la riapertura delle destinazioni internazionali e divario rispetto al 2019 pressoché azzerato, -3,8%. Confermano il trend anche i dati del primo trimestre 2023: +36,6% le presenze rispetto al 2022.

Il turismo nel 2019 ha inciso per il 12% del Pil toscano. Il consumo turistico nel 2022 è sostanzialmente tornato ai livelli del 2019 attestandosi sui 10 miliardi (resta da recuperare ancora il 4,8%). Il 15% del lavoro in Toscana è attivato da settori legati al turismo: ricettività e ristorazione, servizi culturali e spettacolari, sebbene sia un'occupazione caratterizzata da stagionalità, concentrazione sulle qualifiche più basse e salari inferiori rispetto ai settori industriali. Per crescita nel lungo periodo, Toscana dietro solo alla Lombardia e con una particolare capacità competitiva nel turismo internazionale. Emerge una funzione stabilizzatrice dell'economia turistica, in grado di attutire gli effetti occupazionali delle crisi dei settori manifatturieri e di aiutare a far sopravvivere le aree interne.

Informazioni sugli esercizi ricettivi (valori medi)	Esercizi alberghieri					
	Alberghi 1 stella	Alberghi 2 stelle	Alberghi 3 stelle	Alberghi 4 stelle	Alberghi 5 stelle	RTA <sup>4</sup>
Strutture	0	0	1	0	0	0
Camere	0	0	7	0	0	0

*Tabella consistenza degli esercizi alberghieri nel comune di Castiglion Fibocchi. Anno di riferimento 2022.  
(Fonte: Ufficio Statistica Regione Toscana)*

Esercizi extra-alberghieri
----------------------------

<sup>4</sup> RTA: Residenze Turistico Alberghiere, Sono strutture ricettive, a gestione unitaria, organizzate per fornire al pubblico alloggio, servizi accessori ed eventualmente servizio di bar e ristorazione in almeno sette appartamenti

	Affittacamer	Alloggi agrituristici	Alloggi privati	b & b	Case e appartamenti per vacanze	Campeggi	Casere per ferie	Residenze	Residenze d'Epoca	Ostelli gioventù	Villaggi turistici	Rifugi alpini	Albergo diffuso	Aree sosta
Strutture	1	7	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0
camere	2	28	3	0	7	0	0	0	9	0	0	0	0	0

*Tabella consistenza degli esercizi extra-alberghieri nel comune di Castiglion Fibocchi al netto delle locazioni turistiche. Anno di riferimento 2022. (Fonte: Ufficio Statistica Regione Toscana)*

Tali tendenze si ripercuotono nell'ambito turistico del Valdarno aretino e nello stesso comune di Castiglion Fibocchi.

I dati del 2019, 2020, 2021 e 2022 mostrano sia per l'ambito Valdarno aretino che per il comune di Castiglion Fibocchi una tendenza di crescita con percentuali incoraggianti per il settore:

- dal 2019 al 2020 nel Valdarno c'è stato una battuta d'arresto degli arrivi pari al -111% e delle presenze pari a -84%; seguendo queste tendenze il comune di Castiglion Fibocchi attesta un decremento del numero di arrivi del -91% e delle presenze del -126%;
- dal 2020 al 2021 nel Valdarno c'è stato un incremento di arrivi pari al 33% e un incremento di presenze del 34%; seguendo queste tendenze il comune di Castiglion Fibocchi attesta il 36% in aumento per gli arrivi e il 18% per le presenze;
- dal 2021 al 2022 nel Valdarno c'è stato un incremento di arrivi pari al 32% e un incremento di presenze del 25%, seguendo queste tendenze il comune di Castiglion Fibocchi attesta il 58% in aumento per gli arrivi e il 68% per le presenze;

Un sistema ospitale è fatto di servizi, di strutture e di infrastrutture che non nascono per soddisfare i turisti, quanto invece i residenti: in questo senso la qualità della vita dei residenti diventa un parametro fondamentale di una vacanza di qualità per i turisti: "Tutte le opzioni per lo sviluppo turistico devono servire effettivamente per migliorare la qualità della vita della gente e devono produrre effetti e interrelazioni positive per quanto riguarda l'identità socio-culturale" (Carta per un turismo sostenibile - Dichiarazione n.8).

Da un lato si devono migliorare i servizi all'ospite, dall'altro si deve maggiormente valorizzare le identità del territorio, specializzando le offerte in relazione agli elementi che più la caratterizzano: puntando sul turismo escursionistico e culturale, certo, arricchendone l'offerta, ma anche dando maggiore rilievo nelle politiche, alle relazioni città-campagna ed al radicamento territoriale che proprio tali relazioni possono generare.

## La struttura del Piano Strutturale

La L.R. 65/2014 all'articolo 92 stabilisce che il Piano Strutturale è costituito da:

- il quadro conoscitivo del territorio costituito dalle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio ed a supportare le strategie dello sviluppo sostenibile;
- lo statuto del territorio che individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale;
- le strategie dello sviluppo sostenibile articolate per Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- gli ulteriori contenuti rappresentati dalle analisi, valutazioni, elaborazioni e dalle misure di salvaguardia indicate all'art. 92 comma 5 della L.R. 65/2014.

Il nuovo Piano Strutturale è articolato in due parti che hanno una netta distinzione rispetto al loro ruolo:

**la parte statutaria**, che definisce il patrimonio territoriale comunale e detta le regole per la sua tutela, trasformazione e riproduzione; è in questa parte che vengono definite anche le discipline per la prevenzione dei rischi territoriale e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio, geologica, idraulica e sismica, anche in riferimento ai piani sovraordinati (PAI e PGRA);

**la parte strategica**, che definisce gli obiettivi che devono essere assunti nelle politiche territoriali e le direttive che devono indirizzare il piano operativo e di tutti gli altri atti che hanno ricadute sul territorio, articolati in strategie generali e per UTOE; è questa parte che comprende i criteri per il dimensionamento sostenibile del territorio urbanizzato.

Il PS ha tentato una possibile interpretazione innovativa della ormai acquisita distinzione, fatta in Toscana, fra livello statutario e livello strategico del PS. In termini più specifici il PS deve essere in grado di stabilire una forte relazione tra la parte relativa alla dimensione "statutaria", cioè quella riferita all'uso durevole delle risorse, e la parte "strategica", ovvero quella riferita alla loro gestione e valorizzazione, tramite le quali si deve esprimere più concretamente la "territorialità attiva", ovvero la mobilitazione della società locale.

La struttura del piano rispecchia questi contenuti e tenta quanto più possibile di semplificare le discipline e le carte, evitando di ripetere disposizioni già presenti nei piani sovraordinati (sarà semmai il Piano Operativo a ripeterne le principali prescrizioni), richiamandole comunque e ponendo molta attenzione a non formulare norme che abbiano carattere conformativo.

In particolare, una struttura così concepita si traduce in:

- un disposto normativo quanto più possibile agile, che non debba essere aggiornato al variare degli strumenti sovraordinati (ogni eventuale loro variazione è da intendersi recepita), composto da tre parti, due delle quali corrispondono alle principali parti sopra descritte, lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile;
- una rappresentazione dei contenuti del piano quanto più possibile sintetica, ma non ambigua articolata in due gruppi di tavole:

- quattro delle otto tavole dello Statuto sono dedicate ai morfotipi delle quattro Invarianti strutturali, una in cui viene riconosciuto anche il perimetro del territorio urbanizzato, una che rappresenta i beni paesaggistici ed architettonici, quindi derivata da riconoscimenti sovraordinati. Inoltre, vengono riconosciute in una tavola apposita, ulteriori tutele di carattere paesaggistico e la struttura insediativa storica;
- due tavole per le strategie, di cui una dedicata all'indicazione delle UTOE, l'altra allo Scenario Strategico;
- uno studio valutativo, costituito dalla VAS e dalla sintesi non tecnica, insieme allo studio di incidenza, che definisce il quadro di riferimento ambientale in cui si collocano le scelte del piano e che sviluppa specifici approfondimenti in relazione agli obiettivi prefissati.

## Parte statutaria del PS

Lo Statuto del Territorio è l'elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio, rappresentando e descrivendo il territorio attraverso il riconoscimento dei caratteri costitutivi e identitari di cui individua i valori e le fragilità per comprenderne le capacità di sviluppo, le attitudini e i limiti alla trasformazione e di assicurarne adeguate tutele.

Lo Statuto del territorio individua le regole di tutela "riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale" che viene letto e interpretato attraverso le quattro strutture delle Invarianti strutturali.

La parte statutaria include quindi:

- il codificato sistema delle invarianti strutturali, definite dal PIT/PPR e dal PTC (tavole STG1, ST-AGR1, STU4, ST-AGR2)
- i beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (tavola ST6).

Per ciascuna di queste componenti il Piano Strutturale definisce un set di obiettivi ai quali conseguono le direttive che il Piano Operativo e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica dovranno recepire e sviluppare nelle previsioni nella gestione operativa appunto del territorio ricomponendo e integrando nuovamente le quattro componenti.

Il patrimonio territoriale normato dal PS emerge quindi dalla relazione tra i morfotipi delle quattro invarianti (Capo I-IV) e gli elementi del patrimonio (Capo V), che costituiscono geografie puntuali di interesse storico, culturale, paesaggistico, ecologico. Il prossimo paragrafo è dedicato ad una riflessione al riguardo.

### Le 4 Invarianti: Morfotipi delle Strutture ed elementi del patrimonio

La disciplina di Piano del PIT-PPR stabilisce che le “Invarianti Strutturali” sono “... i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie e qualificative del Patrimonio Territoriale...”.

Sono quattro e per ciascuna sono individuati obiettivi a livello regionale – che si riportano di seguito poiché costituiscono il quadro di riferimento generale che il PS è chiamato a declinare nelle tavole e nelle norme a livello locale.

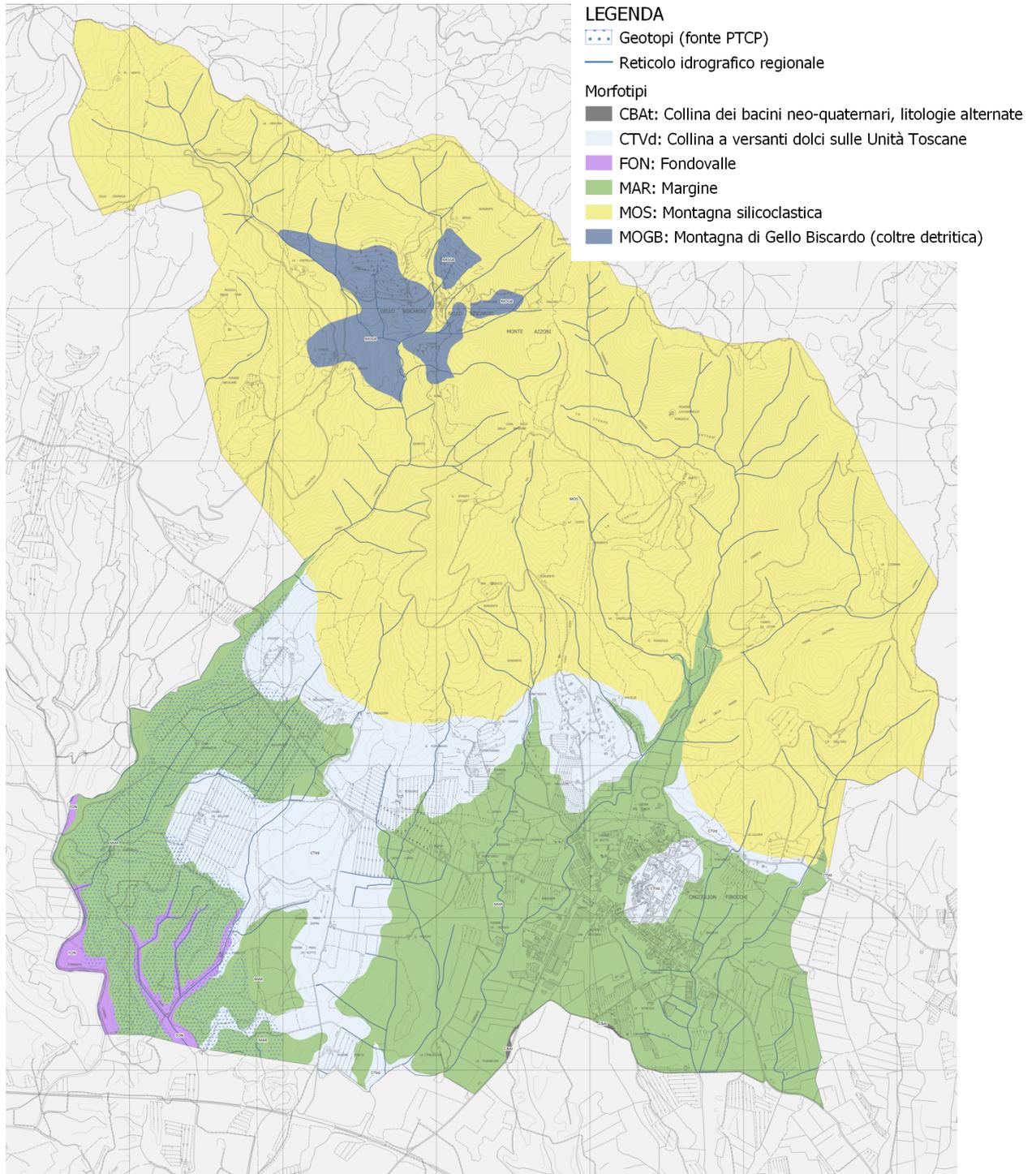


Fig. 15. Estratto dalla Tavola ST-G1

## I INVARIANTE STRUTTURALE – “I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI”

L'obiettivo generale è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante:

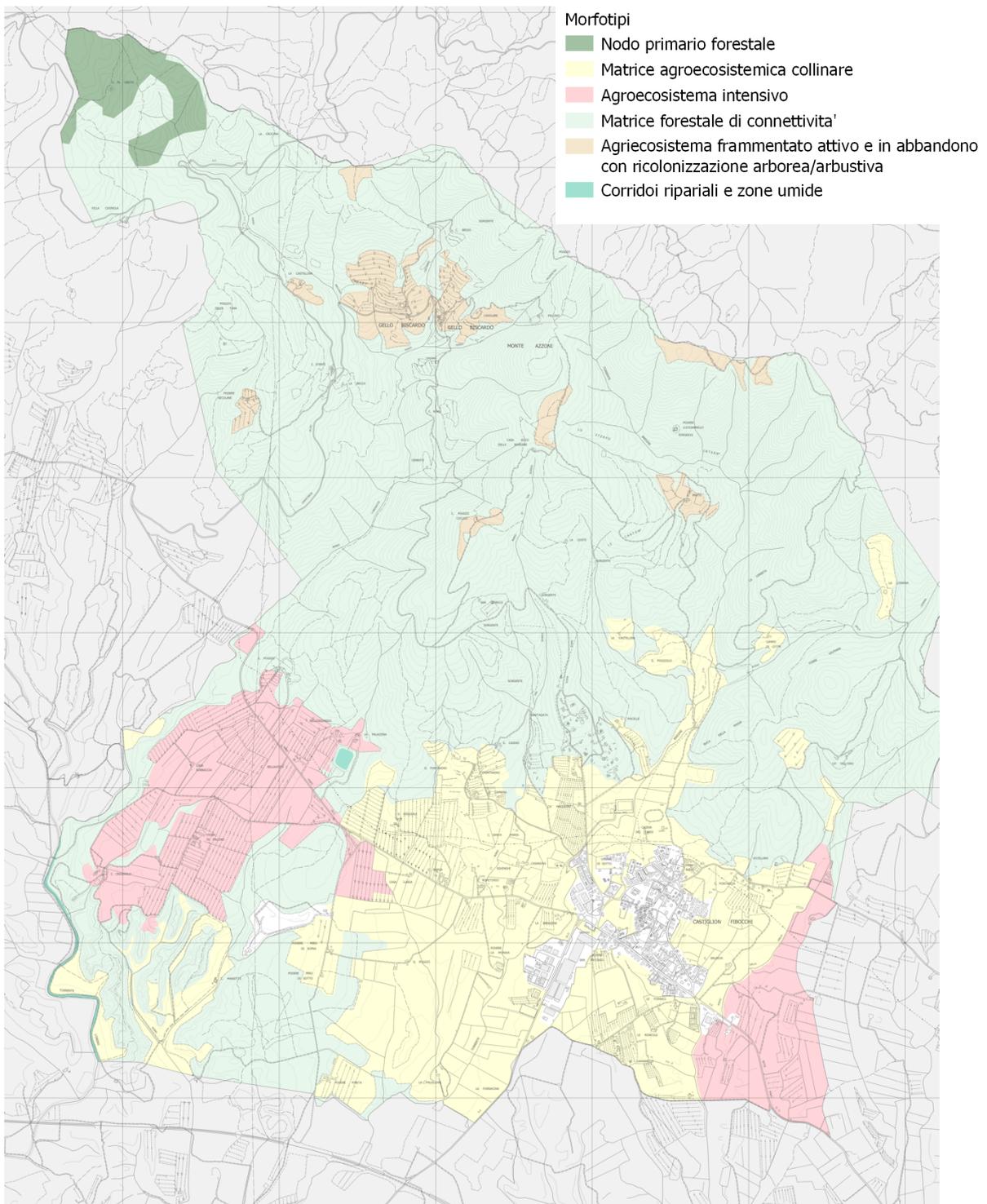
- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modificano la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

## II INVARIANTE STRUTTURALE – “I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO”

L'obiettivo generale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.



*Fig. 16. Estratto dalla Tavola ST-GR1*

### III INVARIANTE STRUTTURALE – “IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI”

L’obiettivo generale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale,

nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;

b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;

c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;

d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;

e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;

f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

L'abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito.

#### LEGENDA

-  Tessuto storico
-  T.R.2: Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali
-  T.R.4: Tessuto ad isolati aperti prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  T.R.5: Tessuto puntiforme
-  T.R.6: Tessuto a tipologie miste
-  T.R.8: Tessuto lineare
-  T.P.S.1: Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  T.P.S.2: Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali



contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;

b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;

f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

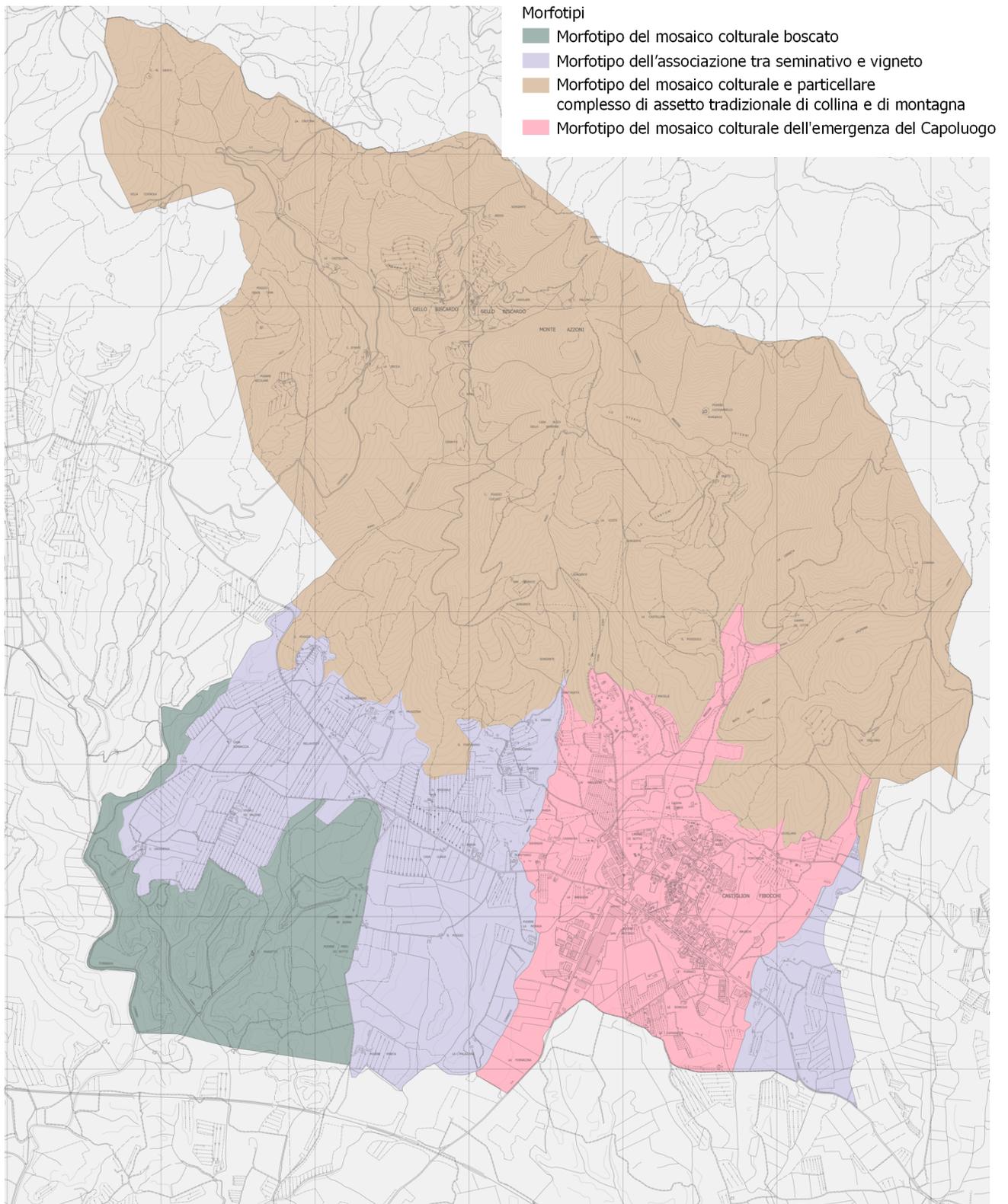


Fig 18. Estratto dalla Tavola ST-GR2

## *Beni ed altri valori di carattere paesaggistico*

Uno dei principali assunti del Piano Paesaggistico Regionale sta nel riconoscimento di valori costitutivi l'identità del territorio. La conformazione e la geografia, le strutture territoriali, le modalità di realizzazione e di organizzazione degli insediamenti urbani o rurali sono ritenute elementi strutturali del territorio e costituiscono permanenze significative da assumere come elementi di riferimento per l'elaborazione delle normative di piano e per il giudizio di compatibilità dei singoli interventi che le riguardassero.

Dal riconoscimento della complessità del territorio che si fa identità sedimentata anche attraverso testimonianze materiali deriva il riconoscimento per i valori territoriali persistenti di un ruolo che ne consenta una tutela attiva, considerandoli parte integrante dei modelli dell'abitare e del produrre proposti dal piano.

Un capitolo specifico per il riconoscimento di questi valori è costituito dall'individuazione degli elementi che necessitano di tutele e obiettivi strategici perché la loro modificazione rappresenta una perdita irreversibile dei caratteri strutturali.

Il PIT/PPR sviluppa inoltre la specifica disciplina dei beni paesaggistici. Sono così sottoposti alla disciplina del PIT/PPR:

- a) gli **"immobili ed aree di notevole interesse pubblico"** ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le **"aree tutelate per legge"** ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

Sono, altresì, sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, di elenchi compilati, di provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché gli immobili e le aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

### **BENI PAESAGGISTICI PER DECRETO MINISTERIALE (art. 134 c. 1 lett. a), art.136)**

- Zona di culmine della catena del Pratomagno in territorio aretino (ID 9051258 – D.M. 09/02/1976 G.U. 59 del 1976).

### **BENI PAESAGGISTICI PER LEGGE (art.134 c.1 lett. b, art.142 c.1)**

- articolo 8 – i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal r.d. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, codice)
- articolo 12 – i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, codice)

## *Ulteriori tutele di carattere paesaggistico*

Tra gli ulteriori tutele di carattere paesaggistico si individuano per il comune di Castiglion Fibocchi:

- Contesti fluviali;
- Visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo: elementi di carattere percettivo;
- Tratti stradali di interesse paesistico-percettivo
- Le Balze ed i Pianalti.

## *Elementi del Patrimonio territoriale provinciale*

Uno dei principali assunti del Piano Paesaggistico Regionale sta nel riconoscimento di valori costitutivi l'identità del territorio. La conformazione e la geografia, le strutture territoriali, le modalità di realizzazione e di organizzazione degli insediamenti urbani o rurali sono ritenute elementi strutturali del territorio e costituiscono permanenze significative da assumere come elementi di riferimento per l'elaborazione delle normative di piano e per il giudizio di compatibilità dei singoli interventi che le riguardassero.

Nell'ambito delle disposizioni sulla struttura insediativa (III invariante) si sono poi dedicati specifici articoli per il riconoscimento dei valori territoriali persistenti di un ruolo che ne consenta una tutela attiva, considerandoli parte integrante dei modelli dell'abitare e del produrre proposti dal piano con l'individuazione degli elementi che necessitano di tutele e obiettivi strategici perché la loro modificazione rappresenta una perdita irreversibile dei caratteri strutturali. Sono gli articoli che recepiscono le diverse direttive del PIT-PPR (per i centri e nuclei storici, gli ambiti periurbani, l'edilizia di matrice storica, i tracciati fondativi, ecc.) e del PTC della Provincia di Arezzo.

Il PTC di Arezzo, recentemente conformato al PIT-PPR, aveva già arricchito, nella sua prima versione, le componenti di rilevanza paesaggistica del territorio provinciale. Centri antichi, aggregati, Vile ed edifici specialistici, insieme agli assetti agrari di impronta tradizionale (le tessiture agrarie a magli afitta) ed un'altra serie di elementi sono stati da quello esaminati e disciplinati.

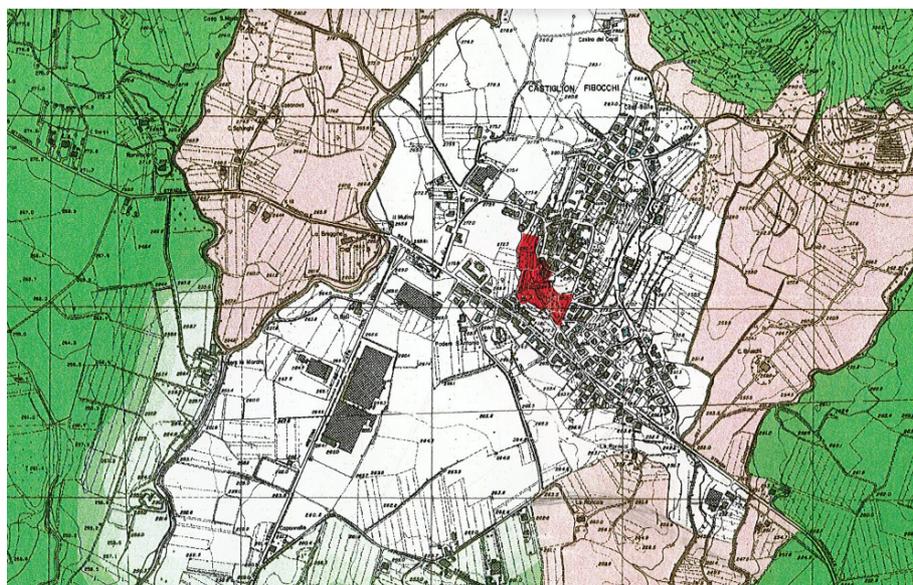
Il PS di Castiglion Fibocchi li recepisce e ne precisa le disposizioni, come direttive che dovranno essere poi recepite e sviluppate dai successivi piani operativi e dagli altri atti di governo comunali. Alcuni elementi sopra ricordati non sono presenti nel territorio comunale., come ad esempio gli edifici specialistici, mentre Villa Cognola e Villa Occhini costituiscono gli unici due esempi di Ville censite dal PTCP nel comune di Castiglion Fibocchi, per le quali il PS individua le relative aree di pertinenza.

Villa Cognola si trova sul confine nord ovest di Castiglion Fibocchi. Di proprietà pubblica, l'edificio non presenta particolari valori di carattere architettonico o paesaggistico. Tuttavia, per la sua posizione e per le volumetrie a disposizione, è stata oggetto di investimenti per l'insediamento di servizi di Protezione Civile e la gestione forestale. Nell'area di pertinenza della Villa si trova infatti anche una piattaforma per l'elisoccorso. Il PS conferma dunque l'area di pertinenza paesaggistica come individuata dal PTCP e, per il ruolo assunto dalle Villa Cognola durante l'evoluzione storica del territorio, si pone 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'.

Molto diversa è invece la collocazione di Villa Occhini – bene immobile tutelato ai sensi dell'art. 13 del Codice –, a partire dal fatto che si trova all'interno del centro antico del Capoluogo. L'edificio principale, di origini settecentesche, ha subito trasformazioni ed ampliamenti nel corso del tempo, che ne hanno accentuato l'articolazione volumetrica. Il giardino ad est è segnato da muretti di contenimento che evidenziano i vari terrazzamenti. Una linea ideale congiunge la fontana in pietra calcarea alla vasca d'acqua sottostante, con le varie scalette in pietra. Interessante la zona più ad ovest, caratterizzata dalla presenza di piante ad alto fusto, i cui riquadri di airole sono andati quasi del tutto distrutti, così come anche le lunghe file di balaustre. L'accesso principale è a sud, attraverso un cancello ligneo con tettoia, mentre altri due cancelli in metallo, oggi in pessime condizioni, sono disposti più ad est. Il PS si pone l'obiettivo di mantenerne e rafforzarne il ruolo di elemento 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.

Il PS individua e distingue due diverse aree di pertinenza: la prima, più stretta, è l'intorno territoriale come definito all'art. 4, comma 2, dell'elaborato 8b del PIT-PPR; la seconda è quella recepita dal PTCP che presenta però alcune criticità, ponendosi in discontinuità con quanto aveva definito il previgente Regolamento Urbanistico, peraltro approvato nella piena vigenza del PTC. Questo ha determinato il fatto che lo stesso RU aveva previsto delle aree di trasformazione nelle aree che all'epoca vennero escluse dal perimetro dell'area di pertinenza. In particolare, tra queste è presente un'area di proprietà pubblica considerata edificabile ed alienabile e pertanto inclusa nel bilancio comunale sin dai tempi dell'adozione del Regolamento Urbanistico.



*Estratto del Regolamento Urbanistico con l'area di pertinenza ridotta all'area di Villa Occhini, immobile destinatario del provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice*

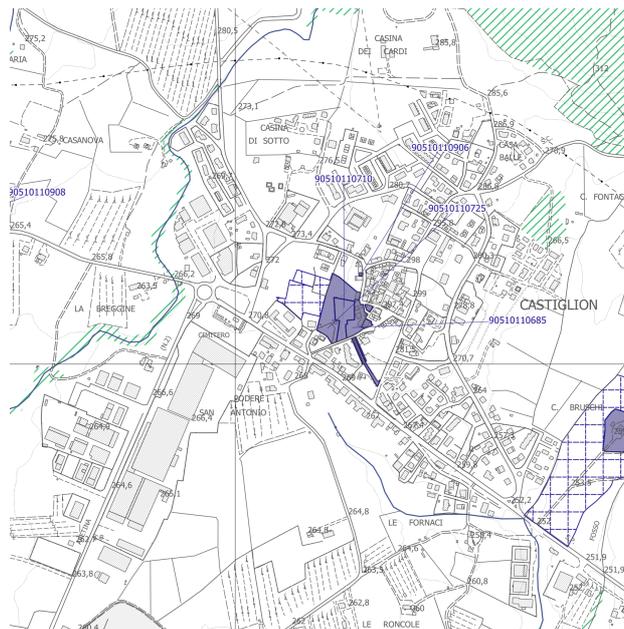
La recente variante di adeguamento del PTCP al PIT-PPR non ha considerato però efficace la riduzione operata dal RU e quindi l'area di pertinenza paesaggistica della Villa da ritenersi corretta

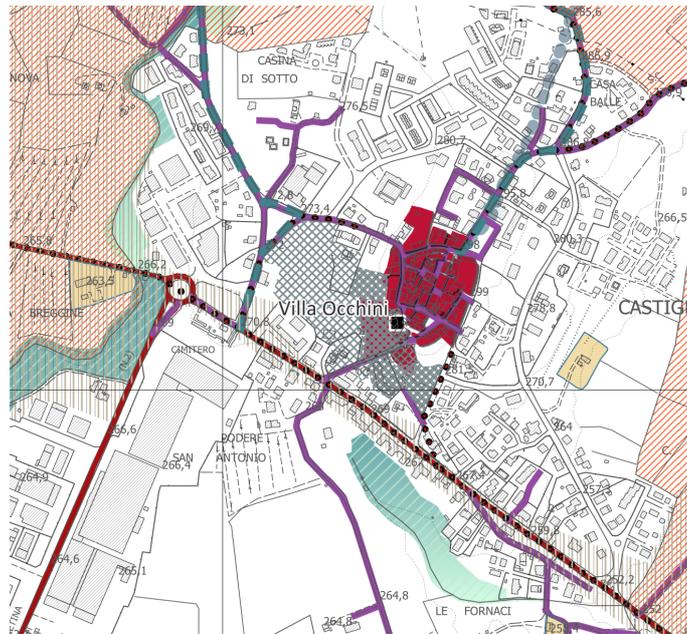
è quella più estesa.

Nel corso della redazione dei nuovi strumenti di pianificazione comunale ci si è dunque posti il problema di come raggiungere la coerenza con lo strumento sovraordinato senza però eliminare una previsione che il comune considera strategica. Attualmente le aree di pertinenza paesaggistica libere da edifici si presentano in uno stato di semi-abbandono. Alle spalle di un edificio di edilizia residenziale pubblica si estende l'area pubblica in attesa di essere alienata. In considerazione delle condizioni attuali, tenendo presente il valore paesaggistico dei luoghi, abbiamo visto di come il Piano Strutturale definisca anche il perimetro di pertinenza ai sensi dell'art. 4 c.2 lett. a dell'Elaborato 8B del PIT-PPR. Allo stesso tempo di come si ponga l'obiettivo di qualificarla come perno di un sistema di spazi aperti e percorsi pubblici che contribuiscano in modo significativo alla fruizione del patrimonio storico e paesaggistico del centro antico.

A questo scopo si apre quindi all'opportunità nei futuri strumenti urbanistici di edificare ai margini della pertinenza della Villa, per completare i tessuti esistenti in da non interferire con la visibilità del complesso edilizio di pregio e delle stesso centro antico, creando allo stesso tempo le condizioni per la realizzazione di un parco pubblico adiacente alla Villa.

Le tavole del PS individuano dunque sia il confine della pertinenza ampio (ST-U2) in coerenza con il PTCP, sia il confine della pertinenza della villa ristretto, incluso nella tavola dei beni paesaggistici ed architettonici (ST-U1). Quest'ultimo perimetro potrebbe diventare, ancora una volta sollecitando gli enti interessati, il perimetro coincidente tra PTC e intorno paesaggistico del bene culturale immobile.





*A sinistra l'estratto dalla Tavola ST-U1 "Beni paesaggistici ed architettonici"; a destra l'estratto dalla Tavola ST-U2 "Elementi di matrice storica ed ulteriori tutele di carattere paesaggistico"*

## Parte strategica del PS

Nella L.R. 65 (art.92) sono individuati gli elementi e le relazioni da tenere in considerazione, e quindi da definire nel PS, per supportare l'attuazione di una strategia per lo sviluppo sostenibile su un arco di tempo illimitato. A sostegno di quanto definito nella legge regionale, il PIT individua obiettivi a carattere generale volti alla promozione e realizzazione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione e il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale del territorio dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.

La realizzazione di questi obiettivi è basata sulla sinergia tra sezione statutaria e sezione strategica del PS intendendo per la prima (statutaria) la definizione delle regole per la tutela dei caratteri fisici, storici e culturali del territorio, mentre per la seconda (strategica), la capacità di coinvolgere tutti i più importanti stakeholders locali nella formazione e nell'attuazione del piano, nell'individuazione di un più stretto legame tra le scelte del piano e gli effetti conseguenti (procedure di Valutazione Ambientale Strategica), nella ricerca di obiettivi che siano ampiamente condivisi e anche in grado di assumere un valore simbolico per gli abitanti. La dimensione strategica è fortemente interattiva (fra il territorio, le sue risorse patrimoniali e la società locale) e nello stesso tempo ha un orizzonte temporale sufficientemente lungo per incidere su dati strutturali. L'interazione fra queste diverse dimensioni, statutaria e strategica, consente infatti di esplorare al meglio, secondo obiettivi dichiarati ed una adeguata consapevolezza delle risorse in gioco, le possibilità e condizioni evolutive del contesto locale e di valutare criticità e punti di forza delle diverse ipotesi, migliorando così l'efficacia della stessa successiva pianificazione operativa, rispetto ai temi più specificamente progettuali.

La strategia per lo sviluppo sostenibile di Castiglion Fibocchi si compone di obiettivi a carattere generale, di cui all'articolo 2 delle Norme, ulteriormente declinati in obiettivi specifici e direttive per il PO definiti a livello di singole UTOE.

## *Gli obiettivi per il governo del territorio*

A partire da queste considerazioni e dagli approfondimenti che si renderanno necessari, il PS intende accentuare il legame che sussiste tra parte statutaria e parte strategica del piano strutturale. L'interazione fra queste diverse dimensioni, statutaria e strategica, consente infatti di esplorare al meglio, secondo obiettivi dichiarati ed una adeguata consapevolezza delle risorse in gioco, le possibilità e condizioni evolutive del contesto locale e di valutare criticità e punti di forza delle diverse ipotesi, migliorando così l'efficacia della stessa successiva pianificazione operativa, rispetto ai temi più specificamente progettuali.

Gli obiettivi per il governo del territorio necessitano di operazioni separate, il cui esito è incerto e deve essere verificato di volta, in volta. Per questo, proprio per come è concepita la legge toscana, altrettanto importante sarà poter utilizzare le strategie generali impostate dal PS, per coordinare le azioni concrete e le scelte più "regolative" che saranno successivamente oggetto delle discipline conformative, affinché possa essere data loro la massima efficacia. Integrando ambiti diversi delle politiche territoriali è possibile così comporre un articolato sistema di obiettivi che dovranno interessare il governo del territorio, svolto nel mutuo riconoscimento e nella reciproca coerenza tra politiche settoriali e regolazione territoriale.

In questo quadro sono stati individuati come obiettivi di carattere generale i seguenti:

- 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;
- tutelare gli ecosistemi naturali, garantendo la conservazione e il rafforzamento della biodiversità e la salvaguardia e il ripristino dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo e dagli agroecosistemi, anche per una minor vulnerabilità e maggiore resilienza del territorio e degli insediamenti;
- 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, migliorando ove necessario gli 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.

Il Piano Strutturale recepisce 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.

### *Progetto di paesaggio 'I territori del Pratomagno'*

Il progetto di paesaggio "i territori del Pratomagno" è stato adottato con deliberazione del Consiglio regionale n.19 del 24.02.2021. Si configura come un atto di governo del territorio le cui finalità sono riconducibili al raggiungimento di obiettivi del PIT-PPR specifici della scheda di Ambito 11 "Valdarno Superiore" e della scheda di Ambito 12 "Casentino Valtiberina".

Il Progetto di Paesaggio ha individuato due tematismi principali:

- Riordino della disciplina urbanistica per alcune tematiche significative per la tutela e lo sviluppo del territorio in modo che siano trattate in modo coerente e coordinato tra i 12 Comuni coinvolti;
- Riattivazione di microeconomie locali funzionali a contenere i processi di abbandono e favorire lo sviluppo di attività imprenditoriali locali compatibili con la manutenzione e cura del paesaggio.

Si tratta di due binari tra loro intrecciati. Il riordino della disciplina urbanistica è funzionale non solo ad una omogenea tutela e gestione del paesaggio, ma anche creare migliori condizioni per la permanenza delle attività esistenti e supportare processi di riattivazione delle microeconomie locali.

I contenuti del Progetto, oltre a quelli ricordati al comma 2, sono la tutela e valorizzazione del paesaggio agrosilvopastorale; la tutela e valorizzazione del patrimonio costruito; la fruizione, connettività ed economia del Pratomagno. Il Piano Strutturale fa proprie le disposizioni regionali previste. L'ambito di applicazione del progetto comprende i comuni di Terranuova Bracciolini, Castelfranco-Pian di Scò, Castiglion Fibocchi, Reggello, Pelago, Montemignaio, Castel San Niccolò, Poppi, Ortignano Raggiolo, Castel Focognano, Talla. Attraverso tale Protocollo le istituzioni coinvolte si sono impegnate a promuovere un progetto di paesaggio con l'obiettivo di valorizzare e coniugare gli aspetti paesaggistici, storico-culturali, turistici, ambientali ed economici dei territori dei comuni del Pratomagno.

Il PS detta disposizioni per il progetto di paesaggio del Pratomagno in coerenza con le analisi del PIT-PPR e con la lettura del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali, con particolare riferimento ai morfotipi ecosistemici ed ai morfotipi agro-forestali.

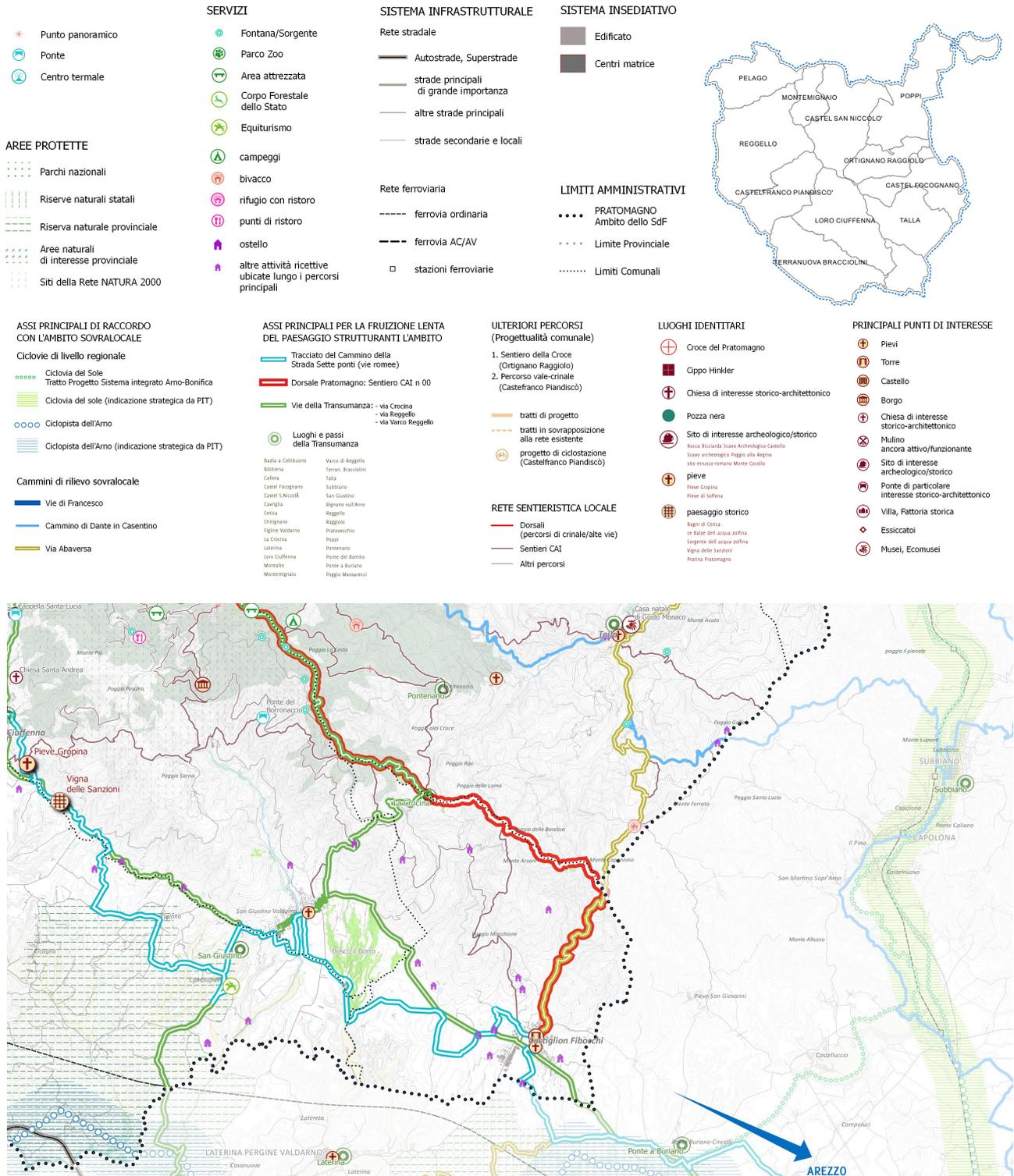


Fig. 19. Estratto dalla tavola del Progetto di Paesaggio: Progetto di fruizione del Pratomagno.

## *Le unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)*

Il PS, attraverso la definizione di obiettivi e direttive specifici, indica le strategie relative a ciascuna UTOE, per le quali vengono anche definite le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti. Le UTOE sono identificate con parti compiute del sistema insediativo e paesaggistico, riferite ad assetti territoriali complessivi e individuate a partire dall'articolazione geomorfologica, sulla base dei caratteri ecosistemici e delle tipologie dei paesaggi rurali, (tenendo conto delle quattro invarianti del PIT/PPR) e vengono dal Piano Strutturale ritenute significative ai fini del controllo delle dimensioni, dei servizi e delle infrastrutture. A queste spetta il controllo della morfologia urbana e territoriale, la verifica della compatibilità dimensionale degli insediamenti rispetto alla struttura complessiva del territorio, la verifica della dotazione dei servizi e il perseguimento del riequilibrio e della riqualificazione degli insediamenti e del rapporto tra questi e il territorio rurale. A Castiglion Fibocchi, in coerenza con il riconoscimento degli elementi patrimoniali e sulla base delle caratterizzazioni riferibili alle quattro invarianti del PIT/PPR è stata fatta la scelta di far coincidere la divisione del territorio in UTOE con una distinzione di tipo paesaggistico e funzionale, facendo coincidere parti già dotate di una uniformità paesaggistica riconoscibile con quelle utili alla gestione urbanistica.

Il territorio di Castiglion Fibocchi è dunque suddiviso in 3 UTOE:

**UTOE 1 – Capoluogo** coincidente con 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 UTOE.

**UTOE 2 – Nord**, caratterizzata da versanti montani e pedemontani, 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.

**UTOE 3 – Sud-Ovest**, 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.

## Guida alla lettura del PS

Il nuovo Piano Strutturale è articolato in due parti che hanno una netta distinzione rispetto al loro ruolo:

la parte statutaria, che definisce il patrimonio territoriale comunale e detta le regole per la sua tutela, trasformazione e riproduzione; è in questa parte che vengono definite anche le discipline per la prevenzione dei rischi territoriale e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio, geologica, idraulica e sismica, anche in riferimento ai piani sovraordinati (PAI e PGRA);

la parte strategica, che definisce gli obiettivi che devono essere assunti nelle politiche territoriali e le direttive che devono indirizzare il piano operativo e di tutti gli altri atti che hanno ricadute sul territorio, articolati in strategie generali e per UTOE; è questa parte che comprende i criteri per il dimensionamento sostenibile del territorio urbanizzato.

Tavole e Norme del piano corrispondono quindi a queste principali parti del piano.

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

<b>Parte I Caratteri del Piano</b>	Titolo I – Generalità	
<b>Parte II – Statuto del territorio</b>	Titolo II – Patrimonio Territoriale	Capo I Struttura idro–geomorfologica
		Capo II Struttura ecosistemica
		Capo III Struttura insediativa
		Capo IV Struttura agroforestale
	Titolo III – Vincoli e altre tutele paesaggistiche	
	Titolo IV – Ulteriori tutele di carattere paesaggistico	
Titolo V – Prevenzione del rischio idro–geomorfologico e sismico		
<b>Parte III – Strategia dello sviluppo sostenibile</b>	Titolo V – Obiettivi e strategie per il governo del territorio	
	Titolo VI – Dimensionamento del piano	

L'organizzazione generale delle norme è data dalle Parti, che corrispondono appunto alle parti principali di cui si compone il piano: le Norme del Piano Strutturale si compongono di tre Parti. Ciascuna parte del piano è suddivisa in Titoli, che a loro volta, nella Parte II (Statuto del territorio), per le quattro componenti (uno per ognuna delle quattro) del Patrimonio Territoriale e per i Beni e altri valori di carattere paesaggistico, sono suddivisi in due Capi.

La **Parte I, Caratteri del piano**, definisce il Piano Strutturale, i suoi obiettivi generali e il suo campo di applicazione. Questa parte, oltre a dichiararne gli obiettivi generali, serve a tracciare l'identità del piano e a definirne il livello di cogenza, il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo e a stabilire le condizioni per il suo monitoraggio.

La **Parte II, Statuto del territorio**, definito dall'art. 6 della LR 65/2014, individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del cosiddetto "Patrimonio territoriale".

Al Patrimonio territoriale, come definito all'art. 3 della legge regionale, viene dedicato un Titolo, articolato nelle quattro strutture (o componenti): la prima quella idro-geomorfologica, la seconda quella ecosistemica, la terza quella insediativa e la quarta quella agro-forestale, a cui nelle Norme corrispondo altrettanti Capi. Per ciascuna delle quattro strutture il piano individua gli elementi caratterizzanti e le relative Invarianti strutturali (definite ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014), approfondendo i contenuti del PIT-PPR. Per gli elementi e le invarianti delle quattro strutture del Patrimonio Territoriale il PS definisce un set di obiettivi a cui seguono direttive, che i Piani Operativi dovranno recepire nelle proprie discipline urbanistiche, e talvolta prescrizioni, che sono da considerare direttamente operanti sul territorio.

La struttura insediativa (invariante III), in particolare è articolata a partire dal perimetro del territorio urbanizzato, che sarà poi il principale riferimento anche dei successivi piani operativi. È qui che si distinguono i centri storici urbani (centri antichi e tessuti di antica formazione) ed il loro intorno territoriale, i nuclei rurali, i nuclei storici (aggregati) ed i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica, le Ville ed i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica, altri edifici di matrice storica nel territorio rurale, i tracciati fondativi e di valore paesaggistico. Tutti questi elementi sono coerenti con il patrimonio individuato dal PTC della Provincia di Arezzo.

Declinandolo nello specifico, il piano riconosce il Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale. A questa struttura generale si accompagna il riconoscimento dei morfotipi dei tessuti dell'urbanizzazione recente e contemporanea - ovvero dei diversi tipi di forma che assumono i tessuti urbani-, utili anch'essi alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, come vedremo meglio più avanti.

Un Titolo è dedicato alla ricognizione dei Beni paesaggistici, mentre un secondo Titolo è riferito a ulteriori elementi da tutelare perché concorrono alla qualificazione delle identità del territorio.

In ultimo, per lo Statuto, nel Titolo IV si definiscono le condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica, di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014.

Quella dello Statuto è la parte destinata a cogliere gli elementi caratterizzanti, le risorse ed i beni che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale ed è una parte rilevante del progetto territoriale, in quanto, attraverso un'operazione selettiva, esaminato quanto emerso nel quadro conoscitivo, è in grado di considerare cosa dovrà essere "messo in valore" nella successiva parte strategica del piano. Il rapporto tra lo statuto del territorio, parte più fissa del piano, e le strategie di sviluppo del territorio comunale è così una parte significativa delle riflessioni svolte dal piano. Così nel PS il riconoscimento del patrimonio territoriale costituisce anche la base per identificare in modo appropriato alle prospettive di durevolezza e sostenibilità le strategie di sviluppo territoriale da intraprendere, che costituiranno il riferimento dei successivi Piani Operativi.

La Parte III, Strategia dello sviluppo sostenibile, è dunque quella che delinea le prospettive di sviluppo che il piano strutturale riconosce per il territorio di Castiglion Fibocchi. È questa la parte destinata ad orientare le politiche e le azioni territoriali che dovranno sostenere le scelte del Piano Operativo per i sistemi insediativi comunali. La parte strategica del PS inoltre: determina le dimensioni massime sostenibili (Titolo VI) e detta gli specifici obiettivi da perseguire nelle singole UTOE, le Unità Territoriali Organiche Elementare (Titolo V), che nel territorio di Castiglion Fibocchi, come abbiamo visto, sono tre ed identificano areali con caratteri omogenei sulla base delle quattro strutture del Patrimonio. Per la loro individuazione si considerano aspetti percettivi e visivi, fisiografici e geologici, di uso del suolo e ambientali, e in modo particolare gli aspetti di strutturazione antropica, amministrativi e socioeconomici.

Statuto e Strategia per lo sviluppo sostenibile, fondati sul Quadro Conoscitivo, costituiscono dunque le due parti principali nelle quali si articolano le discipline del piano.

La struttura del piano rispecchia questi contenuti e tenta quanto più possibile di semplificare le discipline e le carte, evitando di ripetere disposizioni già presenti nei piani sovraordinati (sarà semmai il Piano Operativo a ripeterne le principali prescrizioni), richiamandole comunque e ponendo molta attenzione a non formulare norme che abbiano carattere conformativo.

In particolare, una struttura così concepita si traduce in:

- **un disposto normativo quanto più possibile agile**, che non debba essere aggiornato al variare degli strumenti sovraordinati (ogni eventuale loro variazione è da intendersi recepita), composto da tre parti, due delle quali corrispondono alle principali parti sopra descritte, lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile;
- **una rappresentazione dei contenuti del piano quanto più possibile sintetica.**

## *Il dimensionamento del PS*

Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (SE) ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- industriale e artigianale;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento distingue le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, da quelle esterne (territorio rurale), con le seguenti precisazioni:

- a. il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato e degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, che insieme potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista per questa destinazione d'uso.
- b. il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 30% della Superficie edificabile o edificata (SE) prevista.
- c. il dimensionamento della categoria commerciale è riferito alla sola tipologia della media struttura di vendita, non essendo previste, come prescritto dal PS, grandi strutture di vendita nel territorio comunale e avendo rimandato alla categoria funzionale residenziale il dimensionamento degli esercizi di vicinato.
- d. il dimensionamento della categoria funzionale turistico-ricettiva è espresso in SE, senza alcun riferimento al numero dei posti letto, essendo questo un parametro molto variabile in relazione alle diverse tipologie e caratteristiche che si possono prevedere e più in particolare considerando le strutture ricettive presenti nel territorio comunale. Gli abitanti equivalenti sono stimati, ai soli fini della VAS, secondo il rapporto di un abitante ogni 45 mq di SE.

Gli abitanti equivalenti, ai soli fini della verifica degli standard, sono conteggiati secondo il rapporto di un abitante ogni 30 mq di SE (1/30 mq), considerando anche che il dimensionamento della categoria funzionale residenziale che comprende gli esercizi commerciali di vicinato.

Il PS non dimensiona i cambi d'uso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, che saranno valutati nell'ambito del monitoraggio del piano e più in particolare:

- concorrono al dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse, quali le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche;
- non concorrono al dimensionamento gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso in ambito urbano e gli ampliamenti;
- 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 Piano Operativo 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.

Nelle seguenti tabelle sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e le quantità previste dal Piano Strutturale nel territorio rurale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, 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 artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione 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 artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione 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 commercio di vicinato <sup>e</sup>	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 artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione 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 artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione 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>

### *Gli standard*

Gli standard sono quantità fissate dal DM 1444/68 per garantire a tutta la popolazione una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi. Queste quantità, che sono volte al miglioramento della qualità della vita degli abitanti, sono pesate sulla base di rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici.

La tabella sotto riporta infatti la dotazione degli standard (mq di aree destinate a servizi per l'istruzione di base, a parcheggi, verde pubblico ed attività collettive) attuale e ne verifica la rispondenza al DM 1444 basandosi sulla quantità di abitanti insediati (dato all'anno più recente disponibile).

		CALCOLO STANDARD ABITANTE COMUNE DM1444/1968 (MQ)			
		STANDARD ESISTENTI (mq)	abitanti al 31/12/2022	STANDARD ESISTENTI ABITANTE (mq)	DOTAZIONE MINIMA DM1444/68 (mq)
ARTICOLAZIONE DM1444/68	aree per l'istruzione	11994,30	2103	5,70	4,5
	aree per attrezzature di interesse comune	14288,86		6,79	2
	aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	50075,87		23,81	9
	aree per parcheggi	75292,73		35,80	2,5
				72,11	14



	s1, servizi per l'istruzione di base (mq)	s2, attrezzature di interesse comune (mq)	s3, spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (mq)	s4, aree per parcheggi pubblici a raso o in struttura (mq)
UTOE 1	11994,30	14288,86	50075,87	24277,14
UTOE 2				537,62
UTOE 3				

Fig. 20. Estratto dalla tavola QC-US Ricognizione degli standard

## Coerenza esterna del Piano

Il Piano Strutturale, in tutte le sue parti, deve esser coerente, nel caso del PIT-PPR deve esser conforme, agli strumenti sovraordinati. Nel caso specifico il PIT-PPR (sia nelle parti della disciplina che nei contenuti della Scheda d'Ambito 11) e il PTCP di Arezzo.

Di seguito si riportano delle prima ricognizioni della coerenza esterna rispetto ai contenuti delle Norme del PS. Per una definizione più accurata si rimanda al Documento di Conformazione, tra le relazioni allegate al Piano, e al Rapporto Ambientale della VAS.

Prima ricognizione di conformità tra PIT-PPR e PS	
Disciplina PIT-PPR	Norme PS
Obiettivi per le 4 invarianti	Capo I-IV Titolo II, Parte II
Disciplina dei beni paesaggistici	Capo V, Titolo III, Parte II
Disciplina Scheda d'Ambito 11	Norme PS
Obiettivo 1: salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale	Art. 2, Titolo I, Parte I Capo III, Titolo II, Parte II Art. 45, Titolo V, Parte III
Obiettivo 2: salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno	Art. 2, Titolo I, Parte I Capo I, Titolo II, Parte II Art. 35, Capo VI, Titolo III, Parte II
Obiettivo 3: tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle	Art. 2, Titolo I, Parte I Capo IV, Titolo II, Parte II
Obiettivo 4: tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 17, Capo III, Titolo II, Parte II Art. 32, Capo V, Titolo III, Parte II Art. 37, Capo VI, Titolo III, Parte II Art. 46, Titolo V, Parte III Art. 47, Titolo V, Parte III

Ricognizione sulla coerenza	
Obiettivi generali PTCP	Norme PS
<i>la tutela del paesaggio, dei beni culturali, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse ecosistemiche, naturali e agro-forestali, nel rispetto della disciplina del PIT/PPR;</i>	Art. 2, Titolo I, Parte I Capo I-IV, Titolo II, Parte II Titolo III, Parte II
<i>il recepimento dei quadri conoscitivi e il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di difesa del suolo e prevenzione dei rischi, sia sotto l'aspetto idraulico che geomorfologico;</i>	Titolo IV, Parte II
<i>la promozione delle attività economiche e il coordinamento e l'organizzazione delle funzioni e delle attrezzature di livello d'area vasta</i>	Art. 2, Titolo I, Parte I

<i>nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;</i>	
<i>il potenziamento, l'efficientamento e l'interconnessione funzionale del sistema di reti dei servizi, delle dotazioni e delle infrastrutture della mobilità e dell'accessibilità, anche di supporto al trasporto pubblico locale;</i>	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 45-47, Titolo V, Parte III
<i>il coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali, con specifico riferimento ai contenuti conoscitivi ed interpretativi degli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali.</i>	Art. 43, Titolo V, Parte III
<b>Oggetti degli obiettivi PTCP</b>	<b>Norme PS</b>
patrimonio territoriale e invarianti strutturali	Capo I-IV, Titolo II, Parte II
la città e gli insediamenti	Capo III, Titolo II, Parte II
la rete ecologica provinciale	Capo II, Titolo II, Parte II
il territorio rurale	Capo IV, Titolo II, Parte II
Infrastrutture della rete della mobilità	Art. 2, Titolo I, Parte I
Rete ciclabile di interesse sovralocale (regionale e provinciale)	Art. 2, Titolo I, Parte I
Art 27 (I progetti di paesaggio)	Art. 2, Titolo I, Parte I