

Civitella in Val di Chiana
Piano Strutturale

Gennaio 2016

Relazione generale

PROGETTO DI PIANO



Civitella in Val di Chiana

Piano Strutturale

Relazione generale



socialdesign Goffredo Serrini Claudio Zagaglia
Progetto e Coordinamento

Annalisa Ferruzzi Patrizia Sodi Laura Tavanti
Ufficio di Piano

Con
Sara Guarino

Consulenti

Pasquale Barone
Paesaggio e Ambiente

Silvio Casucci
Analisi socio-economiche e di scenario

Vincenzo Bentivegna
Valutazione Ambientale Strategica

NEMO srl
Componenti naturalistiche e uso del suolo

Sergio Tamarindi
Indagini geologiche

Paolo Paggini
Indagini idrauliche

Sommario

- 1. Introduzione
 - 1.1 - *Il percorso del piano strutturale*
- 2. Un esercizio di immaginazione
 - 2.1 - *Descrivere Civitella in Val di Chiana*
 - 2.2 - *La costruzione di un'ipotesi interpretativa*
- 3. Il Piano Strutturale: obiettivi e strategie
- 4. Statuto del territorio, sistemi e progetti
 - 4.1 - *Paesaggio, sistema ambientale e del verde*
 - 4.2 - *Mobilità sostenibile, accessi e viabilità*
 - 4.3 - *Luoghi centrali, attrezzature e spazi aperti*
 - 4.4 - *Un progetto per l'abitare*
 - 4.5 - *Un progetto per le aree produttive*
 - 4.6 - *La struttura normativa e le tavole del piano*
 - 4.7 - *Dimensionamento e UTOE*
- 5. Schemi direttori e azioni strategiche
 - 5.1 - *La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano*
 - 5.2 - *Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota*
 - 5.3 - *Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura*
 - 5.4 - *I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto*
 - 5.5 - *Il parco agri-urbano*
 - 5.6 - *Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini*
 - 5.7 - *Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari*
 - 5.8 - *Le Via Vecchia Senese, una strada parco*
- Appendice
 - Paesaggi di Civitella*
- Allegato
 - Conferenza di copianificazione (documento e verbale)*

1. Introduzione

Nelle pagine che seguono è illustrato il progetto del nuovo Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana, che viene consegnato alla città e al Consiglio Comunale per la sua definitiva approvazione.

Il Piano – come richiesto dal Sindaco e dalla Giunta Comunale, dopo essere stato adottato una prima volta nel Giugno 2013 – era stato rielaborato e di nuovo adottato nel Luglio 2015 con le integrazioni e le modifiche introdotte per adeguare lo strumento urbanistico alla nuova Legge Regionale n. 65/2014 con le “Norme per il governo del territorio” e al PIT “Piano di Indirizzo Territoriale” con valenza di piano paesaggistico (entrambi approvati dopo la prima adozione).

In un periodo così denso di cambiamenti, l’Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla “revisione” del piano e alla sua ri-adozione, considerando l’importanza e la necessità di avere uno strumento aggiornato e conformato all’insieme dei nuovi riferimenti normativi della Regione Toscana.

In tal senso, il gruppo di progettazione (con l’Ufficio di Piano e alcuni consulenti, in stretto rapporto con il Sindaco, la Giunta, il responsabile del procedimento e i diversi uffici comunali) ha in una prima fase avviato e concluso un lavoro di confronto complesso e delicato che – muovendo dalla preesistente e sostanziale “coerenza” del Piano Strutturale adottato nel 2013 con i contenuti e le direttive della nuova pianificazione regionale – ha permesso:

- di adeguare lo stesso PS alle prescrizioni e agli indirizzi degli strumenti regionali senza modificare la struttura normativa, le scelte e le proposte progettuali precedentemente elaborate;
- di avvalersi nella definizione dei criteri e delle strategie immaginate del “supporto” della stessa regione, interessata a valutare il percorso e l’esito di questa prima “esperienza pilota”;
- di convocare nel mese di Maggio 2015 una Conferenza di copianificazione, come previsto all’art. 25 della nuova LR n. 65, per discutere i temi relativi alla specificità di alcune aree (vedi documenti allegati): la conferenza si è svolta presso la DG del Governo del Territorio della Regione Toscana e si è

conclusa con la condivisione unanime delle strategie previste nel PS (come riportato nel verbale della stessa).

Successivamente, il gruppo ha avviato e concluso una nuova e intensa fase di studio, che ha richiesto un'attenta "rilettura" dello stesso piano (quello della prima adozione), l'integrazione e la modifica degli elaborati che erano stati prodotti in precedenza; questo lavoro di revisione è stato caratterizzato in particolare da:

- un elevato numero di riunioni ed incontri con molti e diversi soggetti istituzionali; un percorso di scambio, partecipazione e comunicazione finalizzato a "stabilizzare" la struttura del piano e raccordare i suoi principali elementi agli indirizzi e agli scenari proposti dalla pianificazione regionale;
- la verifica e il recepimento di indirizzi e direttive contenuti nel nuovo PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana;
- un'ulteriore verifica di coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nel PTC della Provincia di Arezzo;
- un'accurata rilettura degli obiettivi di gestione, sviluppo e tutela del territorio contenuti nel Piano Strutturale, dei criteri e degli indirizzi che detta per la redazione del futuro Piano Operativo (che andrà a sostituire il Regolamento Urbanistico) previsto dalla LR n. 65/2014;
- l'adeguamento degli elaborati grafici (tavole) e delle norme tecniche di attuazione alle prescrizioni della nuova legge regionale, per esplicitarne la dimensione interpretativa e introdurre nella disciplina del PS i criteri e gli indirizzi per gli interventi nei diversi sistemi, sottosistemi e ambiti, le condizioni e le priorità dei progetti da sviluppare per migliorare la qualità e la funzionalità del territorio;
- l'approfondimento di alcune questioni riguardanti in particolare la definizione dello *statuto del territorio*, l'individuazione di *scenari*, strategie e indirizzi per la sua riqualificazione, il disegno del *perimetro del territorio urbanizzato*;
- la predisposizione degli elaborati necessari alla definizione dei contenuti e alla successiva convocazione della conferenza di copianificazione;
- nuove e specifiche indagini finalizzate ad integrare e implementare il quadro conoscitivo e a definire, in

particolare, le condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica;

- la verifica e il recepimento delle indicazioni e delle prescrizioni del Genio Civile di Arezzo;

- la rielaborazione della valutazione ambientale strategica (VAS), ovvero della procedura di verifica della sostenibilità degli atti di governo del territorio e degli strumenti di pianificazione prevista dalla LR.

Con la presentazione dei pareri e delle controdeduzioni alle osservazioni (presentate da enti, associazioni, professionisti e singoli cittadini dopo la ri-adozione), delle integrazioni e delle modifiche ritenute accettabili e compatibili, il percorso della Variante Generale al Piano Strutturale giunge alla sua conclusione e viene di nuovo “presentato” in Consiglio Comunale per la sua approvazione.

1.1 Il percorso del piano strutturale

La costruzione del Piano e del Quadro Conoscitivo hanno avuto sullo sfondo la storia, l'interpretazione e la capacità di valutare gli esiti del piano vigente (concepito e redatto nella prima metà degli anni '90) e delle sue applicazioni nel successivo Regolamento Urbanistico, nelle sue numerose varianti.

Era stato a partire dalla rilettura di queste esperienze che l'Amministrazione Comunale aveva ritenuto opportuno avviare l'elaborazione di un nuovo piano: con l'obiettivo di cogliere, riconoscere e interpretare l'emergere di nuove domande, gli scenari e la complessità del presente.

Dopo la presentazione del “Documento di Avvio del Procedimento”, che individuava gli obiettivi della Variante generale al Piano Strutturale (approvato dalla Giunta Municipale nel mese di Novembre 2011; dopo una prima delibera approvata nel mese di Aprile 2011 dalla precedente GM), c'è stato un importante lavoro di raccolta, elaborazione e sintesi di molti e diversi materiali: una prima fase di indagini e sopralluoghi; un approfondito lavoro di analisi, ascolto e interpretazione finalizzati alla definizione del quadro conoscitivo e alla costruzione di una

struttura (fisica e concettuale) in grado di contenere e rappresentare gli elementi fondativi del piano stesso. Durante quel periodo il gruppo ha elaborato progetti, esaminato proposte, partecipato ad un elevato numero di incontri.

Ha infine elaborato e presentato la “Mappa Strategica” (alla GM nel mese di Luglio 2012 e successivamente al Consiglio Comunale): documento che aveva lo scopo di far conoscere le proposte preliminari della Variante generale al Piano Strutturale e allo stesso tempo orientare la discussione, aprire un confronto sulla *strategia* e le scelte del piano attraverso incontri di partecipazione con gli abitanti, le associazioni culturali, economiche e professionali.

Il progetto del nuovo Piano è stato quindi l'esito di un complesso processo cui hanno partecipato, con ruoli e responsabilità differenti, molti attori in molte e diverse forme.

La *mappa* ha permesso di mostrare e valutare alcune ipotesi entro una *figura territoriale* coerente, dove immaginare l'uso, la conservazione e la trasformazione dei luoghi entro una chiara visione d'insieme: un sistema di relazioni e di scambi al quale riferirsi per condividere potenzialità e opportunità, considerando le affinità che non sono solo di tipo fisico, sociale e politico, ma anche culturale ed economico; un sistema di appartenenze ad un territorio ampio e coeso (Arezzo e la Val di Chiana), che ha conseguito negli anni una propria identità ed una certa autonomia.

La *mappa* ha mostrato inoltre come il nuovo Piano si appoggi e si avvalga di un ricco apparato analitico-descrittivo, che ha permesso una rilettura originale del territorio di Civitella, la riscoperta di *scale, invarianti e riferimenti* che ne hanno delineato la struttura, un sistema di gerarchie tra spazi, ambienti e paesaggi diversi.

Da questi differenti “strati analitici” sono emerse la ricchezza e la bellezza del *territorio profondo* di Civitella, che ha messo in evidenza da un lato limiti e incongruenze della pianificazione recente e dunque la necessità di una sua riorganizzazione (dimensionale e funzionale, connessa ad un minore consumo di suolo); dall'altro la consistenza di un

patrimonio poco conosciuto, sul quale investire in termini di conservazione, valorizzazione e sviluppo. In tal senso, il nuovo Piano Strutturale ha spostato il suo *centro tematico* dall'espansione alla riqualificazione: collocandosi dentro una "geografia" più complessa, che ha assunto questo insieme di luoghi come un'opportunità per mettere in movimento idee, programmi e possibili sinergie, scelte e progetti da realizzare entro una "visione" per quanto possibile condivisa del futuro: che tutelasse l'interesse comune, il territorio della collettività più che le istanze dei singoli.

Nel Giugno 2013 il piano strutturale viene adottato.

Nei mesi successivi, come già ricordato, data la prevista e confermata "imminenza" dell'approvazione sia della nuova LR sia del PIT (che in realtà avrebbero poi richiesto tempi ben più lunghi), l'Amministrazione Comunale decide di "sospendere" l'approvazione della variante generale, immaginando la possibile rielaborazione del piano in conformità con i nuovi strumenti previsti.

In tal senso, avvia un percorso di lavoro e di revisione che si conclude con la *conferenza di copianificazione* sul Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana (convocata su richiesta del Comune ai sensi dell'art.25 della LR n. 65/2014) e il successivo adeguamento di tutti gli elaborati necessari alla sua ri-adozione.

La conferenza di copianificazione, che si è svolta il 5 Maggio 2015 a Firenze in presenza dell'Assessore Regionale all'Urbanistica e del Sindaco, si è chiusa con la sottoscrizione di un documento nel quale si esprime unanime condivisione delle strategie proposte dal PS, con riferimento in particolare ad alcuni specifici temi illustrati nell'ambito della stessa:

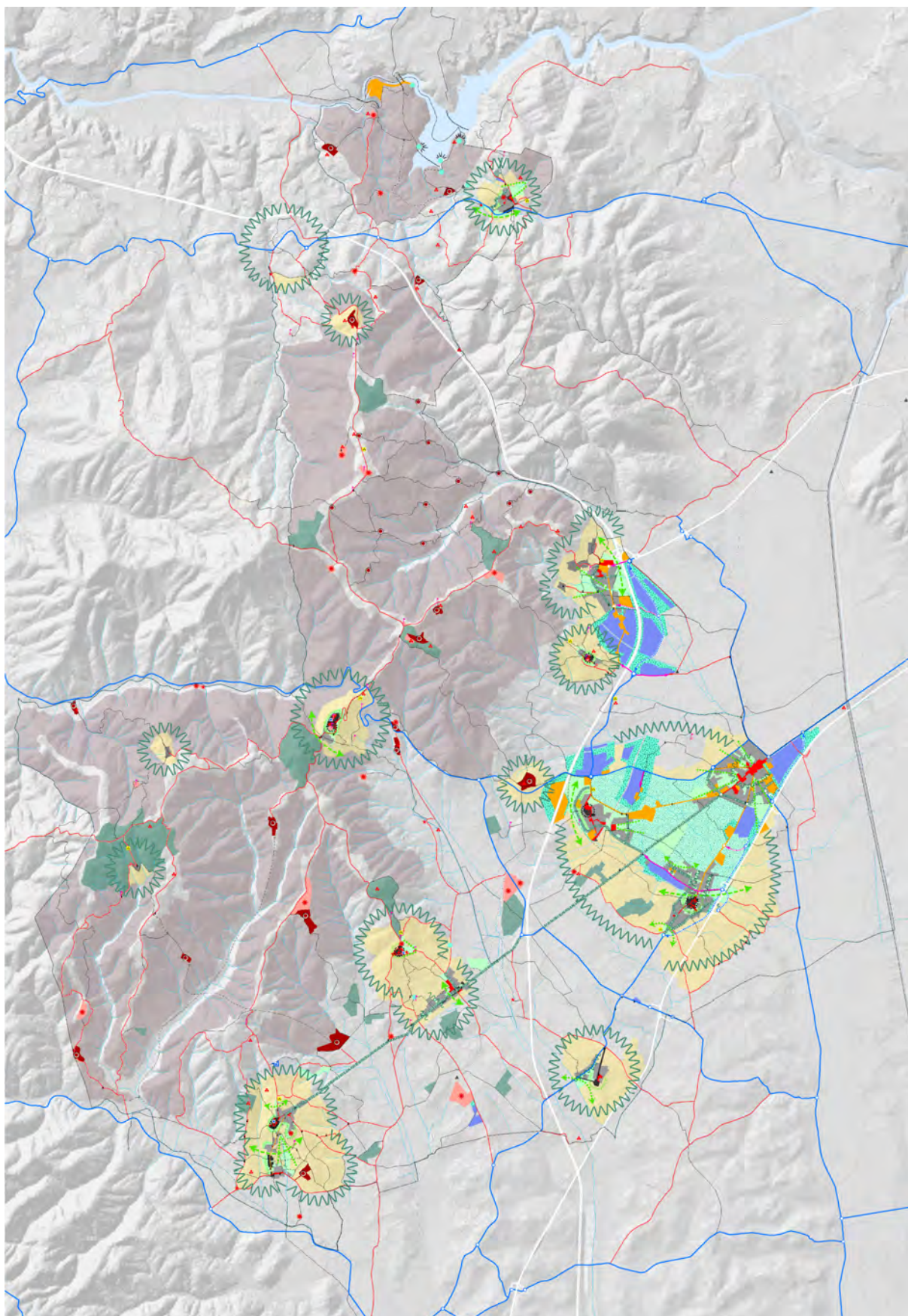
- nuove aree per attività produttive a Viciomaggio;
- aree per attrezzature turistiche, ricettive e culturali;
- aree per attrezzature turistiche nel territorio rurale;
- aree dei nuclei rurali.






































Nel Luglio 2015, dopo ulteriori elaborazioni, il piano strutturale viene di nuovo adottato.

Nei mesi successivi, viene avviata la valutazione di tutte le osservazioni presentate e conclusa la redazione delle controdeduzioni, con i pareri e la definizione delle modifiche da predisporre (per le Nta e per gli elaborati grafici) a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ritenute accettabili.

Su questi temi, sull'identità del territorio, sul significato e le prospettive del suo possibile sviluppo, questo documento intende offrire agli abitanti e agli amministratori una nuova opportunità di confronto: nei capitoli successivi esso riassume le principali questioni affrontate e le potenzialità progettuali che ne derivano, descrive alcune "azioni" e cerca di chiarire i dispositivi attraverso i quali la disciplina del piano agisce sul territorio; descrive inoltre gli elaborati che lo caratterizzano e ripercorre la struttura delle norme per facilitarne la lettura, per chiarirne il "contenuto" e la "forma", in riferimento agli obiettivi di gestione e tutela del territorio che la LR demanda agli strumenti della pianificazione comunale.

Tav.C4.3 Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari: e indirizzi



	Centri urbani, nuclei e borghi storici		Siti archeologici da valorizzare
	Centri storici		Musei
	Insedimenti a prevalente funzione residenziale		Cimiteri storici da valorizzare
	Nuclei rurali		Ex mulini con tracciato della gora da valorizzare
	Insedimenti a prevalente funzione produttiva		Sosta attrezzata e punto panoramico
	Centri civici		Croci e tabernacoli
	Attrezzature urbane e territoriali		Ferrovia e stazioni
	Capisaldi del verde urbano		Strade di grande comunicazione
	Mitigazione paesaggistica delle barriere infrastrutturali e delle aree ad elevata urbanizzazione		Strade di attraversamento esistenti e di progetto
	Ambiti di rispetto e salvaguardia degli insediamenti storici		Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana esistenti e di progetto
	Direttrice di continuità ecologica da mantenere, riqualificare o ricostituire		Strade di connessione urbana
	Aree di continuità spaziale, visuale e percettiva tra città e campagna		Strade attrezzate esistenti e di progetto
	Cunei di penetrazione degli elementi della rete ecologica		Strade di connessione territoriale e della rete dei collegamenti locali
	Connessioni visuali e percorrenze negli spazi aperti urbani		Strade e sentieri tutelati principali esistenti e di progetto
	Aree rurali e naturali intercluse: il parco agri-urbano		Strade e sentieri tutelati secondari esistenti e di progetto
	Ambiti periurbani e di pertinenza dei nuclei storici e rurali		Antichi collegamenti tra le sponde dell'Arno da ripristinare
	Capisaldi del verde urbano		
	Riserve di naturalità		
	Attrezzature ricettive e pubblici esercizi		
	Aziende agricole con centri turistico-ricettivi		
	Beni storici da valorizzare		

2. Un esercizio di immaginazione

Il Piano Strutturale per una *città-territorio* come Civitella in Val di Chiana offre la possibilità di studiare le sue diverse parti e interagire con la comunità delle persone che vi abitano: è un'occasione di ascolto e di sguardi sulla sua storia, per stabilire una soglia che ne interpreti "domande" e "condizioni", prima di proporre un programma di interventi e assumere un impegno nell'attuarli.

La formulazione di un piano corrisponde sempre ad un momento nel quale la città ripensa se stessa, descrive e interpreta i propri caratteri, ridefinisce la propria identità, le aspirazioni, i desideri ed i vincoli che verosimilmente potrà perseguire.

In questo senso il piano assume una forte dimensione culturale e strategica: avvia e coordina azioni orientate a costruire scenari e rappresentazioni espresse dagli stessi attori locali (cittadini, amministratori, associazioni), entro un *processo progettuale* nel quale ciascun soggetto coinvolto contribuisce all'individuazione dei problemi e delle opportunità, suggerendo ipotesi e obiettivi di sviluppo del territorio.

Quelli che proponiamo dunque sono punti di vista che mettono in luce alcuni fondamentali problemi che il Piano Strutturale ha inteso affrontare e (per quanto possibile) risolvere:

a - temi e problemi che nascono da un'osservazione dei rapporti che Civitella in Val di Chiana intrattiene con l'area vasta e con i comuni contermini;

b - temi e problemi che nascono da un'osservazione più ravvicinata del territorio comunale, delle sue differenti parti e dei loro specifici caratteri, oggetto specifico del PS;

c - temi e problemi che nascono dall'osservazione di alcune questioni specifiche, che assumono nella particolare "unicità" di ogni territorio un'importanza ed una configurazione del tutto particolari (quale turismo o quale industria ad esempio; quale recupero delle aree di pregio, dei borghi o delle ville storiche; quale viabilità; quali interventi nelle aree interessate da vincoli idro-geologici).

Questi punti verranno poi messi in relazione con gli “obiettivi primari” sui quali si fondano i principali strumenti per il governo del territorio:

- il soddisfacimento dei bisogni fondamentali della popolazione nell’ambito di uno sviluppo equilibrato e sostenibile (sul piano sociale e ambientale);
- l’allargamento delle capacità di accesso alla decisione favorendo un’ampia partecipazione alle scelte di pianificazione;
- l’aumento dell’equità e della capacità di difesa dei soggetti più deboli;
- l’incremento della qualità della vita dei cittadini.

Temi che hanno posto al centro del Piano la necessità di affrontare le diverse questioni attraverso riflessioni e proposte dal carattere interscalare.

2.1 Descrivere Civitella in Val di Chiana

Il territorio di Civitella in Val di Chiana, posto ad ovest della provincia di Arezzo, più precisamente sul confine ovest della macroarea Valdichiana, in una rappresentazione assai schematica può essere suddiviso in tre aree principali:

- a nord, la valle dell'Arno e le basse colline che vi si affacciano, con l’abitato di Pieve a Maiano e la Riserva Naturale Provinciale “Ponte a Buriano e Penna” (Sito d’Importanza Regionale); un’area, di elevato valore paesaggistico e naturalistico, caratterizzata da basse colline, pianori e forre (confluenti verso il fiume Arno) con pascoli, seminativi e boschi; l’area, importante per la presenza di numerose specie animali e vegetali, riveste inoltre una notevole importanza quale sito di sosta, svernamento e nidificazione per uccelli acquatici;
- al centro, sviluppato perpendicolarmente all'Arno, il complesso alto collinare dei “Monti tra Arezzo e le Crete senesi” (area ad alto valore agrario-paesistico-ambientale); un sistema alternativamente composto da zone di fondovalle e crinali, caratterizzato dalla presenza di colture ad oliveto in parte terrazzate e/o ciglionate, estese aree boscate, qualche prato-pascolo e un ricco patrimonio di edifici storici dominati dall’isolata presenza della rocca di Civitella; contiene ancora molte zone integre da un punto di

vista naturalistico (Alta Valle del torrente Lota, Alto Valle del torrente Trove, Borro della Trove ed Alta Valle del torrente Esse, Alta Valle del torrente Leprone, Poggio del Sarto); l'utilizzazione storica del territorio è ancora chiaramente leggibile attraverso l'individuazione, prevalentemente lungo i crinali, di percorsi, filari di alberi, ville, fattorie, chiese (come quella di S. Martino in Poggio), altri insediamenti tra i quali emergono quelli di testata dei crinali principali come Montarfoli, Tribbio, Tuori, Dorna, Oliveto, Ciggiano;

- infine la pianura alluvionale della Valdichiana, con i nuclei storici di Vicinaggio, Badia al Pino, Tegoletto, Pieve al Toppo, Albergo e Spoiano, dove in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali (autostrada, superstrada, SS Senese Aretina) si sono sviluppate le più importanti aree industriali e commerciali. Questa area, soprattutto nel quadrilatero Vicinaggio, Badia al Pino, Tegoletto, Pieve al Toppo, oggi densamente urbanizzata, è divenuta la più ampia zona abitativa del comune, non sempre ben organizzata e spesso con aree intercluse (tra edificato e infrastrutture lineari) semi-agricole o in parziale stato di abbandono. In generale l'area di pianura risulta comunque caratterizzata dal mantenimento delle attività agricole (intensive) e da un paesaggio dove la diffusa presenza di seminativi, frutteti e vigneti (fino alla base dei rilievi collinari) non ha del tutto cancellato gli elementi lineari e il reticolo idrografico minore della bonifica.

La viabilità primaria (autostrada e superstrada) attraversa il comune da nord e da nord-est a sud, rispettivamente verso le direzioni di Firenze, Arezzo e Roma; il resto dei collegamenti stradali primari, che caratterizzano la rete delle relazioni ed organizzano l'attraversamento dell'intero territorio Civitella, corrispondono in gran parte agli assi storici della "Raggiera Aretina": la SS 73 verso Siena, la SR 69 verso il Valdarno, la SP 327 verso Foiano – Bettolle, la SP 22 Vecchia Senese, la SP 18 verso Pergine Valdarno, la SP 21 verso Arezzo; su questi si innestano alcuni tracciati secondari che si sviluppano generalmente sui crinali principali e che completano la rete dei collegamenti comunali.

Segnato da una posizione di "frontiera" (tra la Valdichiana, il Valdarno e le Crete Senesi) e dalla quasi "saldatura" con i margini del sistema aretino (lungo il raccordo Autostradale e la SS 73), Civitella in Val di Chiana appare ai nostri occhi come un territorio per certi aspetti "consueto" nel contesto della Regione Toscana, dove però emergono elementi e caratteri di notevole interesse, sui quali il piano ha in parte costruito alcune ipotesi:

- pensando alla sua posizione rispetto ai grandi assi infrastrutturali, alle relazioni con altri centri della Valdichiana e con Arezzo;

- osservando la presenza di testimonianze storiche di indubbio valore, la permanenza di un originale sistema di relazioni territoriali tra la collina e la pianura, dove la rilevanza dei riferimenti visuali, degli elementi naturali del paesaggio, delle ville, dei nuclei e della maglia podereale assumono una connotazione assai particolare;

- considerando come, nella storia recente, vi sia stata una rinnovata attenzione al modo in cui far convivere elementi della tradizione (culturale e produttiva) e disponibilità al cambiamento.

Descrivere e immaginare un progetto per Civitella ha significato dunque avvicinare il territorio da molte direzioni, raccogliere temi e suggestioni che hanno avuto la capacità di costruire "visioni", mettere a punto alcune operazioni assai precise (riferibili in particolare alla costruzione del *quadro conoscitivo*) come: il rilievo, la lettura e le analisi delle trasformazioni, le indagini ambientali, geologiche, economiche; un costante rapporto con i cittadini e gli amministratori, con la quotidianità delle pratiche sociali così come vengono vissute e raccontate da quegli stessi soggetti.

2.2 La costruzione di un'ipotesi interpretativa

La costruzione di un'ipotesi interpretativa del territorio di Civitella in Val di Chiana muove da alcune considerazioni in merito alla possibilità di riconoscere differenti parti e al tempo stesso ridisegnarne limiti e forme in modo tale da ritrovare un'immagine complessiva dotata di senso.

Concorrono a definire la "struttura" del territorio di Civitella in Val di Chiana i rapporti tra natura geomorfologica del terreno, occupazione ed uso del suolo: il situarsi degli insediamenti principali nella fascia di pianura (Viciomaggio, Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto) e di altri nuclei minori ai piedi dei crinali principali, all'uscita delle valli in corrispondenza dei corsi d'acqua secondari (T. Esse, F. Gargaiolo, T. Leprone, Rio del Tegoletto, F. Gorghige, T. Lota); la posizione dominante e isolata sul colle del centro storico di Civitella; l'uso differenziato dei versanti, dei fondovalle e della pianura; il rapporto tra la natura dei percorsi, dei luoghi e le funzioni che vi si svolgono (via Aretina, via Vecchia Senese, via Pescaiola, la strada comunale di S. Martino e la strada dei Mercanti); i diversi caratteri e ruoli delle frazioni.

La struttura è ciò che da unitarietà e riconoscibilità all'intero territorio ed è quella che nel lungo periodo si dimostra più persistente, meno modificabile.

Riconoscere una struttura, la sua articolazione, gli elementi che ne definiscono principi e regole, è quello che abbiamo cercato di fare per valutare lo stato attuale, avviando una riflessione su ciò che deve essere conservato e ciò che può essere modificato.

Cercheremo di dimostrare come un insieme di giudizi così costruito possa orientare in modo coerente una politica urbanistica (la formulazione di un piano e la sua gestione).

Gli elaborati del Quadro Conoscitivo, quelli del "Rapporto di sintesi del percorso di partecipazione sul Piano Strutturale", le analisi e gli incontri che abbiamo svolto ci restituiscono un'immagine articolata del territorio e della società di Civitella in Val di Chiana, dove ci sembra:

- che emerga con sempre maggiore evidenza un cambiamento culturale profondo e diffuso, che chiede minore consumo di suolo, agricoltura di qualità e tutela del paesaggio al primo posto: dunque meno espansione edilizia; più recupero e riqualificazione delle aree urbane; più qualità negli insediamenti; più integrazione tra spazi pubblici, parcheggi, mobilità e percorsi ciclo-pedonali;
- che questo cambiamento guardi in particolare alle politiche industriali, che potrebbero orientarsi verso produzioni e consumi sostenibili (la così detta "conversione ecologica"), non concepibili se non facendo ricorso alle fonti rinnovabili e all'efficienza

energetica, così come ad una più accorta gestione delle risorse e dei rifiuti;

- che sia importante riconoscere l'esistenza e la permanenza di parti diverse (diversi sottosistemi, ambiti e "principi insediativi", ciascuno dei quali ha preso forma secondo "regole" altrettanto variegata e tuttavia identificabili), alle quali assegnare destinazioni d'uso e funzioni compatibili.

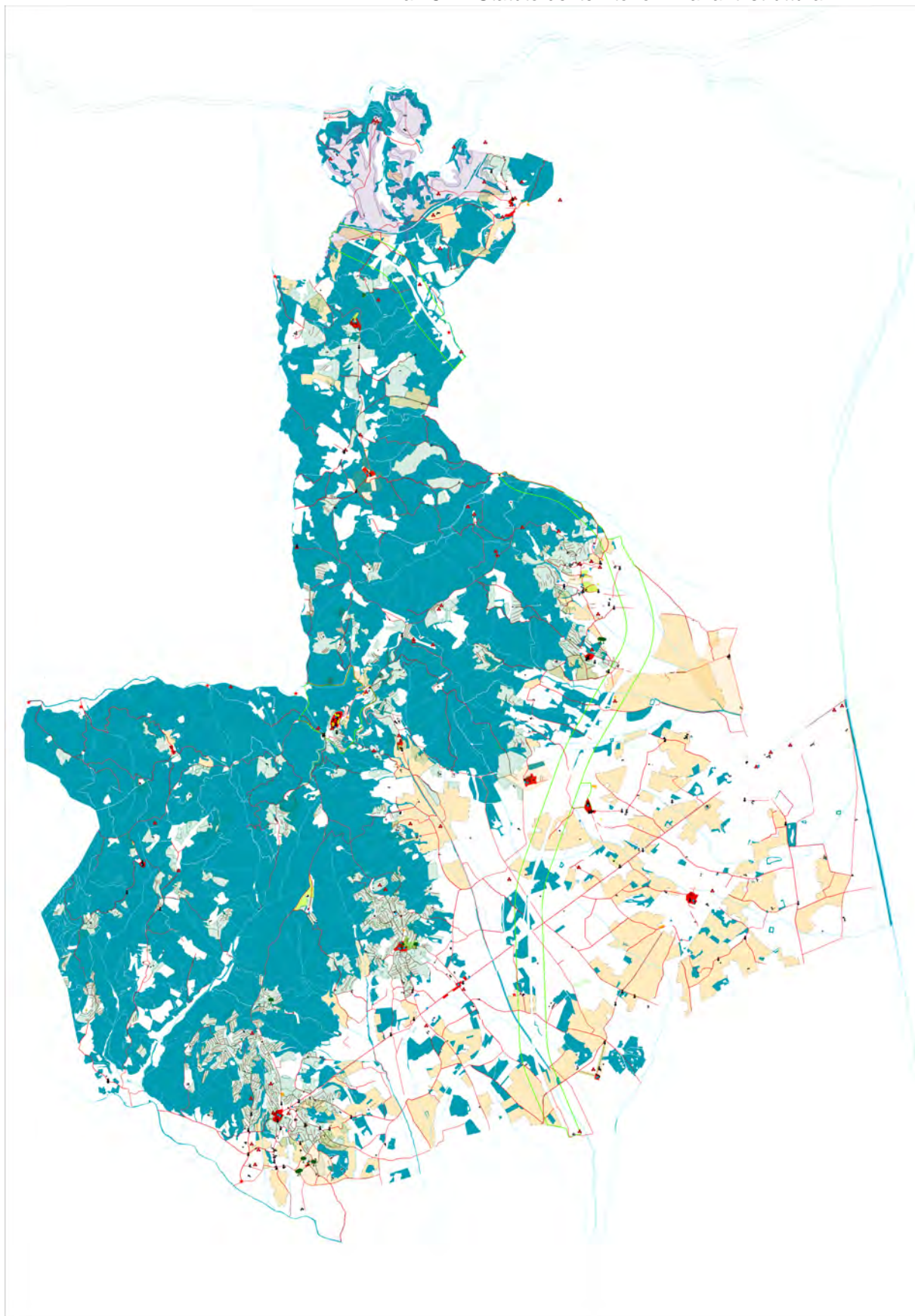
Questi temi e queste immagini prendono forma nel modo di descrivere e disegnare il territorio: nell'osservare la varietà delle relazioni esistenti, nell'individuare situazioni che presentano caratteristiche peculiari; così come nella costruzione della struttura normativa e nelle proposte di progetto che stabiliscono i criteri e gli indirizzi necessari a definire un sistema di scelte coerenti: dove si ritrovano da un lato l'adesione ad una cultura della conservazione, della cura e della valorizzazione del patrimonio territoriale; dall'altro si confermano le potenzialità della riqualificazione urbanistica e dello sviluppo sostenibile, con riferimenti a modelli culturali e socio-economici innovativi che, secondo noi, assumeranno sempre maggiore rilevanza per il futuro dell'area e in generale della Toscana.

Uno sguardo più attento, rivela ancora un'altra e più complessa immagine: essa è l'immagine di un conflitto tra ciò che tende ad attenuare le differenze e ciò che le differenze tende invece ad affermare; tra ciò che inserendo gli individui, i gruppi, i luoghi, entro sistemi ampi di relazioni (culturali ed economiche) tende a rendere simile, sino al limite della completa omologazione, quanto prima era diverso.

La società, l'economia e il territorio di Civitella in Val di Chiana appartengono così, contemporaneamente ed in modo ambivalente, sia al paesaggio di un vasto sistema urbano, sia ad un paesaggio più antico, fatto di segni che si sono accumulati e stratificati nel tempo: la via Aretina con la fitta trama dei centri urbani di pianura, le aree industriali e le grandi infrastrutture viabilistiche; l'alta collina, tra Arezzo e le Crete senesi, con l'antica viabilità (che ben si adatta al Movimento Città-slow di cui Civitella fa parte); le villette delle nuove lottizzazioni ed i piccoli nuclei rurali; i circoli ARCI, la Biblioteca, i supermercati e il TMT (Teatro Moderno Tegoletto); il Museo della Vite e del Vino di Ciggiano e il nuovo PAAS di Tegoletto (Punto Accesso Assistito Servizi on line); un ampio numero di









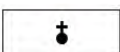





centri e frazioni, Pieve a Maiano, Viciomaggio, Tuori, Civitella, Badia al Pino, Oliveto, Pieve al Toppo, Tegoletto, Albergo, Ciggiano e Spoiano, che per la consapevolezza del valore e delle differenze che li distinguono (o forse per un eccesso di localismo), pur senza essere tra loro in contrapposizione, resistono all'omologazione.

Il territorio di Civitella deve essere dunque simultaneamente pensato nel suo insieme e nella specificità delle sue parti: descrivere e interpretare divengono in questo modo azioni simmetriche, punto di partenza per la costruzione del piano.




Invarianti



Beni di interesse storico architettonico

	Centri, nuclei e complessi storici		Geotopo di valore monumentale
	Edifici di valore: edifici civili e rurali, ville, chiese, oratori e cappelle		Reticolo idrografico (ai sensi del R.D.1775/1933)
	Area di tutela paesistica delle ville		Reticolo idrografico integrato ai sensi della L.R. 79/2012)
	Mulini		Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs.42/2004, art.136)
	Tabernacoli e croci		
	Fontanili, vasche e cisterne		
	Fonti, sorgenti		
	Cimiteri storici		
	Muri dei terrazzamenti		
	Reticolo viabilità fondativa		




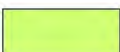




Beni di interesse storico culturale

	Luoghi dell'arte
--	------------------

Beni di interesse storico archeologico


	Siti di interesse archeologico
	Zone di interesse archeologico (D.Lgs 42/2004, art.142 comma 1 lettera m - PIT)

Beni di interesse storico ambientale e paesaggistico

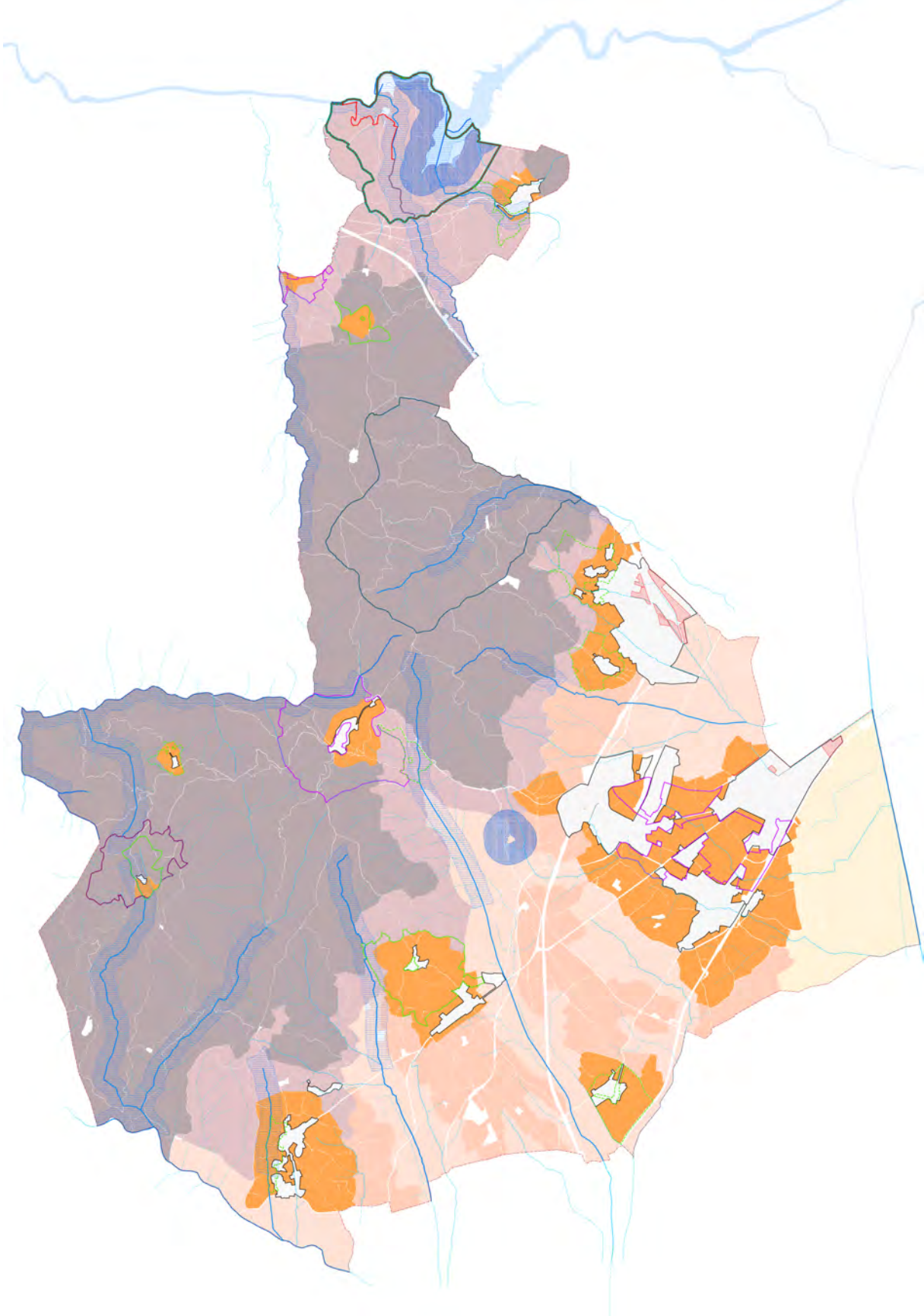
	Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lett.g - PIT)
	Emergenze arboree
	Filari
	Parchi, giardini storici e pertinenze delle ville
	Aree terrazzate
	Coltura tradizionale a maglia fitta
	Emergenze geomorfologiche
	Area di interesse geologico rappresentativo

Salvaguardie

Beni di interesse storico architettonico



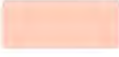












	Edifici di impianto storico
--	-----------------------------

Tav.C4.2 Statuto del territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato



Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio
e perimetro del territorio urbanizzato

scala 1:15.000

<i>Invarianti</i>	
	Paesaggi collinari boscati
	Paesaggi terrazzati e dei pianalti
	Paesaggi della pianura ondulata
	Paesaggi di fondovalle
	Paesaggi della bonifica granducale della valdichiana
	Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici
	Reticolo idrografico (ai sensi del R.D. 1775/1933)
	Reticolo idrografico (integrato ai sensi della L.R. 79/2012)
	Perimetro del territorio urbanizzato
<i>Tutele</i>	
	Corsi d'acqua e fasce di rispetto di 150m (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lett.c - PIT)
	Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lettera f - PIT)
	Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna - area contigua (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lettera f - PIT)
	Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art.142 comma 1 lettera b - PIT)
	Aree di tutela paesistica delle strutture urbane (art. 13 PTCP)
	Aree di tutela paesistica degli aggregati di valore (art. 13 PTCP)
	Aree di tutela paesistica degli aggregati non di valore (art. 13 PTCP)
	ANPIL di Cornia
	ANPIL Alta valle del Lota
	SIR (Siti di Importanza Regionale) aggiornata alla DCR n.26 del 24/03/2015

3. Il Piano Strutturale: obiettivi e strategie

In questo capitolo vengono espone alcune principali ipotesi di organizzazione del territorio e delle sue diverse parti sulle quali è apparso ragionevole fondare il nuovo Piano.

Gli scritti e i disegni che lo illustrano segnano da un lato la conclusione di un intenso percorso conoscitivo (interpretativo e progettuale), del quale vorremmo rendere conto riassumendo i problemi affrontati e le soluzioni specifiche che hanno richiesto; dall'altro mettono in evidenza che la costruzione del piano e la sua successiva approvazione stabiliscono un nuovo punto di partenza per la città: un'azione iniziale.

Proveremo dunque a raccontare il piano come uno strumento in grado di consegnare prospettive concrete al futuro di Civitella in Val di Chiana, come un progetto capace di suggerire nuove procedure, comportamenti e soluzioni; cogliere articolazioni e differenze, le ragioni di queste e la loro possibile valorizzazione.

1. Il Piano è uno strumento che raccoglie ed organizza un insieme di "sguardi", dopo aver a lungo indagato: il suo scopo dovrebbe essere in prima istanza quello di consegnare ai cittadini ed agli amministratori un insieme di opzioni fondamentali (che appaiono sotto forma di norme, testi e disegni), un sistema di decisioni coerenti, che possano poi diventare un punto di riferimento, un'assunzione di responsabilità, una mappa di scelte progettuali e politiche.

Ma "fare un piano" è anche un modo per proporre una "città possibile", dove bellezza ed equità tornino ad essere concetti inscindibili, dove le soluzioni urbanistiche previste non debbano sempre e soltanto rincorrere, aggiustare, arrivare in ritardo. La conclusione di un lavoro paziente e delicato, come quello svolto per costruire il Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana, mostra il senso di una proposta urbanistica che ha voluto esplorare la dimensione ed il significato della città e del paesaggio, cercando di capire quale ruolo questi debbano assumere oggi nella società, nella cultura e nell'economia di cui fanno parte.

2. Nella storia di una città un piano produce sempre un momento particolare: una sorta di temporanea sospensione ed allo stesso tempo moltiplicazione dei rumori. A maggior ragione in un "piccolo centro", dove forse le difficoltà maggiori nascono non solo dall'individuare i temi e le questioni principali, quanto dal fatto che spesso questi sono collegati ad un nome o ad una situazione immediatamente noti a tutti. Ciò rende forse più chiaro e significativo il perché sia stata forte la necessità di partire da un momento di riflessione durante il quale il territorio potesse essere ripensato ed osservato nel suo insieme ad una certa distanza, in modo da sottoporre ad un'attenta valutazione i differenti punti di vista, le attese, le aspettative. Cercando di trovare il "cosa si vuole" nel territorio stesso, attraverso sguardi diretti su specifici luoghi e situazioni, indagati con strumenti altrettanto specifici e differenziati. Accompagnando la progettazione del piano con una continua azione di "ascolto", con momenti di partecipazione e informazione che restituissero ad ognuno le proprie responsabilità per attenuare fenomeni di "resistenza" spesso dovuti alla distanza presente tra affermazioni di principio e concreta gestione del territorio.

3. Obiettivo principale del Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana è la costruzione di un territorio nel quale possa riconoscersi una società articolata e solidale: il Piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio, facendo di Civitella in Val di Chiana un "città accogliente ed accessibile". Pensiamo che si debba contemporaneamente lavorare sul capitale sociale e sul capitale territoriale, e che occorra avere in mente un progetto di "città degli abitanti e dei diritti" in cui vi siano concerto e consonanza tra politica e scelte urbanistiche: ambiente, società, cultura, economia, mobilità, opere pubbliche.

4. L'innalzamento della qualità richiede attenzione e strumenti adeguati, in particolare:

- la tutela del patrimonio storico e la salvaguardia dell'ambiente naturale;
- la qualità architettonica dei differenti interventi;

- il riconoscimento del valore della partecipazione cittadina nella costruzione e gestione di ogni politica urbana.

E richiede il disegno di una città che funzioni meglio, dotata di spazi abitabili e confortevoli nei quale si rappresentino pienamente la cultura del nostro tempo.

A questo disegno, si affiancano alcune ipotesi di organizzazione del territorio sulle quali è apparso ragionevole fondare le scelte del piano stesso.

Ciò a cui abbiamo pensato è un sistema di relazioni (nodi e linee) tra le diverse parti, una *struttura* di riferimento più stabile nella quale riconoscere i luoghi, i caratteri e le prospettive di un'identità urbana e territoriale da conservare, mantenere o trasformare.

Entro questa struttura si trovano gli elementi del *patrimonio storico* da tutelare e quelli dell'*ambiente naturale* da salvaguardare: tutti quegli elementi considerati irrinunciabili (invarianti) dalla comunità e dalla cultura locale; ovvero tutti quelli che contribuiscono a dare un senso, uno spessore ed una specificità al territorio civitellino (emergenze paesistico-ambientali e storico-architettoniche), in particolare:

- I caratteri della struttura geomorfologica (la configurazione di un territorio, le zone collinari e montane, i pendii, i crinali, i versanti e le loro esposizioni, le valli, le pianure, i corsi d'acqua);
- I differenti sottosistemi e ambiti paesistici, con la loro capacità di assumere una forte rilevanza in relazione al futuro assetto ambientale dei centri abitati e del territorio (la loro organizzazione, il disegno, le trame dei campi coltivati, i fossi, i filari alberati, le aree boscate);
- Le principali strutture del paesaggio antropizzato, gli elementi ancora "leggibili" o storicamente riconoscibili (permanenze e persistenze) che possono essere osservati analizzando i diversi luoghi: terrazzamenti, edifici e loro memorie, strade e spazi aperti;
- I sistemi e le parti che si distinguono per i loro caratteri insediativi, morfologici e funzionali.

5. Individuare e costruire una struttura, assumendola come riferimento di organizzazione e funzionamento

della nostra *figura territoriale*, permette di mettere in luce alcuni dei fondamentali temi che si è ritenuto opportuno affrontare:

- quello costituito dal riequilibrio del sistema ambientale ed in particolare dei rapporti tra collina e pianura, suolo e sottosuolo.

- quello costituito dal riequilibrio del sistema della mobilità, intesa come sistema dei collegamenti e degli spostamenti (e delle strutture ad essi relative), in particolare per ciò che riguarda la sua ridefinizione in termini di gerarchia e funzionamento.

- quello costituito dalla riorganizzazione dei differenti "materiali urbani", che nel corso delle precedenti fasi di sviluppo si sono accumulati per "addizione", accostandosi tra loro non sempre con regole chiare e costanti (un insieme a volte eterogeneo di strade, case, capannoni, che attraverso un diffuso fenomeno di trasformazione ha intaccato alcuni caratteri strutturali del paesaggio, interrompendo di fatto una precedente coerenza tra forma urbana, territoriale, struttura sociale e disposizione nello spazio delle principali attività).

- quello costituito dalla riprogettazione degli spazi aperti; in un territorio dove molte parti della città sono vicine alla campagna, c'è la necessità di trovare diverse e nuove forme d'uso degli spazi collettivi; una piazza, una strada, un parcheggio, un giardino, possono diventare nel piano le "tessere" di un disegno che collega città e campagna; elementi principali e riconoscibili di una possibile "riconnesione" tra il sistema ambientale e le aree edificate.

Nel progetto di piano viene dunque messa in evidenza la struttura del territorio, il carattere delle sue differenti parti, i luoghi della modificazione.

Ciò avviene anche cercando di costruire nuove opportunità, che permettano a soggetti diversi di collocarsi entro un "catalogo di possibilità" che affida alla precisione delle sue proposte la definizione di quella struttura: che coniuga gli elementi della conservazione, del recupero e dell'innovazione non mettendoli in contrapposizione ma combinandoli come materiali per costruire nuovi paesaggi urbani.

6. Il nuovo Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana si presenta come uno strumento di

valorizzazione delle "qualità interne" del territorio, che "ri-dimensiona" alcune previsioni, restituisce forma e contenuto a ciò che esiste o potrà essere realizzato, sostenendo che dopo un periodo di evidente espansione si possa affermare che:

- gli "spazi" disponibili per operazioni di investimento finanziario, spesso mascherate da esigenze di sviluppo, siano finiti;
- la qualità del paesaggio, inteso come patrimonio collettivo, sia in relazione inversa con l'intensità delle trasformazioni recenti;
- le uniche possibilità di trasformazione dovrebbero riguardare poche, necessarie e sostenibili operazioni;
- sia opportuno concentrarsi sul riuso del patrimonio esistente (in particolare nelle aree di potenziale "ripresa demografica", nei nuclei e nei centri minori), con il recupero di attività innovative e risorse sottovalutate;
- sia opportuno consolidare solo alcune aree produttive evitando la dispersione e la frammentazione eccessiva, come avvenuto nel modello di sviluppo sperimentato negli ultimi decenni, riducendo il consumo di suolo;
- occorra disegnare con maggiore attenzione luoghi e spazi della città consolidata, completare e integrare progetti interrotti, dando maggiore riconoscibilità alle aree e alle loro principali attività (in particolare là dove alcuni interventi hanno profondamente modificato la struttura urbana o hanno avuto esito diverso da quanto previsto);
- occorra coniugare la qualità urbana con la flessibilità, con nuove forme di intervento e gestione.

7. Le questioni emerse dal riconoscimento di questi temi e le potenzialità progettuali che ne sono derivate connotano la struttura del Piano e riguardano ciò che si pensa sia necessario fare; in tal senso, il Piano offre alla città e ai suoi abitanti una serie di possibilità (che implicitamente suggeriscono politiche, soggetti attivabili, modalità di intercettazione di fondi e risorse), che possono essere riassunte attraverso alcune proposte, di seguito illustrate e correlate ad un tema definito e presentato sotto forma di "concetto - chiave":

- costruire un "territorio coeso" - *tenere insieme le cose* - con l'obiettivo di salvaguardare equilibri e

risorse locali, valutando compatibilità ed effetti di interdipendenza tra progetti di infrastrutture, sistemi insediativi, patrimonio paesistico, corridoi ambientali, assetti sociali e occupazionali; sostenere le eccellenze del territorio di fronte alle sfide della “crisi” e della competizione globale;

- costruire una "territorio dinamico" – *favorire innovazione e flussi* - capace di rinnovare abitudini e comportamenti (rapporti tra pubblico e privato, architettura e natura, antico e moderno); capace di dare spazio a competitività e conoscenza, in modo da creare le condizioni per attirare risorse umane (ricerca, formazione) e avvalersi delle loro idee per innovare o accelerare i processi di sviluppo locale;

- costruire un "territorio verde" – *prendersi cura del patrimonio* - che sappia valorizzare il patrimonio ambientale, salvaguardare il paesaggio e migliorare la qualità dei suoi spazi aperti secondo principi di cura e sostenibilità delle risorse di pregio e insieme di sviluppo e promozione delle proprie attività produttive. Ricollocare al centro della riflessione il tema dell'ambiente, l'adesione all'ecologia che è nella natura dell'architettura e dell'urbanistica, le potenzialità progettuali che ne derivano;

- costruire un "territorio da abitare" – *prendersi cura del quotidiano e della piccola scala* - che funzioni meglio e che meglio sappia mantenersi e rinnovarsi: favorendo il recupero, la riqualificazione e la sperimentazione di tecniche innovative (risparmio energetico, idrico, bioedilizia); fornendo risposte alle diverse esigenze offrendo garanzie di accesso all'edilizia convenzionata; preservando e riutilizzando attivamente il patrimonio extraurbano (mantenere ed articolare il carattere policentrico del territorio di Civitella in Val di Chiana, valorizzare i diversi stili di vita);

- costruire un "territorio vivo" – *pensare ad una società plurale* - capace di dare risposte alle esigenze di luoghi di socialità e divertimento (espresse in particolare dai giovani e dagli anziani), favorire la crescita di un circuito di opportunità legate al tempo libero e valorizzare la creatività nei settori economici connessi (arte, cultura, spettacoli) con progetti integrati e multidisciplinari;

- costruire un "territorio fluido/lento" – *puntare sulla mobilità dolce e non inquinante* - favorendo la fluidità

della rete viaria e allo stesso tempo il rafforzamento di una città a bassa velocità ma ad alta qualità (mobilità pedonale e ciclabile, spazi pubblici e di sosta ben organizzati).

8. Il Piano individua dei "limiti" (fisici, di capienza, di sopportazione, di tenuta) e su questi stabilisce una relazione temporale: il concetto di limite si contrappone alla logica del sovra-dimensionamento (che intanto però, ad esempio, garantisce una sorta di diritto acquisito per edificare un'area) e rimanda a qualcosa che sarebbe necessario non superare, almeno fino a che non si verifichino condizioni tali da richiedere la modifica di quella previsione o di quello scenario.

Il Piano definisce il futuro assetto dell'intero territorio comunale: esso contiene "progetti" e "regole" che stabiliscono una rinnovata capacità di immaginare ed organizzare le risorse, un loro utilizzo diverso, basato su un'attenta valutazione delle culture e delle economie locali. Il Piano mostra come sia possibile costruire e gestire un progetto urbanistico muovendo da un insieme di *visioni*: mostra cioè come numerose osservazioni della città, del territorio, della società, dell'economia e delle istituzioni, l'esplorazione di alcuni principali luoghi, l'approfondimento dei loro caratteri, abbiano permesso di costruire un insieme ordinato di temi, problemi e loro soluzioni: in altre parole, di costruire la "teoria del piano".

In proposito sarà bene ricordare alcune delle principali ipotesi sulle quali il piano si fonda, i principali elementi che da un punto di vista sostanziale lo caratterizzano, di seguito brevemente riassunti:

- le qualità ambientali ed il paesaggio, la loro salvaguardia e conservazione, il mantenimento dei caratteri storici e la compatibilità dei nuovi insediamenti (residenziali e produttivi) con il palinsesto del paesaggio tradizionale, vengono assunti come elementi fondativi dei nuovi equilibri territoriali;
- in questo senso, il concetto di conservazione viene assunto nella sua declinazione contemporanea ed estesa: conservazione e recupero di ruoli e

funzioni, caratteri simbolici, sociali, economici e tecnici;

- rivestono grande importanza e trovano adeguato riconoscimento le parti collinari e naturali ad alto valore ambientale (unità paesaggistiche di straordinario rilievo), che sono oggetto di proposte che dovranno in parte essere concertate anche a livello sovracomunale;

- riveste grande importanza e trova adeguato riconoscimento ciò che possiamo definire come l'insieme delle relazioni infrastrutturali e delle connessioni ambientali con Arezzo e gli altri comuni confinanti; l'idea è che Civitella, città affacciata su versanti collinari e paesaggi urbani diversi, possa diventare il "motore" e/o fare parte di progetti intercomunali legati a previsioni più ampie, come ad esempio, quelle relative a: riserve di naturalità; parchi; sistemi di percorrenze; attrezzature culturali, turistiche e ricettive; aree di innovazione tecnologica e produttiva, ecc.; proposte che, dal punto di vista della pianificazione e delle strategie territoriali, dovranno essere oggetto di scelte coerenti e originali, concertate con altri enti e soggetti istituzionali;

- le ipotesi di riqualificazione del territorio di Civitella si legano dunque anche alle notevoli potenzialità di sviluppo turistico immaginate, fondamentali per l'economia dell'area nei prossimi anni: il "territorio dei turisti" rispetta e protegge se stesso, valorizzando luoghi, monumenti, memorie e sistemi di relazione. Certamente richiede strutture migliori, un'offerta differenziata di servizi, l'estensione dei percorsi di visita, spazi pubblici ben sistemati, ma l'immaginario di chi viene in questi luoghi si aspetta di trovare (e quindi cerca) una certa "idea di paesaggio, di spazio e di vista" che occorre saper mantenere e conservare;

- osservando il forte consumo di suolo che ha investito le frazioni e molte aree di pianura negli anni recenti, il piano consolida e non individua particolari espansioni delle aree urbanizzate. Ciò significa che assumeranno forte rilevanza le operazioni di recupero e risanamento del patrimonio edilizio esistente e che gli interventi di nuova edificazione avranno in prevalenza la funzione di "ricucire" parti e tessuti già parzialmente edificati (compatibilmente

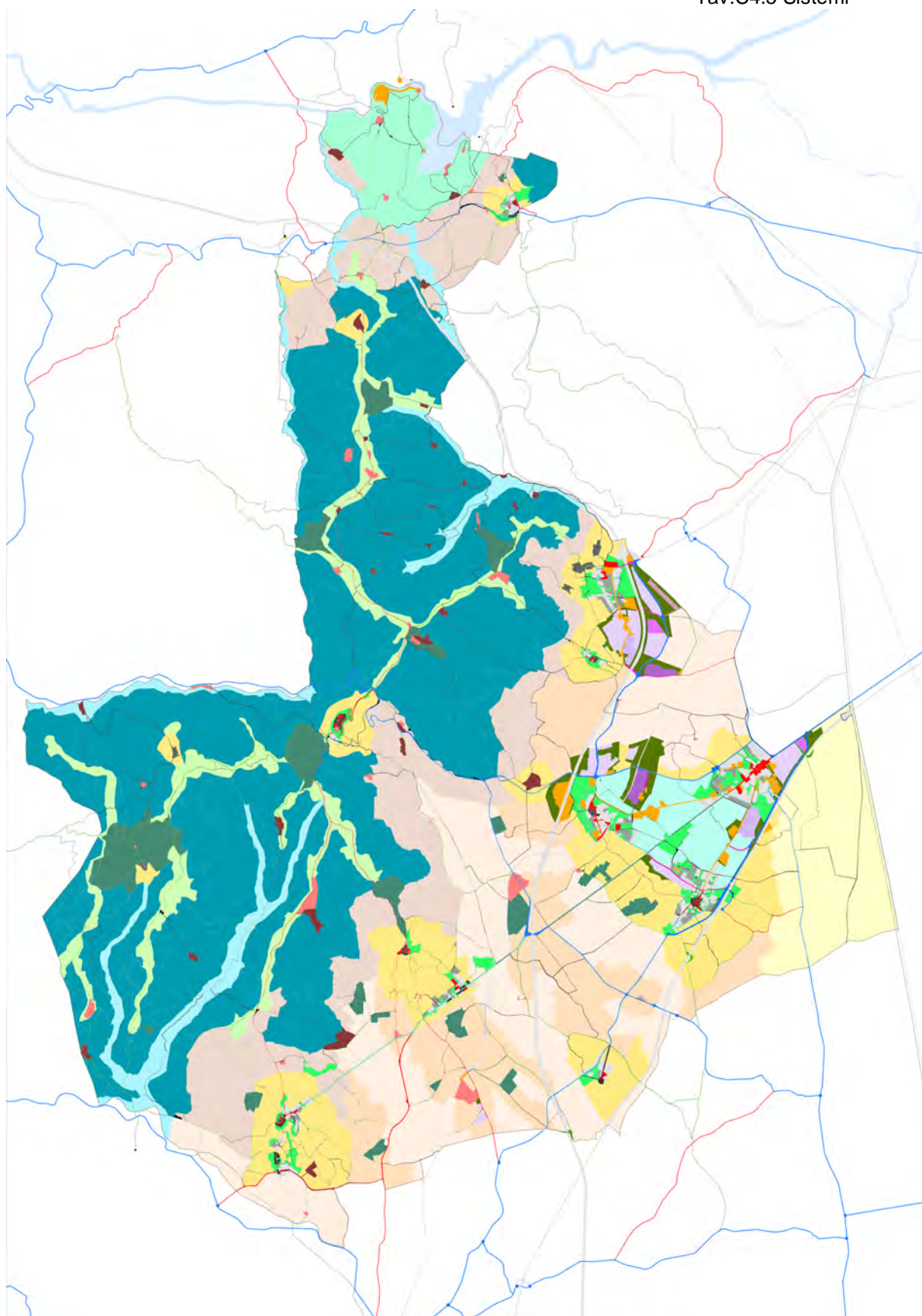
con i problemi connessi al rischio idraulico e/o alla vulnerabilità del territorio). Questi aspetti riguardano sia il settore della residenza, che avrà comunque un rapporto tra domanda e offerta certamente più basso che del decennio passato; sia quello delle attività produttive, dove la saturazione delle aree esistenti ha però richiesto di prevedere alcune nuove aree e una migliore utilizzazione di quelle esistenti;

- a queste ipotesi corrisponde l'estensione delle aree destinate a: infrastrutture e attrezzature collegate alla mobilità ed alla sosta, attrezzature urbane (verde e servizi);
- la fluidità della rete stradale (sosta, accessi e parcheggi ben organizzati), la continuità dei percorsi, la qualità degli spazi pubblici, il rafforzamento di una città a bassa velocità (pedoni e biciclette), rendono migliore la vita dei cittadini e dei turisti;
- per gli spazi ed i servizi collettivi principali (aree sportive, parchi, giardini, percorsi, piazze) si prevede, oltre al rispetto degli standard di legge, una loro utilizzazione come elementi di connessione, di riqualificazione e organizzazione delle differenti parti della città;
- abitare, lavorare, utilizzare il tempo libero sono dunque pensate come attività tra loro integrabili: intendendo con questo mettere in evidenza la qualità degli spazi e l'ubicazione dei servizi, la necessità di considerare importanti la fruizione dei luoghi con diverse modalità di percorrenza (da un lato la riduzione dei tempi di spostamento, dall'altro lo *slow_travel*);
- in questo senso il piano sceglie con attenzione non solo i luoghi dove intervenire, ma i criteri e le regole con le quali conservare, mantenere e adeguare le diverse parti del territorio: a loro volta collocate entro una struttura attraversata da differenti *sistemi*, tra loro connessi da un attento *progetto di suolo* e da *schemi direttori* che interessano luoghi e ambiti considerati strategici.



9. Il progetto ambientale, nelle sue diverse dimensioni, è l'unico capace in questo momento di ristabilire una continuità tra la città più "densa", il territorio e l'insediamento sparso, di dare loro forma e struttura. La città di Civitella in Val di Chiana proposta dal nuovo Piano è quindi una città che affida ad un diverso

progetto i modi di comporre l'esistente entro nuove figure, nuove strutture e regole di funzionamento: è una città che pur mostrando elementi di continuità con il passato, non rinuncia ad accogliere innovazioni.

Ciò che abbiamo immaginato è un progetto di riqualificazione che da un lato "mantiene" la struttura del territorio, tornando a riconoscere forme più durature, forse meno appariscenti, che nel tempo hanno mostrato una grande capacità di resistenza e di adattamento; dall'altro adegua e modifica le sue diverse parti attraverso la costruzione di un insieme di luoghi, di spazi e di edifici riconoscibili e tra loro integrati: ovvero riconosce ed immagina una strategia di connessione di punti diversi della città attraverso una "rete" (di verde, di percorsi, di spazi collettivi, di attività) che favorisca equilibrio e distribuzione della qualità.



SISTEMA AMBIENTALE (V)*V1 Riserve di naturalità*

-  V1.1 Riserva di biodiversità delle colline di Civitella
-  V1.2 Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno

V2 Aree agricole coltivate

-  V2.1 Aree collinari terrazzate
-  V2.2 Aree di crinale
-  V2.3 Aree di fondovalle
-  V2.4 Aree di pianura ondulata
-  V2.5 Aree di pianura
-  V2.6 Aree con centri turistico - ricettivi
-  V2.7 Aree del parco agri-urbano
-  V3 Aree periurbane di transizione
-  V4 Connessioni fluviali

V5 Capisaldi del Verde Territoriale



V5.1 Centri equitazione Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Camperchi, Zingare, La Casina

V5.2 Parchi archeologici Castellare di Oliveto, Poggio Castellare e Gaenne




V5.3 Area attrezzata Podere Il Riccio, Fornace Ninci, Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano, Monte Mucci, Torre di Bucinino, Poggilunghi, Macca

V5.4 Area di pesca sportiva Podere Le Chiuse, Fontanella



V5.5 Parco faunistico - naturalistico di Cornia

-  V5.6 Aree di compensazione e mitigazione ambientale
-  V6 Capisaldi del Verde Urbano

SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L)

-  L1 Centri civici
-  L2 Attrezzature urbane e territoriali
-  L3 Attrezzature turistiche e culturali

SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)

-  R1 Insediamenti storici
-  R2 Tessuti edilizi e addizioni
-  R3 Interventi unitari
-  R4 Nuclei rurali

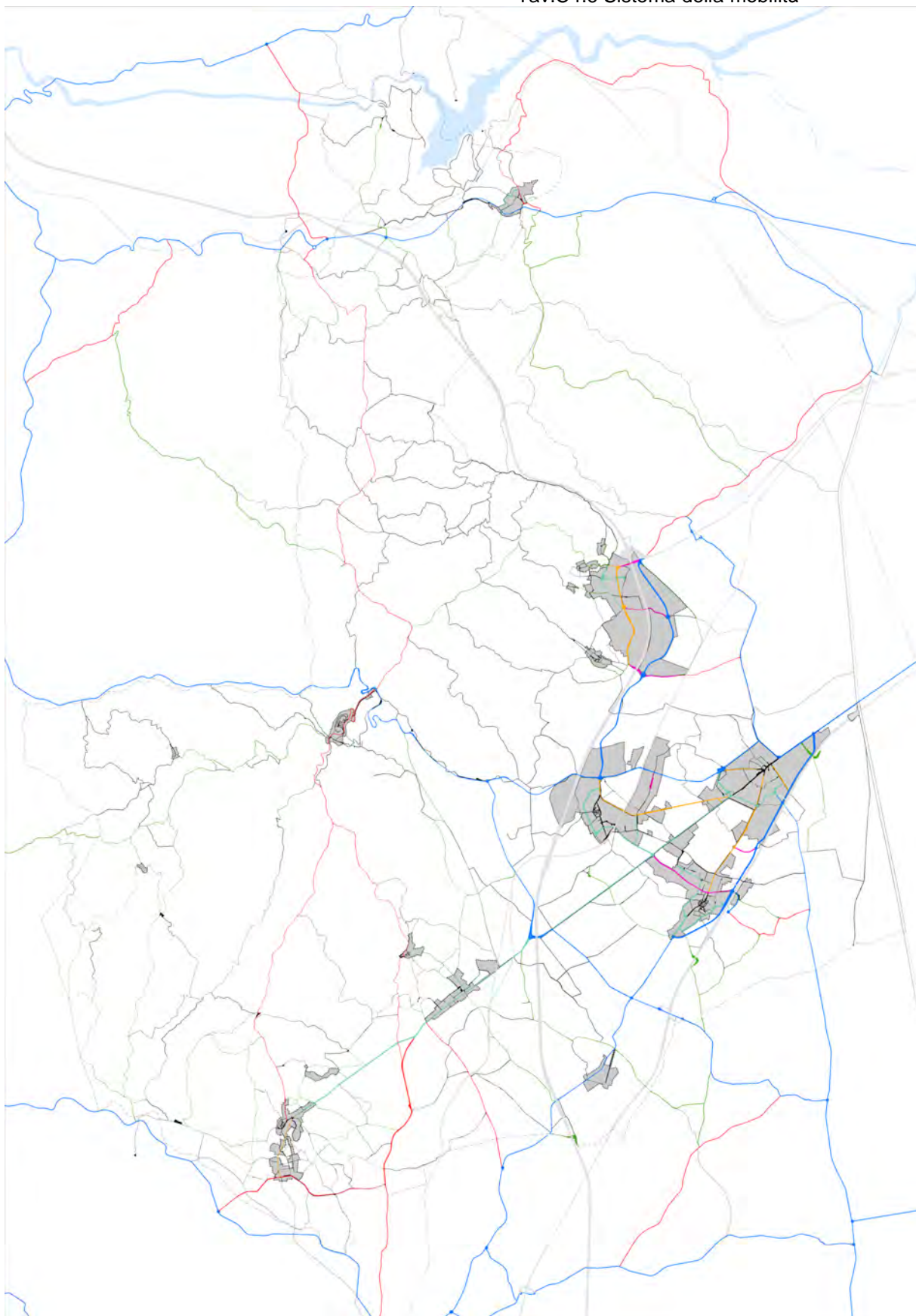
SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P)

-  P1 Capisaldi della produzione
-  P2 Aree industriali e artigianali
-  P3 Aree per trasferimenti
-  P4 Aree per depositi e stoccaggio
-  P5 Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti

SISTEMA DELLA MOBILITA' (M)

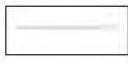

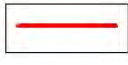
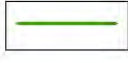
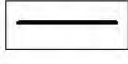
-  M1 - M9 strade di grande comunicazione e ferrovia
-  M2 strade di attraversamento
-  M3 strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana
-  M4 strade di connessione territoriale
-  M5 strade attrezzate
-  M6 strade di connessione urbana
-  M7 strade della rete dei collegamenti locali
-  M8 strade, sentieri e spazi tutelati


Tav.C4.6 Sistema della mobilità



	M1 strade di grande comunicazione
	M2 strade di attraversamento
	M3 strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana
	M4 strade di connessione territoriale
	M5 strade attrezzate
	M6 strade di connessione urbana
	M7 strade della rete dei collegamenti locali
	M8 strade, sentieri e spazi tutelati
	M9 ferrovie

Mobilità extra comunale

	M1 strade di grande comunicazione
	M2 strade di attraversamento
	M4 strade di connessione territoriale
	M7 strade della rete dei collegamenti locali
	M8 strade, sentieri e spazi tutelati
	M9 ferrovie

	Perimetro del territorio urbanizzato
---	--------------------------------------

4. Statuto del territorio, sistemi e progetti

Il Piano Strutturale stabilisce le strategie per il governo del territorio comunale e ne individua le specifiche vocazioni, avendo come riferimento gli obiettivi di pianificazione e gli indirizzi urbanistici regionali e provinciali espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC).

Il piano assume i principi generali contenuti nella legge urbanistica regionale e ne sviluppa i diversi temi, garantendo la tutela del patrimonio territoriale e promuovendo un insieme di azioni finalizzate a perseguire obiettivi di salvaguardia e sviluppo sostenibile.

Il piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio, entro un modello di sviluppo basato su un rapporto equilibrato tra la comunità locale e il suo ambiente; in questo senso, il piano strutturale è un "contenitore" di strategie che attraverso indirizzi e prescrizioni intende governare, sollecitare o limitare azioni, comportamenti e processi complessi: solo ciò che possiede un carattere strategico fa parte del piano, ma allo stesso tempo solo ciò che risulta possibile e coerente determina il buon esito dello stesso.

Un *buon piano* dunque deve soprattutto mostrare la legittimità delle sue scelte: avere la capacità di persuadere più che di imporre, di condividere e rendere comprensibili i modi e gli strumenti di intervento nei diversi luoghi.

Il Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana individua un'ipotesi di organizzazione e un progetto dello spazio aperto ai quali corrispondono scelte, indirizzi e regole per conservare, mantenere e trasformare le diverse parti del territorio, ciascuna collocata entro sistemi, sottosistemi e ambiti caratterizzati da determinate funzioni, morfologie e usi prevalenti.

Il progetto del Piano Strutturale si fonda sulla conoscenza e sulla individuazione del patrimonio territoriale, cui corrisponde uno statuto del territorio che ne tutela l'esistenza: garantendo la permanenza della qualità dei rapporti storicamente intercorsi tra

attività umane, caratteri fisici e naturali del territorio stesso, fornendo indirizzi e prescrizioni dirette alla loro salvaguardia.

Nello statuto del territorio vengono riconosciute e individuate le invarianti strutturali, viene inoltre definito e individuato il perimetro del territorio urbanizzato in riferimento ai contenuti dell'art.4 della LR n.65 del 10/11/2014.

Lo statuto del territorio costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio, in conformità con lo statuto del territorio regionale contenuto nel PIT.

La scelta della "qualità" come tema fondante del Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana persegue l'obiettivo di assicurare il diritto delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio: in questo senso il piano assume una "dimensione strategica", che affida il compito di orientare le scelte di governo del territorio alla salvaguardia di un rapporto equilibrato tra benessere e soddisfacimento dei bisogni fondamentali dei cittadini, natura, paesaggio agrario e insediamenti.

Gli obiettivi, gli scenari e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale vengono individuati attraverso testi, norme e disegni che illustrano i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

Gli *schemi direttori*, in particolare, individuano alcune "azioni" di natura strategica che suggeriscono ipotesi e proposte che il Piano Operativo dovrà sviluppare e tradurre in progetti.

Gli strumenti concettuali ed operativi del piano fanno dunque riferimento a:

- una dimensione "strutturale" per la quale vengono individuati e definiti caratteri specifici;
- una concezione e una lettura del territorio e della città per sistemi;
- alcuni schemi direttori: un insieme coordinato di interventi dal carattere strategico, legati da unitarietà tematica e dotati di specifiche norme-guida;

- la definizione di un insieme di direttive per la progettazione dei successivi interventi.

Su questi temi il piano individua i possibili scenari per i quali successivamente dovranno essere definite le condizioni e le modalità di attuazione; in tal senso, il piano strutturale fornisce criteri e indirizzi per:

- tutelare, valorizzare e gestire le risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale);
- mantenere e consolidare il carattere policentrico del sistema insediativo, proponendo la tutela integrata degli insediamenti storici e del paesaggio agrario tradizionale;
- riequilibrare i rapporti tra capoluogo, insediamenti collinari e frazioni di pianura;
- contenere l'espansione dei centri urbani e riqualificare il patrimonio edilizio nella città esistente, dando priorità alle aree connotate da condizioni di degrado e favorendo gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo;
- conservare le architetture tradizionali residue, testimonianza dell'identità locale e risorsa per un "turismo sensibile" interessato alle specificità territoriali;
- valorizzare le percorrenze storiche e recuperare la viabilità minore (di pianura e di crinale) per la mobilità pedonale e ciclabile; realizzando nuove infrastrutture solo per migliorare l'accessibilità ed evitare l'attraversamento dei centri abitati;
- tutelare il rapporto tra "percorso generatore e insediamento generato", evitando allo stesso tempo di saldare insediamenti diversi lungo la strada che li unisce;
- favorire la crescita di un circuito di opportunità legate al tempo libero e ai settori economici connessi (arte, cultura, ospitalità);
- valorizzare le attrezzature urbane, incrementare la qualità e la quantità degli spazi collettivi;
- consolidare le maggiori aree produttive, completare solo quelle connesse al sistema della mobilità, evitando la dispersione e favorendo la ricollocazione degli insediamenti sparsi esistenti;

- innalzare la qualità architettonica e urbanistica negli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, integrando i progetti con la ricerca di una migliore efficienza energetica degli edifici e degli impianti;
- valutare la compatibilità e gli effetti di interdipendenza tra progetti di infrastrutture, sistemi insediativi, patrimonio paesistico, corridoi ambientali, assetti sociali e occupazionali;
- raggiungere un elevato livello di prevenzione e riduzione dei rischi naturali, con un adeguato sistema di protezione e salvaguardia dell'ambiente.

La "disciplina" del piano riferibile alla strategia per il governo del territorio comunale (e alle relazioni che questa persegue in rapporto agli strumenti della pianificazione sovraordinata) contiene dunque una dimensione interpretativa, un insieme di principi e indirizzi progettuali i cui connotati specifici sono: la lunga durata, la funzione di indirizzo e salvaguardia, l'indicazione di specifici criteri per la costruzione della parte operativa (in relazione agli interventi nelle diverse zone, alla determinazione del regime dei suoli, all'individuazione di regole capaci di migliorare qualità e funzionalità della città e del territorio).

Nel territorio di Civitella in Val di Chiana è possibile riconoscere almeno cinque principali sistemi: un "sistema ambientale", un "sistema della mobilità" (connotati da una prevalente linearità e continuità); un "sistema dei luoghi centrali", un "sistema della residenza", un "sistema della produzione" (i sistemi insediativi, costituiti da aree e zone non necessariamente contigue).

Al progetto dei sistemi è affidato il compito di definire il ruolo e le prestazioni di ciascun luogo o parte di città o di territorio.

Pensare il territorio come *composizione di differenti sistemi* vuol dire immaginare insieme di luoghi, di spazi e di edifici riconoscibili e tra loro integrati: il concetto di sistema richiama in particolare quelli di *identità* (solo luoghi dotati di forte identità divengono riconoscibili) e di *appartenenza* (gli stessi luoghi appartengono all'uno piuttosto che all'altro sistema); e propone un approccio profondamente diverso dalle tradizionali tecniche di separazione-specializzazione (tipiche dello zoning).

Residenze, industrie, edifici commerciali, chiese, palestre, piazze, giardini, strade, terreni per lo sport, nella loro evidente variabilità, vengono rappresentati come "materiali costitutivi" della città: che componendosi tra loro definiscono differenti parti, sottosistemi e ambiti entro i quali ammettere o escludere determinate destinazioni d'uso.

Pensare il territorio per sistemi vuol dire dunque immaginare ogni parte come abitata da differenti funzioni, in grado di accettare ed assorbire determinati livelli di flessibilità e trasformazione, secondo composizioni mutevoli nel tempo; in particolare:

- la costruzione del *sistema ambientale* garantisce il corretto funzionamento del sistema ecologico del territorio di Civitella in Val di Chiana, la sua sostenibilità e lo sviluppo della biodiversità. Al progetto del sistema si lega l'attenzione del piano ai temi dell'assetto agricolo produttivo, dell'equilibrio e di un uso corretto del territorio, del recupero ambientale (dissesto, aree fragili, problemi di inquinamento); di un nuovo disegno del suolo che prevede modalità e livelli diversi di fruizione, parchi e giardini.

- il progetto del *sistema della mobilità* mira a garantire l'accessibilità e l'integrazione delle differenti parti della città e del territorio. Nel rispetto delle sue gerarchie, esso dovrà realizzarsi per fasi, senza dar luogo a previsioni di investimenti sovradimensionate rispetto alle risorse disponibili, che ne impediscano il completamento in un periodo sufficientemente breve. La realizzazione del sistema della mobilità dovrà inoltre implementare l'offerta di spazi e servizi che comporti una maggiore attenzione per le reti pedonali, ciclabili e destinate al trasporto pubblico.

- la costruzione di un *sistema di luoghi centrali*, mira a rafforzare gli spazi nei quali si rappresenta la dimensione collettiva e solidale della società locale. Alla realizzazione del sistema dei luoghi centrali sono legati la conservazione e valorizzazione dei nuclei storici, nonché la realizzazione di una serie diffusa di "centri civici" (nei quartieri e nelle frazioni); la riqualificazione delle principali attrezzature culturali, sanitarie e scolastiche; le operazioni connesse al sistema delle attività commerciali, turistiche e

ricettive (ciò che ne garantisca la frequentazione e il carattere accogliente);

- il *sistema della residenza* mira a garantire abitazioni adeguate per l'intera popolazione della città, entro ambienti urbani confortevoli e ben organizzati, tessuti edilizi progettati con cura e attenzione per la sostenibilità degli interventi, la qualità architettonica e il risparmio energetico.
- il *sistema della produzione* mira a garantire condizioni di efficienza produttiva, il sostegno e la salvaguardia del tessuto economico di Civitella in Val di Chiana (centro importante di un più ampio "distretto" produttivo, al quale si collegano e dipendono in parte problemi e politiche adeguate), la valorizzazione della sua ricchezza e della varietà che lo caratterizzano. Il raggiungimento di questo obiettivo dovrà essere assicurato da una costante ed attenta valutazione delle questioni ambientali e dei problemi connessi alle diverse forme di inquinamento; un più razionale disegno della rete dei collegamenti viabilistici tra queste ed il resto del territorio; da un più efficiente funzionamento di importanti attrezzature collegate alla produzione, come gli spazi espositivi e le istituzioni per la formazione professionale e la ricerca.

Il Piano Strutturale in particolare individua e definisce:

- la disciplina generale di salvaguardia degli equilibri ecologico-ambientali;
- i sistemi, caratterizzati da determinate e prevalenti funzioni, cui possono essere ricondotte le caratteristiche del territorio comunale e la loro articolazione in sottosistemi e ambiti, per i quali vengono espressi altrettanti indirizzi operativi (morfologici e funzionali) fissati da parametri che debbono essere rispettati nella predisposizione del Regolamento Urbanistico;
- la strategia di conservazione, mantenimento, adeguamento e trasformazione dei caratteri fisici del territorio (degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono);
- i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari, le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbana;

- i luoghi da sottoporre a previsioni particolareggiate attraverso progetti specifici e mirati (schemi direttori).

4.1 Paesaggio, sistema ambientale e del verde

Considerare l'ambiente naturale e il paesaggio come una "risorsa" ci sembra uno degli obiettivi prioritari del piano, forse quello principale: una risorsa storica, culturale ed economica da tutelare, gestire ed utilizzare in modo equilibrato.

Il piano propone che vengano riconosciuti i caratteri ambientali specifici delle diverse parti del territorio, che venga ristabilita la continuità dei sistemi ambientali, che gli spazi interni alla città e quelli esterni vengano tra loro collegati.

Il PS considera "fondativi e non opzionali" gli elementi del paesaggio naturale, la corrispondenza tra i suoi ambiti e gli insediamenti umani: tra la città, le frazioni e il territorio di cui fanno parte.

L'ambiente ed il paesaggio vengono quindi assunti come *elementi ordinatori*, come riferimenti degli assetti territoriali dai quali muovere per occuparsi della città fisica, dei suoi limiti e dunque del suo ridisegno.

I "materiali" di questo progetto sono la vegetazione, i corsi d'acqua, le trame agricole storiche ed i caratteri morfologici dei diversi siti.

La conservazione e la difesa dei caratteri costitutivi fondamentali del paesaggio agrario è assai difficile; così come la possibilità di avviare processi di trasformazione che assumano logiche di modificazione leggera, necessariamente coerenti e rispettose di quegli stessi caratteri, che appaiono in genere più deboli e vulnerabili di quelli del paesaggio urbano.

Il piano è attento a non impedire un reale uso agricolo del suolo (valutando con attenzione anche lo sviluppo di una nuova economia agricola "minuta", che impiega forza lavoro part-time, con esigenze assai diverse rispetto a quelle delle aziende maggiori); cerca allo stesso tempo di trovare forme corrette di "convivenza" tra il mantenimento dei caratteri costitutivi del paesaggio e l'economia agricola locale, che dovrebbe avviare una

riorganizzazione produttiva in funzione di beni di qualità e “cibo sano” (come in parte avviene, contribuendo cos’ anche ad una riduzione dei carichi inquinanti e ad una migliore difesa del suolo) e individuare altre forme di reddito aggiuntivo, basate sull’integrazione con altri settori (in particolare con quelli del turismo e dell’ospitalità rurale).

Come già accennato dunque, vengono di seguito riassunti alcuni temi che il piano intende definire, individuando alcuni obiettivi da perseguire:

- la conservazione delle risorse primarie, i provvedimenti per regolare il loro uso e promuovere azioni di riqualificazione delle situazioni di degrado;
- la definizione di una disciplina del territorio agricolo in rapporto ai suoi caratteri fisici, al suo valore paesaggistico ed alle sue potenzialità produttive, turistiche, insediative;
- la definizione qualitativa oltre che quantitativa dei luoghi verdi in relazione al contesto, ma anche in rapporto alla possibilità di realizzazione e gestione di sistemi integrati con altri servizi;
- l’individuazione di una serie di “percorsi lenti”, che consenta di raggiungere a piedi e in bicicletta i diversi luoghi verdi e consenta la continuità dei diversi sistemi;
- la specificazione qualitativa degli spazi aperti, la regolamentazione delle sistemazioni in aree di interesse storico.

4.2 Mobilità sostenibile, accessi e viabilità

Strade, piazze e luoghi di sosta sono materiali importanti nella costruzione della città: ad essi sono affidati funzioni e ruoli anche diversi dalla circolazione e dalla sosta delle persone e dei veicoli che le trasportano; ad essi è collegata l’immagine della città, la sua leggibilità ed il suo comfort.

La struttura della mobilità nel territorio di Civitella in Val di Chiana ha necessità di essere riorganizzata nella sua dimensione funzionale e formale: il sistema della mobilità è forse il maggior protagonista del funzionamento della città, in questo senso il piano interviene definendo gerarchie più chiare e proponendo un generale riassetto della viabilità; che contempla nuovi tracciati e percorsi, alternativi

all'attraversamento dei maggiori centri e funzionali ad una migliore e corretta distribuzione (alle aree residenziali e alle aree produttive).

Vengono inoltre individuate aree pedonali e di parcheggio, anche di dimensioni ridotte, in relazione alle attrezzature di servizio e considerando l'esiguità delle distanze esistenti tra i diversi "luoghi" d'attrazione, così come la conflittualità sempre maggiore tra la presenza della macchina e la "godibilità" di certi spazi; che rendono mature operazioni e scelte che permettano di superare la concezione "idraulica" dello spazio stradale (inteso cioè come canale di traffico e di solo attraversamento), per approdare al tema della strada come "spazio abitabile" (scriveva Walter Benjamin: *le strade sono le abitazioni del collettivo*).

Una chiara definizione della rete urbana permetterà inoltre di escludere o rallentare la velocità del traffico non pertinente dalle "isole ambientali" (cioè da zone che si intende mantenere silenziose e protette) e di investire nella riqualificazione (funzionale e spaziale) di alcune strade.

L'insieme di questi temi permette di immaginare la realizzazione di nodi e infrastrutture come *progetti integrati*, dotati di soluzioni che riducano lo "stress ambientale" e contengano opportune sistemazioni del verde, delle piste ciclabili, dei parcheggi, dei marciapiedi e degli spazi connessi.

Sono progetti integrati, ad esempio, e come tali devono essere immaginati, quelli per la Via Vecchia Senese, "strada parco" che serve il sistema degli accessi ai maggiori centri abitati e la rete delle percorrenze storiche; le varianti alla SP21 a Viciomaggio, alla SS73 a Tegoletto e Pieve al Toppo e i relativi raccordi con il casello autostradale e la E78; le reti di mobilità dolce, pedonali e ciclabili.

Fa parte del sistema della mobilità e assume un ruolo di fondamentale importanza e il "recupero", la maggiore integrazione e il potenziamento della Ferrovia della Val di Chiana con le sue stazioni (collegamento con i maggiori centri, servizio metropolitano, turismo, trasporto merci).

4.3 Luoghi centrali, attrezzature e spazi aperti

Disegnare l'insieme dei luoghi centrali e il sistema delle loro relazioni è operazione fondamentale che un piano deve fare: per questo abbiamo più volte rilevato quanto sia importante dare una struttura allo spazio urbano, in particolare a quell'insieme di luoghi e percorsi che costituisce lo spazio centrale di ogni città; quello che ne struttura il disegno, quello dove si concentrano funzioni che più di altre danno un nome ed un senso allo spazio collettivo.

A Civitella e nei suoi tanti "paesi" possiamo individuare diversi tipi di luoghi centrali:

- i nuclei storici delle frazioni, la strada, la piazza, la chiesa, il circolo, il giardino: un insieme di spazi, luoghi e loro funzioni ai quali viene attribuita la funzione di "centri civici", luoghi familiari dove la popolazione si riconosce;
- strade commerciali, d'importanza e dimensione diverse, spesso comunque prolungamento degli spazi precedentemente descritti;
- le maggiori attrezzature pubbliche e private, le sedi amministrative, economiche, culturali, intorno alle quali si organizza la vita della città;
- i luoghi e gli spazi delle nuove centralità, i centri commerciali, le aree per lo sport e il divertimento.

Progettare spazi e attrezzature pubbliche di servizio è uno dei temi sul quale abbiamo lavorato: riflettendo sulle esigenze dei diversi gruppi presenti nel territorio e sulle politiche dei servizi richieste (attrezzature differenziate, necessità di spazi per attività specifiche: sport, scuole, associazioni, biblioteca, musica, cinema, teatro).

Il piano tende a valorizzare le migliori risorse di Civitella (cultura, turismo, paesaggio, agricoltura, attività produttive) e individua all'interno di ciascun ambito le potenzialità, le idee e le proposte che permettono di recuperare alcuni edifici di grande pregio (spesso sottoutilizzati o in stato di abbandono), scoprire e legare tra loro "spazi preziosi", il rafforzamento dei quali porterà benefici sociali rilevanti e duraturi (strutture ricettive, convegni, spazi museali, spazi per la cultura e l'arte). Suggerisce di costruire poi una sequenza di luoghi che per funzione e carattere formino, nella pratica

sociale e nell'immaginario collettivo, spazi riconoscibili; in tal senso, il sistema delle attrezzature contribuisce a strutturare la forma e il funzionamento della città, favorendo l'integrazione dei diversi soggetti sociali: il piano pone particolare attenzione alla dotazione e alla localizzazione delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, evitando collocazioni occasionali nel tessuto urbano, difficoltà di collegamento, di sosta e accessibilità.

L'introduzione di "luoghi centrali" significa spesso cucire insieme "pezzi" esistenti, ritrovare misure e distanze, dare un senso, un'articolazione, una specializzazione che assegni a quegli elementi un "valore di unicità" e di differenza; la riqualificazione deve occuparsi di aspetti assai differenti, immaginare lo spazio urbano nel suo insieme, entrare dentro le cose, dentro la varietà e l'eterogeneità dei tessuti. Deve soprattutto interpretare e rafforzare la specificità e la vocazione di ogni parte, stabilire gerarchie, saper cogliere i segnali del cambiamento, recuperando la dimensione del "tempo lungo" (programma-progetto) in sostituzione dell'urgenza o di soluzioni improvvisate (confusione-disordine).

I materiali del sistema dei "luoghi centrali" sono quelli che costituiscono luoghi di incontro collettivo: parchi, giardini e impianti sportivi, piazze, spazi e percorsi pedonali, parcheggi, percorsi ciclo-pedonali, strade e edifici commerciali, attrezzature collettive, scuole, sedi amministrative e culturali, musei, edifici per il culto e lo spettacolo, sedi di associazioni e circoli.

Il sistema dei "luoghi centrali" si sviluppa a scala territoriale e urbana (centri civici): il tema del centro civico, spazio di aggregazione e socializzazione nel quale si "rappresenta la vita associata", muove dall'idea di rafforzare l'identità di alcuni luoghi, creando una rete di connessioni al loro intorno e introducendo attività d'interesse collettivo.

L'organizzazione dei luoghi centrali richiede quindi una scelta oculata delle localizzazioni delle principali attrezzature, anche in relazione al sistema degli accessi, della mobilità e del trasporto pubblico, alla previsione di parcheggi, piazze ed aree pedonali.

Molti casi, in Italia e in Europa, mostrano come un'efficace riqualificazione della città muova sempre

da una rinnovata attenzione al *progetto dello spazio pubblico e alla socializzazione del suolo*.

4.4 Un progetto per l'abitare

Nel sistema della residenza, struttura del verde, spazi collettivi e progetti di architettura lavorano insieme "tra le cose", nel tentativo di definire con sempre maggior cura i bordi e i limiti di una città che trasforma e modifica la sua struttura ri-progettandosi dall'interno, caratterizzando il suolo già occupato in modo più significativo.

I progetti futuri dovranno esplorare le possibilità di trasformazione delle diverse parti cercando "modi e forme" che definiscano (e non cancellino) il rapporto con i luoghi; cominciando ad immaginare un sistema più articolato e flessibile, all'interno del quale si possano applicare, allo stesso tempo e con diverse modalità, regole distinte a seconda delle diverse situazioni che si presentano; in particolare:

- conservare, recuperare, riutilizzare spazi e tessuti esistenti;
- riorganizzare, attraverso progetti puntuali, parti "incompiute" dei centri urbani;
- costruire, modificare o ricucire tessuti urbani, a partire dal disegno d'insieme degli spazi collettivi (integrando i pieni con i vuoti ed "imponendo" che questi si sviluppino assieme);
- assumere, quando possibile o evidente, tracce e segni del luogo come elementi organizzatori del progetto (un filare di alberi, una strada poderale, un'orditura precedente), invece di cercare un disegno "originale", una forma estranea;
- introdurre o "sovrapporre", nei luoghi ai quali il piano intende affidare un ruolo specifico, nuove sequenze urbane.

Le informazioni dettagliate sullo stato e la dinamica della popolazione, le considerazioni che queste sollecitano, mostrano tendenze e possibili scenari (si veda in proposito il documento "Indirizzi per il dimensionamento del Piano Strutturale") che certamente portano ad immaginare una sostanziale attenuazione dei fenomeni e delle pressioni di carattere "espansivo".

E il piano in quanto tale non ha il compito di modificare o incrementare gli andamenti demografici del comune, ma può e deve fare qualcosa per interpretare correttamente le tendenze in atto, l'emergere o meno di una più articolata domanda di residenza.

Si tratterà dunque di promuovere e valorizzare le azioni di recupero e risanamento del patrimonio edilizio esistente: tenendo conto, fra l'altro, che alcuni interventi privati che avrebbero potuto essere l'occasione per riflettere su nuovi e possibili caratteri dello spazio abitabile, sono stati realizzati (o lo saranno in tempi brevi) stabilendo scarse relazioni spaziali con l'intorno

Si tratterà di ricucire tessuti, di completare e migliorare ciò che esiste, lavorando alla definizione dei margini e nelle aree intercluse, individuando piccole aree di completamento e progetti di riconfigurazione.

4.5 Un progetto per le aree produttive

Per mantenere e valorizzazione il tessuto produttivo di Civitella in Val di Chiana, abbiamo cercato di capire e valutare l'evoluzione a medio termine del sistema economico cui appartiene, al fine di fare scelte urbanistiche in grado di orientare investimenti di natura virtuosa e con ricadute sociali positive.

Sarebbe illogico non tener conto delle continue trasformazioni in atto in questo settore, della sua esigenza di adeguamento e/o modificazione, e d'altra parte le piccole e medie città italiane hanno visto crescere negli ultimi decenni le zone produttive in modi spesso contraddittori, tanto che appare ineludibile un complesso di interventi di miglioramento e adeguamento di quelle stesse aree (che nel bene e nel male costituiscono una componente importante del paesaggio di Civitella).

Ciò che è necessario è che da un lato queste zone non vengano progressivamente lasciate nell'incuria, né sovra-occupate, tanto da comprometterne il funzionamento; dall'altro che non si continui a sottovalutare la loro difficile "compatibilità" o il loro impatto con il paesaggio: è urgente tornare a

coniugare qualità della vita e sviluppo sostenibile (concretamente, seriamente e fuori da ogni retorica).

In un territorio come quello di Civitella in Val di Chiana, occorre poi considerare l'insieme dei problemi ad una scala più ampia, prendendo in considerazione aspetti specifici (come la domanda, l'occupazione, ecc.), e valutando altri parametri come: l'effettiva disponibilità e adeguatezza delle aree; la loro eventuale incompatibilità con altre "vocazioni"; il peso di ulteriori sottrazioni di aree pianeggianti all'agricoltura; l'eliminazione o meno di una certa commistione con le zone residenziali; la qualità dei progetti edilizi, del disegno e dei materiali degli spazi aperti; la necessità di una politica di coordinamento intercomunale, come accennato, che renda complessivamente coerenti alcune scelte.

In relazione a questi temi il piano lavora su alcune ipotesi: il consolidamento e l'ampliamento delle aree di Viciomaggio (in rapporto alla prevista realizzazione della Variante alla SP21); il miglioramento dei servizi e la creazione di un polo tecnologico evoluto (dotato di spazi adeguati per la formazione, gli incontri e la ricerca); lo spostamento e la "rilocalizzazione" di attività già insediate nel territorio in alcune di queste aree; il conseguente riuso degli edifici che contenevano quelle stesse attività; minore consumo di suolo, spinta verso la realizzazione di edifici e produzioni sostenibili (che utilizzino fonti rinnovabili e garantiscano alta efficienza energetica); cura e contestualizzazione degli spazi aperti (si è visto quanta rilevanza assumano questi aspetti anche in termini di ritorno di immagine); realizzazione di aree boscate di compensazione e mitigazione ambientale.

4.6 La struttura normativa e le tavole del piano

I documenti del PS fanno riferimento a due gruppi di materiali: Quadro Conoscitivo e Progetto, ai quali si collegano gli studi di settore e le indagini di supporto (socio-economica-demografica; geologico-idraulica); a questi elaborati si affiancano quelli della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) previsti dalla Legge Regionale.

Le Norme Tecniche di Attuazione vengono solitamente considerate una sorta di *manifesto* del piano: il luogo di confluenza di "regole nuove" e "regole sedimentate"; in questo senso, la struttura normativa è importante sia per la scelta degli argomenti sia per la specificità dei contenuti, poiché espressione del piano e della sua strategia.

L'idea è stata quella di cambiare quanto ritenuto necessario e di inglobare nel nuovo ordine del discorso le norme già attive e soddisfacenti; perseguendo (per quanto possibile) l'obiettivo della essenzialità e tendendo ad espressioni con minimo grado di ambiguità.

La scelta in parte "descrittiva" del testo, la scelta di informatizzare tutti gli elaborati di piano e permettere la loro consultazione sul web (il gruppo di progettazione ha lavorato nell'ambito di un Sistema Informativo Geografico / GIS), manifestano a loro volta un atteggiamento che esprime l'interesse a garantire un "accesso facilitato" alle idee e alla logica del piano: riducendo le difficoltà del lettore e mettendo insieme tutto quello che è necessario conoscere per essere correttamente informati; in altri termini, migliorando la trasparenza e moltiplicando le possibilità di accesso diretto alle informazioni.

I principali elaborati di progetto, Tavole e Norme (Nta), vengono di seguito brevemente illustrati utilizzando alcune voci della struttura normativa (Parti e Titoli):

Caratteri del Piano Strutturale – definisce i documenti del piano, il loro valore prescrittivo; principi e obiettivi, scenari, strategie e indirizzi generali, linguaggio.

Statuto del territorio – definisce e individua le invarianti strutturali, stabilisce regole per la tutela delle risorse e dell'equilibrio ambientale, attraverso un insieme di salvaguardie (del patrimonio culturale) e azioni specifiche per gli interventi di conservazione e riqualificazione.

Le Tavole di progetto in scala 1:15.000 che illustrano questi temi sono:

Tav.C4.1 Statuto del Territorio: invarianti strutturali

Tav.C4.2 Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato

Tav.C4.3 Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi

Tav.C4.4 Strategia dello sviluppo sostenibile: schemi direttori

Sistemi – definisce l'organizzazione del territorio e ne riconosce le parti caratterizzate da una comune identità, da un insieme di funzioni compatibili con il ruolo ad esse attribuito: sistema ambientale, sistema della mobilità, sistema dei luoghi centrali, sistema della residenza, sistema della produzione; loro sottosistemi e ambiti.

Le Tavole di progetto in scala 1:15.000 che illustrano questi temi sono:

Tav.C4.5 Sistemi

Tav.C4.6 Sistema della mobilità

Disciplina degli interventi, Condizioni alla trasformabilità – contengono obiettivi e indirizzi degli schemi direttori (progetti strategici e prioritari); le norme che stabiliscono le condizioni della trasformabilità del territorio; le modalità di attuazione, gli standard urbanistici e il dimensionamento (riferito alle U.T.O.E. Unità Territoriali Organiche Elementari); i criteri per la valutazione dei Piani di Settore.

Le Tavole di progetto in scala 1:15.000 che illustrano questi temi, oltre alle Tavv. C4.3 Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi e C4.4 Strategia dello sviluppo sostenibile: schemi direttori, sono:

Tav.C4.7 Strategia dello sviluppo sostenibile: UTOE

Tav.C5.1 Pericolosità geologica

Tav.C5.2 Pericolosità idraulica

Tav.C5.3 Pericolosità sismica

Norme transitorie e finali – definisce e individua norme e dispositivi di salvaguardia.

4.7 Dimensionamento e UTOE

Nelle tabelle che seguono sono evidenziate le quantità relative al dimensionamento degli interventi previsti dalla Variante Generale al Piano Strutturale (riferite alle dimensioni massime previste per ciascuna delle tre principali destinazione d'uso: residenza, produttivo, commerciale/direzionale; suddivise tra interventi di recupero e di nuova edificazione), in relazione a quelle del PS vigente e a quanto "attuato" dal Regolamento Urbanistico.

RESIDENZA mq		
DIMENSIONAMENTO TOTALE PS VIGENTE	ATTUATI RU	RESIDUI RU AL 2013
64.970	25.286	39.684
100%	39%	61%

RESIDUI RU AL 2013	QUOTA RESIDUA STRALCIATA NELLA VARIANTE AL PS	QUOTA RESIDUA INSERITA NELLA VARIANTE AL PS
39.684	13.499	26.185
100%	34%	66%

QUOTA RESIDUA INSERITA NELLA VARIANTE AL PS	QUOTA INSERITA CON LA VARIANTE AL PS		TOTALE DIMENSIONAMENTO VARIANTE AL PS
	RECUPERO	NUOVA EDIFICAZIONE	
	14.800	14.015	
26.185	28.815		55.000
48%	52%		100%

PRODUTTIVO mq		
DIMENSIONAMENTO TOTALE PS VIGENTE	ATTUATI RU	RESIDUI RU AL 2013
26.120	8.610	17.510
100%	33%	67%

RESIDUI RU AL 2013	QUOTA RESIDUA STRALCIATA NELLA VARIANTE AL PS	QUOTA RESIDUA INSERITA NELLA VARIANTE AL PS
17.510	17.010	500
100%	97%	3%

QUOTA RESIDUA INSERITA NELLA VARIANTE AL PS	QUOTA INSERITA CON LA VARIANTE AL PS			TOTALE DIMENSIONAMENTO VARIANTE AL PS
	RECUPERO	NUOVA EDIFICAZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE PER TRASFERIMENTI	
	0	46.500	23.000	
500	69.500			70.000
1%	99%			100%

COMMERCIALE/ DIREZIONALE mq		
DIMENSIONAMENTO TOTALE PS VIGENTE	ATTUATI RU	RESIDUI RU AL 2013
13.280	2.792	10.488
100%	21%	79%

RESIDUI RU AL 2013	QUOTA RESIDUA STRALCIATA NELLA VARIANTE AL PS	QUOTA RESIDUA INSERITA NELLA VARIANTE AL PS*
10.488	0	17.800
100%	0%	170%

QUOTA RESIDUA INSERITA NELLA VARIANTE AL PS	QUOTA INSERITA CON LA VARIANTE AL PS		TOTALE DIMENSIONAMENTO VARIANTE AL PS
	RECUPERO	NUOVA EDIFICAZIONE	
17.800	10.700	9.500	20.200
47%	53%		100%

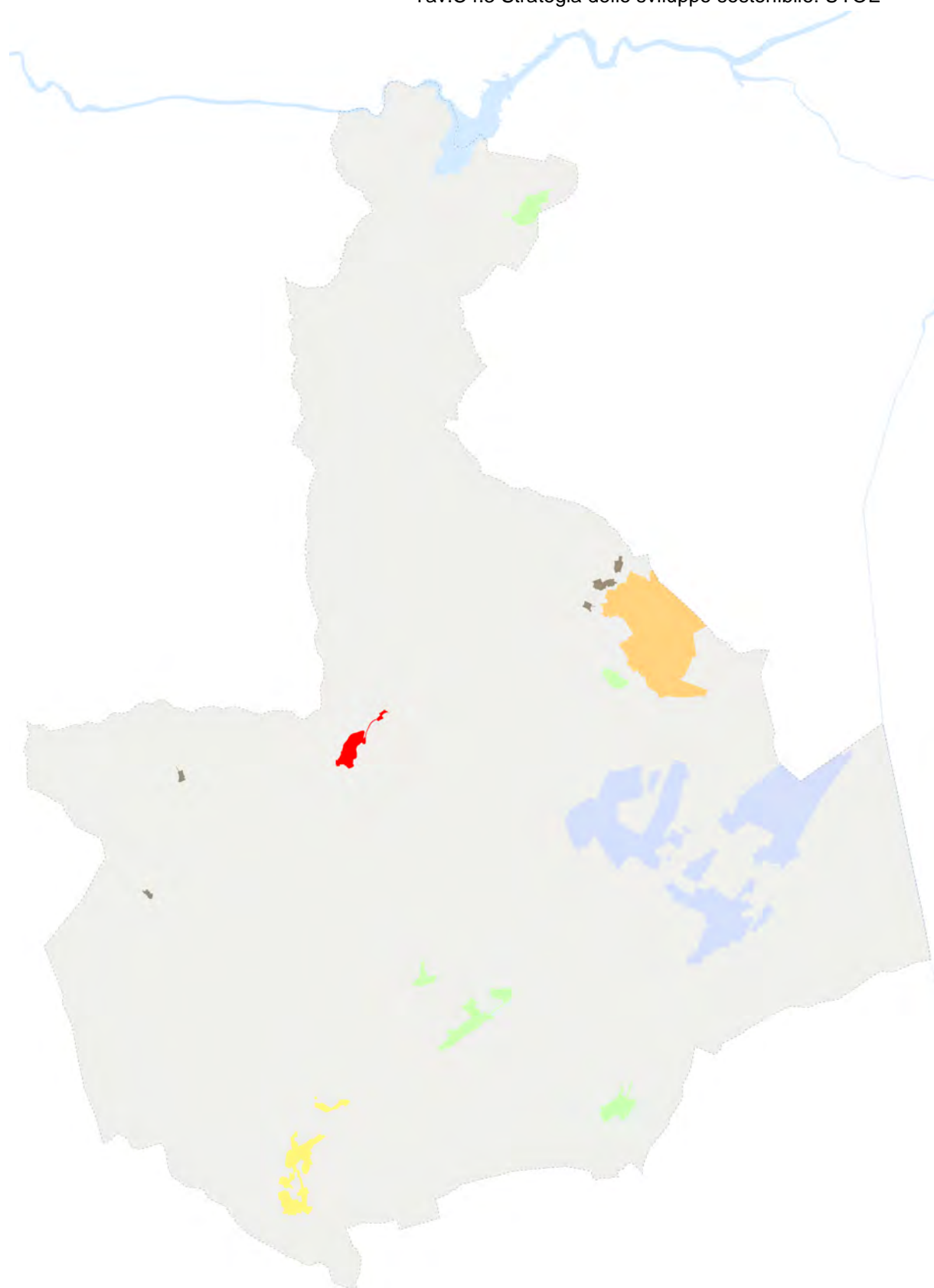
*Questa quota risulta maggiore del residuo al RU 2013 poiché una parte di questa è stata prelevata dal residuo al RU 2013 produttivo.

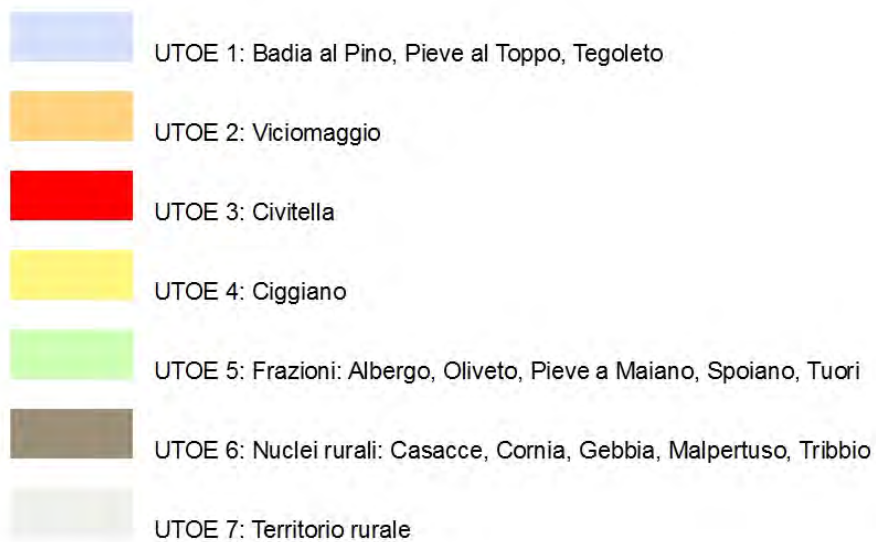
Come si può osservare, i “numeri” mostrano una consistente riduzione delle quantità previste per la nuova edificazione: in tal senso, occorre mettere in relazione questi dati sia con le scelte e gli obiettivi del piano (diversi scenari, strategie e progetti), sia con la volontà-necessità di limitare il consumo di suolo e favorire operazioni di recupero e sostituzione del patrimonio esistente (come richiesto dalla LR).

Il territorio comunale, con una Superficie Territoriale di 10.042 ha, viene inoltre suddiviso in 7 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), individuate in base alle caratteristiche economiche, sociali e culturali delle sue differenti parti, con particolare riferimento ai loro caratteri morfologici e insediativi:

- UTOE 1: Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto
- UTOE 2: Viciomaggio
- UTOE 3: Civitella
- UTOE 4: Ciggiano
- UTOE 5: Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spoiano, Tuori
- UTOE 6: Nuclei rurali: Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio
- UTOE 7: Territorio rurale

Tav.C4.3 Strategia dello sviluppo sostenibile: UTOE



- 
- A legend consisting of seven colored squares, each followed by a text label identifying a UTOE (Urban Territorial Organizational Entity) category. The categories are: UTOE 1 (light blue), UTOE 2 (orange), UTOE 3 (red), UTOE 4 (yellow), UTOE 5 (light green), UTOE 6 (brown), and UTOE 7 (grey).
- UTOE 1: Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto
 - UTOE 2: Vicinaggio
 - UTOE 3: Civitella
 - UTOE 4: Ciggiano
 - UTOE 5: Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spoiano, Tuori
 - UTOE 6: Nuclei rurali: Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio
 - UTOE 7: Territorio rurale

RIEPILOGO UTOE					
Superficie territoriale	ha	10.042	100,00%		
Abitanti 2011	n°		9.111		
Abitanti 2026	n°		9.881		
Abitanti incremento	n°		770		
Funzioni		recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp	20.350	34.650	55.000	
Industriale e artigianale	Slp	0	70.000	70.000	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	13.200	9.800	23.000	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	7.700	7.300	15.000	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	150	50	200	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	228	12	240	
Agriturismo	p.l.	225	0	225	
Standards urbani		esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq	69.874	119	69.993	7,1
Servizi istruzione di base	mq	34.870	9.595	44.465	4,5
Attrezzature d'interesse comune	mq	53.209	3.754	56.963	5,8
Spazi pubblici attrezzati	mq	165.398	0	165.398	16,7

Ciascuna UTOE potrà ospitare al proprio interno popolazione, insediamenti, strutture, servizi e standard nella misura stabilita dal Piano Strutturale. Il dimensionamento, suddiviso per UTOE secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso, è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive.

Le quantità degli interventi previsti dal Piano Strutturale si riferiscono dunque alle dimensioni massime ammissibili per ciascuna UTOE: per ognuna delle quali vengono individuate le differenti attività previste (destinazioni d'uso) suddivise tra interventi di recupero e di nuova edificazione.

Ciascuna UTOE può essere interessata dalle azioni e dagli interventi di natura strategica previsti dagli Schemi Direttori, che ne chiariscono il ruolo in relazione agli obiettivi e alla qualità dello sviluppo territoriale.

UTOE 1: BADIA AL PINO, PIEVE AL TOPPO, TEGOLETO					
Superficie territoriale	ha	339	3,38%		
Abitanti 2011	n°		4.546		
Abitanti 2026	n°		4.910		
Abitanti incremento	n°		364		
Funzioni		recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp	8.050	17.950	26.000	
Industriale e artigianale	Slp	0	10.500	10.500	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	11.000	3.000	14.000	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	4.400	100	4.500	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	35	0	35	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	20	0	20	
Agriturismo	p.l.	5	0	5	
Standards urbani		esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq	43.738	0	43.738	8,9
Servizi istruzione di base	mq	29.000	0	29.000	5,9
Attrezzature d'interesse comune	mq	25.736	0	25.736	5,2
Spazi pubblici attrezzati	mq	80.069	0	80.069	16,3

UTOE 2: VICIOMAGGIO				
Superficie territoriale	ha	151	1,50%	
Abitanti 2011	n°		934	
Abitanti 2026	n°		1.024	
Abitanti incremento	n°		90	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp 0	6.400	6.400	
Industriale e artigianale	Slp 0	59.500	59.500	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp 1.500	6.800	8.300	
Direzionale e attività private di servizio	Slp 300	7.200	7.500	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l. 0	50	50	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l. 10	0	10	
Agriturismo	p.l. 5	0	5	
Standards urbani	esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq 8.809	0	8.809	8,6
Servizi istruzione di base	mq 2.540	0	2.540	2,5
Attrezzature d'interesse comune	mq 2.870	0	2.870	2,8
Spazi pubblici attrezzati	mq 23.970	0	23.970	23,4

UTOE 3: CIVITELLA DELLA CHIANA				
Superficie territoriale	ha	12	0,12%	
Abitanti 2011	n°		179	
Abitanti 2026	n°		197	
Abitanti incremento	n°		18	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp 0	1.300	1.300	
Industriale e artigianale	Slp 0	0	0	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp 0	0	0	
Direzionale e attività private di servizio	Slp 400	0	400	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l. 20	0	20	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l. 20	0	20	
Agriturismo	p.l. 0	0	0	
Standards urbani	esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq 4.906	0	4.906	24,9
Servizi istruzione di base	mq 0	0	0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq 2.420	0	2.420	12,3
Spazi pubblici attrezzati	mq 7.963	0	7.963	40,4

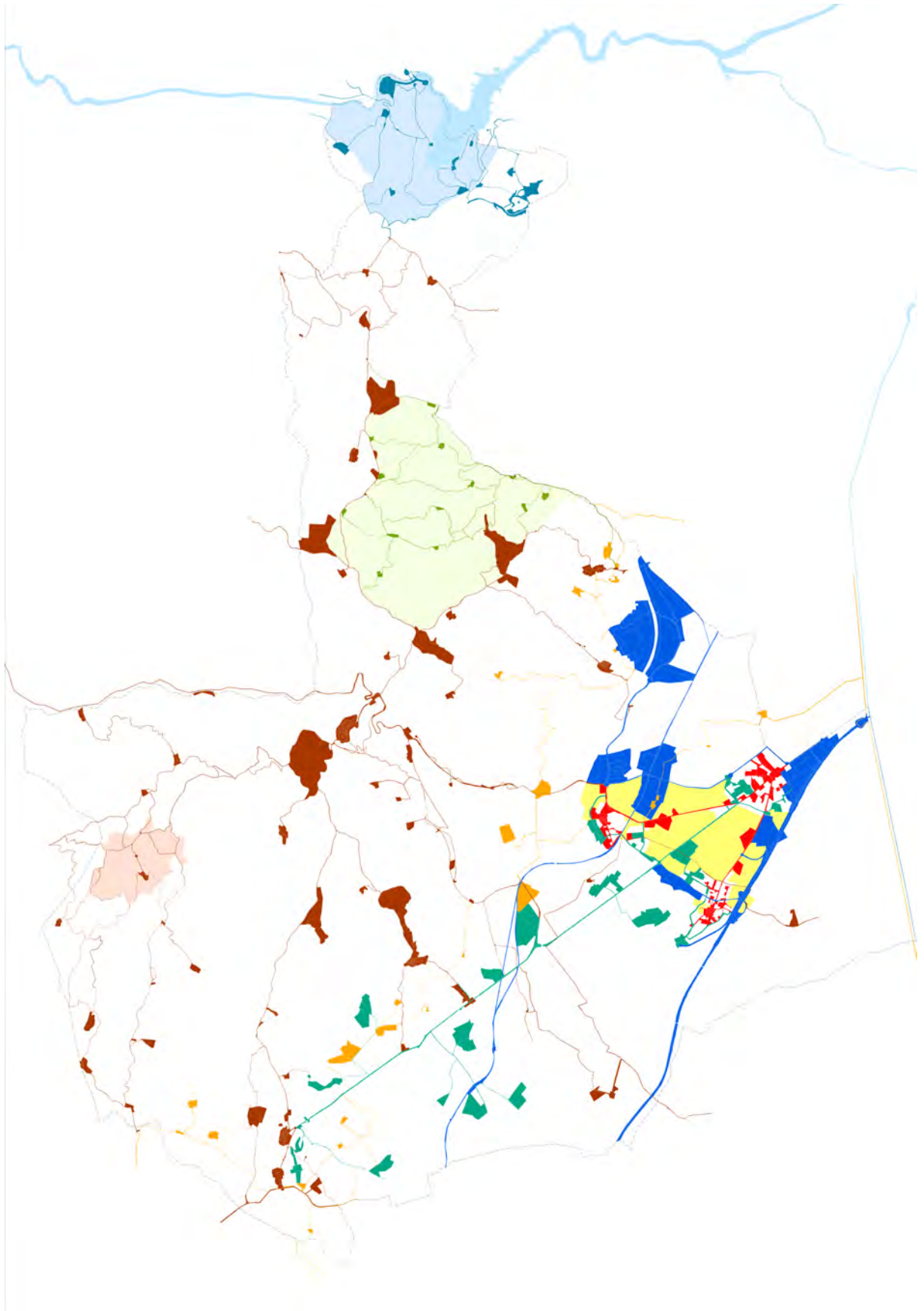
UTOE 4: CIGGIANO				
Superficie territoriale	ha	33	0,33%	
Abitanti 2011	n°		537	
Abitanti 2026	n°		593	
Abitanti incremento	n°		56	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp 1.200	2.800	4.000	
Industriale e artigianale	Slp 0	0	0	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp 0	0	0	
Direzionale e attività private di servizio	Slp 400	0	400	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l. 0	0	0	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l. 10	0	10	
Agriturismo	p.l. 0	0	0	
Standards urbani	esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq 4.175	0	4.175	7,0
Servizi istruzione di base	mq 1.578	0	1.578	2,7
Attrezzature d'interesse comune	mq 1.211	0	1.211	2,0
Spazi pubblici attrezzati	mq 11.848	0	11.848	20,0


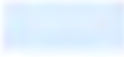









UTOE 5: FRAZIONI				
Superficie territoriale	ha	58	0,58%	
Abitanti 2011	n°		885	
Abitanti 2026	n°		1.007	
Abitanti incremento	n°		122	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp 4.100	4.600	8.700	
Industriale e artigianale	Slp 0	0	0	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp 700	0	700	
Direzionale e attività private di servizio	Slp 400	0	400	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l. 15	0	15	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l. 25	0	25	
Agriturismo	p.l. 5	0	5	
Standards urbani	esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq 7.884	0	7.884	7,8
Servizi istruzione di base	mq 1.752	0	1.752	1,7
Attrezzature d'interesse comune	mq 20.426	0	20.426	20,3
Spazi pubblici attrezzati	mq 41.547	0	41.547	41,3

UTOE 6: NUCLEI RURALI				
Superficie territoriale	ha	9	0,09%	
Abitanti 2011	n°		170	
Abitanti 2026	n°		192	
Abitanti incremento	n°		22	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp 0	1.600	1.600	
Industriale e artigianale	Slp 0	0	0	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp 0	0	0	
Direzionale e attività private di servizio	Slp 400	0	400	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l. 20	0	20	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l. 10	0	10	
Agriturismo	p.l. 5	0	5	
Standards urbani	esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq 361	119	480	2,5
Servizi istruzione di base	mq 0	0	0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq 332	52	384	2,0
Spazi pubblici attrezzati	mq 0	1.728	1.728	9,0

UTOE 7: TERRITORIO RURALE				
Superficie territoriale	ha	9.440	94,00%	
Abitanti 2011	n°		1.860	
Abitanti 2026	n°		1.958	
Abitanti incremento	n°		98	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp 7.000	0	7.000	
Industriale e artigianale	Slp 0	0	0	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp 0	0	0	
Direzionale e attività private di servizio	Slp 1.400	0	1.400	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l. 60	0	60	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l. 133	12	145	
Agriturismo	p.l. 205	0	205	
Standards urbani	esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq 0	4.895	4.895	2,5
Servizi istruzione di base	mq 0	0	0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq 214	3.702	3.916	2,0
Spazi pubblici attrezzati	mq 0	17.622	17.622	9,0

Tav.C4.3 Strategia dello sviluppo sostenibile: schemi direttori



-  SD 01 La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano
-  Riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna compresa nello schema direttore 01
-  SD 02 Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota
-  ANPIL Alta Valle del Lota compreso nello schema direttore 02
-  SD 03 Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura
-  SD 04 I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoleto
-  SD 05 Il parco agri-urbano
-  SD 06 Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini
-  ANPIL di Cornia compreso nello schema direttore 06
-  SD 07 Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari
-  SD 08 La Via Vecchia Senese, una strada parco

5. Schemi direttori e azioni strategiche

I luoghi della trasformazione, della modificazione e della rigenerazione (seppure a volte distanti tra loro) possono essere uniti e compresi entro una stessa rete tematica, che individua azioni e interventi di natura strategica,

Agli *schemi direttori* è affidato il compito di rappresentare l'insieme di questi elementi: di chiarire e definire gli obiettivi progettuali ad essi connessi.

Negli schemi direttori vengono illustrate le relazioni tematiche che uniscono, dando loro senso e significato coerente, luoghi e progetti che appartengono ad una medesima dimensione problematica.

Le aree di seguito identificate dovranno dunque essere progettate rispettando le specifiche norme-guida che le accompagnano, gli indirizzi e gli interventi previsti dalle Nta.

5.1 Schema Direttore 1: La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è realizzare un progetto che favorisca lo sviluppo e la valorizzazione delle principali risorse culturali (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti nell'area, con l'intento di consolidarne l'identità, migliorare le strutture di visita e di accoglienza turistica di questi luoghi, rendere "visibili" e meglio fruibili le sue diverse parti. Seppure già inserita in un sistema di "protezione e tutela", l'area ha delle potenzialità che permettono di immaginare ancora un ampio margine di sviluppo (delle sue funzioni e del suo ruolo), in particolare pensando di lavorare sui temi: della fruizione (sentieri, aree per l'osservazione, punti di sosta panoramici); del recupero di percorrenze e manufatti storici (i vecchi ponti e i siti archeologici degli antichi insediamenti fortificati di Montoto e Castellina affacciata sull'Arno); delle attrezzature (noleggio barche, chioschi); pensando infine all'apertura del passaggio sulla diga dalla centrale elettrica e/o alla costruzione di una passerella sospesa sull'Arno (un

attrazione spettacolare), che si inserirebbero nel sistema dei collegamenti tra la riserva, Penna e la Rocca (sull'altra sponda), Podere Spedaluccio (ricettivo e attrezzature), centro e "stazione" ferroviaria di Pieve a Maiano.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interviene in un contesto caratterizzato da elevati valori paesaggistici e naturalistici e comprende una vasta porzione di territorio racchiusa tra il fiume Arno e la linea ferroviaria Firenze-Roma.

La zona include le aree della "Riserva naturale regionale Ponte e Buriano e Penna", i Siti della Rete Natura 2000, i Siti di interesse comunitario (SIC) e regionale (SIR) (dove la costruzione dello sbarramento per l'energia elettrica ha determinato la formazione del grande lago), assumendo una notevole importanza quale sito di sosta, svernamento e nidificazione per uccelli acquatici.

Da Pieve a Maiano e Podere Spedaluccio (dove è possibile parcheggiare, provenendo dal versante di Civitella), si raggiungono i principali accessi ai percorsi e sentieri naturalistici della riserva.

5.2 Schema Direttore 2: Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è il recupero di un interessante patrimonio di edifici e percorsi (oggi abbandonati e inutilizzati), posti all'interno di un'area boscata di grande qualità nell'alta Valle del Lota; con l'intento di favorire il loro possibile riuso entro un progetto innovativo di ospitalità diffusa e integrata nel territorio (nella sua cultura e nella sua comunità). Un progetto che propone un modello originale di ospitalità e gestione di servizi ricettivi (espansione del concetto di "albergo diffuso"), basato sul recupero di strutture antiche e non utilizzate, sull'idea di valorizzare il patrimonio esistente e incrementare la capacità turistico-ricettiva senza intaccare l'integrità del territorio.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interviene in un contesto caratterizzato da alti valori di naturalità e comprende una vasta porzione di territorio posta nell'alta valle del torrente Lota; l'area è completamente ricoperta da boschi e possiede al suo interno una fitta rete di percorsi e tracciati dismessi (strade vicinali), che unisce e collega un certo numero di edifici rurali di notevole valore storico (già presenti al catasto Leopoldino), abbandonati e/o in rovina. Lo Schema Direttore interessa un'area compresa tra l'autostrada e le strade comunali di S.Martino e Viciomaggio.

5.3 Schema Direttore 3: Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è avviare un progetto di riqualificazione e sistemazione delle aree produttive, della viabilità e del verde comprese nella zona est del territorio, quella più densamente urbanizzata e connessa al "sistema aretino".

Lo Schema propone di sviluppare in particolare i seguenti temi: realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento della zona e riassetto di quella esistente (varianti alla SP21 a Viciomaggio, alla SS73 a Tegoletto e Pieve al Toppo e relativi raccordi con il casello autostradale e la E78); completamento e realizzazione di una nuova area per attività produttive a Viciomaggio, con un polo per l'innovazione tecnologica e servizi all'industria, spazi espositivi, istituzioni per la formazione professionale e la ricerca (con le caratteristiche del "environment park" e delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate); realizzazione di appositi interventi di messa in sicurezza e riduzione del rischio idraulico, sistemazioni di aree verdi (boschi, filari, schermature) in funzione di compensazione, mitigazione e riqualificazione paesistico-ambientale; maggiore integrazione e potenziamento delle relazioni con la linea ferroviaria.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interessa aree prevalentemente urbanizzate comprese tra l'autostrada A1 e il casello di Arezzo, il confine comunale con Arezzo e il tratto della E78 fino a Tegoletto.

5.4 Schema direttore 4: I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è costituire un sistema integrato di aree e funzioni urbane per favorire un flusso di scambi e sinergie tra le diverse centralità presenti nelle frazioni di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto. Per consolidare e organizzare un sistema di relazioni e di fruizione che colleghi e dia "continuità" ai diversi luoghi centrali delle tre frazioni (esistenti e di progetto) attraverso: la riqualificazione di spazi pubblici, aree di margine e spazi residuali; il recupero e la valorizzazione delle emergenze storico-ambientali e delle percorrenze territoriali; la ricomposizione del mosaico costituito dalle diverse aree residenziali; l'introduzione di percorsi ciclo-pedonali.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i luoghi centrali di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto e si estende lungo gli assi di via dei Boschi, vie Romana e Aretina nord, collegando diverse aree e attrezzature. Comprende le principali aree interessate da attività culturali, commerciali e ricreative.

5.5 Schema Direttore 5: Il parco agri-urbano

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è realizzare un parco agricolo multifunzionale, integrato e legato alla valorizzazione delle risorse locali e in funzione di connessione e

riqualificazione delle frazioni di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto, divenute oramai parte di un unico sistema policentrico (tripolare).

Il “parco agri-urbano” comprende un’ampia porzione di campagna, che dovrà essere riqualificata mantenendo integri i suoi caratteri identitari (naturali e funzionali), prevedendo il ripristino della viabilità podereale e introducendo sequenze di spazi aperti per attività di tempo libero, spettacoli ed eventi, all’occorrenza utilizzabili per pubblica utilità e dalla protezione civile. Un progetto di recupero ambientale, un luogo di aggregazione pensato per contrastare la pressione urbana e ritrovare nuove modalità d’uso per un insieme di aree agricole peri-urbane: la “natura in città”, un parco organizzato e sperimentale, capace di coniugare autoproduzione alimentare, conservazione dei coltivi tradizionali misti a maglia fitta, attività e spazi collettivi.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore comprende un’ampia zona agricola (con parti di qualità, e molte aree attualmente sottoutilizzate) compresa tra il territorio aperto e le aree urbanizzate di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto. L’insieme di queste aree è caratterizzato dalla permanenza di interessanti trame del paesaggio agricolo (insediamenti e percorsi rurali), porzioni di pianura alluvionale coltivate, strutturati da un preciso sistema di drenaggio delle acque. Questi elementi di regimazione sono assunti come “sedime” per la costruzione di un nuovo paesaggio.

5.6 Schema Direttore 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini

1) Obiettivi

L’obiettivo prioritario è la riqualificazione della rete dei tracciati e delle percorrenze storiche che presentano caratteristiche paesaggistiche rilevanti, il recupero e la valorizzazione delle principali risorse economiche e culturali che caratterizzano questa parte del territorio. Con l’intento di favorire e

sviluppare un sistema alternativo di fruizione di questi luoghi, che ha come riferimento principale la visita e la sosta nella rocca e nel borgo del centro storico di Civitella in Val di Chiana. Per riscoprire un nuovo-antico modo di attraversare il territorio, concedendosi il tempo necessario per viaggiare “lentamente” tra i suoi paesaggi, i luoghi, la gente che li abita, le tradizioni, i prodotti locali (slow travel, itinerari tematici).

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interviene in un contesto territoriale ricco di risorse culturali (storiche, naturalistiche, ambientali) e paesaggi rurali che nell'insieme definiscono il carattere e l'identità di questi luoghi.

Lo Schema Direttore organizza e mette in evidenza una rete “strutturante” di percorrenze storiche che si estende lungo i principali crinali delle aree collinari poste al di là della Via Vecchia Senese e della Provinciale di Pesciola, che comprende anche alcuni tracciati di rilevante valore storico documentale come la via Maremmana di transumanza, la via dei Mercanti, la via del Bastardo e il percorso della Memoria.

5.7 Schema Direttore 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è la realizzazione di un percorso pedecollinare pensato per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, che utilizzando la viabilità storica esistente, che mette in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, colleghi Viciomaggio-Battifolle a Ciggiano-Verniana-Monte San Savino. Con l'intento di promuovere un turismo lento e alternativo, che permetta la visita di questi luoghi (di notevole pregio ambientale e paesaggistico), favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il

potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore, interviene e si sviluppa lungo il sistema delle percorrenze storiche che caratterizzano la struttura pedecollinare di Civitella nella parte centrale del suo territorio (da nord-est a sud-ovest, dal confine con Arezzo a quello con Monte San Savino), toccando le frazioni e i nuclei di Viciomaggio, Tribbio, Malpertuso, Tuori, Dorna, Oliveto, Ciggiano.

Lo Schema Direttore interessa un ambito territoriale ricco di risorse culturali, strutture e manufatti storicamente legati all'uso agricolo dei versanti, caratterizzati dai tipici terrazzamenti che ne configurano e definiscono il paesaggio.

5.8 Schema Direttore 8: La Via Vecchia Senese, una strada parco

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è la riconversione del tracciato della Via Vecchia Senese (nel tratto compreso tra Pieve al Toppo e Ciggiano) in una "strada parco": una strada attrezzata da sottoporre a sistemazioni e ri-disegno che ne trasformino gradualmente l'immagine, evidenziando allo stesso tempo la sua nuova identità paesistico-ambientale (un nuovo segno nel paesaggio), la diversa "dimensione percettiva" che la caratterizza, il diverso ruolo di connessione e distribuzione che assume nel sistema della mobilità.

La "strada parco" distribuisce "dall'interno" il sistema degli accessi ai maggiori centri abitati (Ciggiano, Albergo, Badia al Pino, Tegoletto, Pieve al Toppo) e alla rete delle percorrenze storiche dei paesaggi Civitellini (itinerari turistico-culturali); distribuisce e connette inoltre il sistema del verde urbano e alcune attrezzature d'interesse territoriale (esistenti o previste: servizi sociali, la scuola, lo sport e il tempo libero).

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore, interviene e si sviluppa lungo il rettilineo della Strada Provinciale 22 (nel tratto compreso tra Pieve al Toppo e Ciggiano), l'antica Via Senese dell'Olmo che dalla Val di Chiana si collegava con Arezzo attraversando i famosi "Ponti di Arezzo". Comprende alcuni assi urbani di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto, le aree più significative dei capisaldi del verde urbano, alcune aree agricole (boscate) e alcune attrezzature presenti lungo o nei pressi del suo tracciato.

Appendice

PAESAGGI di CIVITELLA

Paesaggi della collina

Il paesaggio collinare di Civitella si differenzia dai paesaggi tipici collinari della Toscana per la netta prevalenza, sulle restanti aree, di estese masse boscate che, in alcuni casi, arrivano a lambire le aree della pianura. La fascia dei coltivi, che di solito nel resto della Toscana occupa anche le parti alte della collina e segna una netta cesura con la pianura, nel caso di Civitella è di ampiezza limitata, in parte discontinua ed in alcuni casi penetra nelle aree della pianura. La collina di Civitella è da considerare un “unicum ambientale”, la cui specificità è dovuta sia ad una particolare configurazione morfologica – non una struttura compatta, ma una rete di crinali principali e secondari con corrispondenti fondovalli fortemente incisi; un “attacco” deciso con la pianura che richiama un’antica linea di costa o lacuale – sia ad una continua e consolidata sapienza nell’utilizzo del territorio, che ha permesso contemporaneamente la creazione di aree coltivate e il mantenimento di ambiti vegetazionali connotati da elevato grado di biodiversità e naturalità.

Nei diversi ambiti collinari si ritrovano situazioni specifiche, spesso ricorrenti, che li connotano qualitativamente e che definiscono contesti e “luoghi di paesaggio” – caratterizzati da particolari peculiarità storico-insediative, topografiche, vegetazionali, morfologiche, singole o d’insieme - sui quali è opportuno fare una riflessione in merito alla loro conservazione e manutenzione.



Piccoli boschi, antropici, collegati a complessi monumentali (pievi, nuclei, ville, ecc). Relazione tra elementi vegetali, edificio storico e viabilità.



Vegetazione di segnalazione di accesso ai fondi, di delimitazione di confini, di arredo dei percorsi. Relazione tra vegetazione naturale/antropica e viabilità.



Terrazzi olivetati contenuti da muri in pietra. Relazione tra impianti agricoli e morfologia.



Percorsi "murati" nel territorio. Relazione tra assetti agricoli, trame insediative storiche e morfologia.



Affaccio del giardino di una villa sulla strada. Relazione tra vegetazione antropica, complesso architettonico, morfologia.



Complesso architettonico isolato. Relazioni tra impianto storico, assetti agricoli e impianti vegetali di tipo formale (giardini, parchi, alberature isolate o a filari ecc).



Le aree di pertinenza dei nuclei storici. Relazione tra complessi architettonici, assetti agricoli collegati agli insediamenti e impianti vegetali di pregio.

L'insieme del paesaggio collinare, viste le caratteristiche citate, può essere ulteriormente articolato nei seguenti sub-paesaggi:

a) paesaggi di crinale



In questo tratto di crinale sono evidenti le situazioni di degrado che si sono create: la crescita di ginestre a seguito disboscamento o incendi, l'allargamento delle sedi stradali, il posizionamento di linee elettriche

Si hanno due tipologie di crinali: i principali che attraversano e strutturano in senso nord-sud l'intero territorio comunale e sui quali si sono attestati i borghi principali e le vie di comunicazione

principali, di collegamento tra l'aretino ed il senese; i secondari, brevi, molti ripidi, dove si sono localizzate fattorie e castellari rivolti al presidio del territorio locale.

Mentre i crinali principali hanno subito nel tempo fenomeni di trasformazione dovuti prevalentemente all'attività antropica (estensione dei nuclei, densificazione dell'edilizia sparsa, taglio del bosco, abbandono dei coltivi o trasformazione degli assetti agricoli), nei crinali secondari si sono consolidati sempre più i caratteri del paesaggio tradizionale anche se in alcuni casi, a seguito dell'abbandono di alcuni siti e delle pratiche agricole, sono intervenuti processi di naturalizzazione che hanno alterato le trame e le successioni degli impianti originari (incremento delle aree boscate a discapito delle aree prato-pascolo, crescita del bosco su aree a coltivi terrazzati, ecc)

Per ambedue i tipi risulta indispensabile tutelare e regolamentare gli elementi generali di struttura dei paesaggi ad essi sottesi:

- la parte del crinale interessata dagli insediamenti e dalle percorrenze;
- gli affacci e le visuali verso il territorio;
- la definizione dei "limiti" tra i differenti utilizzi;
- la coerenza tra vecchi e nuovi impianti agrari.

b) paesaggi dei versanti boscati



Aree boscate ed arbustate con al centro radure a prato pascolo: queste configurazioni hanno subito notevoli trasformazioni sia per all'abbandono dei prati e la conseguente ripresa del bosco, sia per l'impianto di nuovi vigneti o oliveti

Sono caratterizzati dalla presenza di estese aree boscate (principalmente roverella e arbusti della serie della macchia mediterranea) distese su morfologie molto acclivi, con soprassuoli di esiguo spessore. L'orientamento dei versanti (esposizione nord e sud) definiscono la migliore o peggiore qualità del bosco e l'integrità dell'ecosistema: i boschi esposti a nord sono di migliore qualità unitamente al sottobosco. All'interno delle aree boscate si ritrovano degli appezzamenti coltivati o in abbandono, in particolare sui pendii meno acclivi o dei prati-pascoli, testimonianza di usi non più riproposti nelle aree collinari. Le situazioni e le aree connotate da criticità/potenzialità - investite da processi di antropizzazione o interessate dalle sole dinamiche naturali - sulle quali porre attenzione nel regolamentare gli usi e le attività sono:

- i versanti maggiormente esposti, le aree di forte pendenza, le aree caratterizzate da soprassuoli con poco spessore, le aree in dissesto e in erosione;
- le aree boscate soggette ad attività di ceduzione;
- le aree agricole in abbandono che presentano dinamiche vegetazionali tendenti alla naturalizzazione;
- le aree investite da nuovi assetti colturali (ripristino o nuovi impianti di vigneti ed oliveti);
- le aree che hanno mantenuto alti livelli di naturalità e di biodiversità.

c) paesaggi dei pendii coltivati (oliveti e vigneti)



Pendii olivetani terrazzati, circondati da boschi maturi e delimitati da filari di cipressi

I coltivi tradizionali dei pendii, prevalentemente uliveti con sesti di impianto regolari, sono organizzati tradizionalmente su terrazzamenti non di ampia estensione, sostenuti da muri in pietra o sistemazioni a ciglionature. Nei fondi agricoli, in alcuni casi estremamente parcellizzati, a trama fitta, non si riscontra una presenza diffusa di manufatti o ricoveri per le macchine agricole. Gli assetti colturali più recenti hanno modificato la trama descritta: gli impianti sono stati realizzati sulla linea di massimo pendio con sesti di impianti di tipo intensivo, per meglio sfruttare l'utilizzo delle macchine sia nelle fasi di aratura che di raccolta. Tale processo ha prodotto una modificazione evidente del paesaggio agricolo tradizionale (modificazione che, visti i cicli della produzione industrializzata, sarà riproposta ogni volta che si spianteranno le vecchie culture per sostituirle con le nuove) ed ha incrementato i rischi per la stabilità del territorio creando fenomeni di ruscellamento superficiale, abbassamento della capacità di assorbimento delle acque meteoriche dei suoli, ecc.

Gli elementi di struttura e le modalità d'uso del suolo che vanno regolamentati prioritariamente sono:

- le modalità del ripristino delle aree terrazzate o ciglionate;
- la coerenza tra i vecchi e nuovi impianti agrari;
- le azioni di mitigazione ambientale da effettuare nelle situazioni di degrado prodotti dai nuovi impianti agrari;
- l' inserimento in questi contesti di manufatti di servizio per le attività agricole;
- la regolamentazione della delimitazione dei fondi rurali;
- la regolamentazione delle opere di regimazione idraulica e di contenimento dei terreni.

d) paesaggi dei fondovalle incisi



Date le loro caratteristiche ambientali tali ambiti possono essere assimilabili a delle “forre”.

La dimensione limitata delle aree piane del fondovalle attraversate dai corsi d’acqua, la ripidezza dei versanti, la presenza di una vegetazione spontanea, densa, composta prevalentemente da specie igrofile, configurano dei particolari ecosistemi, unici, che sono da salvaguardare da tutelare da qualsivoglia “aggressione” di tipo antropica. Essi inoltre rappresentano dei “corridoi ambientali” di connessione tra gli ecosistemi della pianura con quelli collinari: in essi transitano e scambiano gli habitat animali e vegetali presenti in tutto il territorio di Civitella.

La corretta regolamentazione dei possibili interventi deve confrontarsi con i seguenti elementi e fattori:

- il mantenimento ed eventuale potenziamento degli ecosistemi presenti;
- la tutela della continuità della vegetazione ripariale, delle acque e delle morfologie;
- la regolamentazione delle modalità di fruizione per le attività di tempo, dell’uso agro-forestale delle aree e dell’attingimento nei corsi d’acqua.

Paesaggi della pianura

I territori della pianura di Civitella, inclusi nella grande opera di bonifica della Val di Chiana, sono stati interessati nel corso dei secoli da interventi di regimazione idraulica e di riassetto, proprietario e colturale dei fondi agricoli. Si è dunque configurata, a secondo dell’intensità e modalità degli interventi, una variegata articolazione di “paesaggi della bonifica”, ciascuno caratterizzato da trame agrarie e fondiarie più o meno fitte e giacenti su differenti morfologie.

Similmente ai paesaggi collinari anche per i paesaggi della pianura è possibile individuare dei “luoghi” ricorrenti: si sono configurati principalmente sul disegno del reticolo delle acque realizzato con la bonifica, sugli assetti agricoli in corso e sul permanere di impianti boschivi funzionali a desueti assetti agricoli.



*Campi agricoli delimitati da filari alberati:
Relazione tra assetto agricolo, reticolo delle
acque ed impronta della bonifica*



Boschi di pianura: Rapporto tra impianti vegetali, assetti agricoli ed insediamenti residenziali/produttivi



Gli ambiti di pertinenza dei centri urbani. Relazione tra insediamenti urbani, trama storica degli assetti colturali e dei percorsi, reticolo delle acque

a) pianura della bonifica



Gli elementi che strutturano questo ambito configurano tipo di paesaggio a “trame larghe”: le grandi e medie proprietà fondiarie impostate su una agricoltura specializzata di tipo monocolturale sono organizzate da una fitta rete di canali artificiali - principali, secondari, scoline - che regolano il funzionamento idraulico dei territori. La relativa profondità della falda condiziona e limita gli assetti colturali e favorisce la vegetazione, arborea ed arbustiva, di tipo igrofilo. La trama degli insediamenti, originariamente fondata sulle grandi fattorie agricole e su un reticolo stradale strettamente funzionale al loro collegamento, si è modificata verso una densificazione degli insediamenti rurali (localizzati prevalentemente lungo la rete stradale principale) ed una maggiore frammentazione dei fondi agricoli.

Sono gli ambiti più soggetti ai processi di trasformazione dovuti alle modificazioni degli assetti colturali.

Risulta prioritario quindi tutelare della struttura generale di permanenza della bonifica storica, relativamente:

- al sistema delle fattorie e dei borghi rurali e la maglia viaria della bonifica;
- ai sistemi idraulici, la rete dei canali, le aree delle colmate.

b) pianura ondulata della bonifica



Benché faccia parte dell'ambito di pianura non presenta gli stessi caratteri di paesaggio. La configurazione morfologica, leggermente rialzata rispetto alla quota della pianura che rimanda ad un antico arcipelago, ha permesso l'insediamento di borghi e complessi architettonici che hanno condizionato le trame dei paesaggi circostanti: una maggiore frammentazione ed utilizzo variegato dei suoli (vigneti,oliveti, orti, seminativi, ecc) hanno definito orditure ricorrenti, connotate dalla presenza di numerosi impianti arborei a macchia e a filari.

Gli elementi da tutelare e regolamentare sono:

- la compresenza dei diversi assetti colturali;
- i differenti tipi di impianti vegetazionali;
- la limitazione degli insediamenti rurali e degli annessi agricoli;
- la definizione delle aree di pertinenza dei complessi storici e la tutela della maglia poderale.

c) fondovalle della bonifica



Valle del Leprone: uno degli ambiti più integri del territorio comunale

Gli ambiti sono caratterizzati da fondovalli ampi che si incuneano nei sistemi collinari e sono connotati nelle parti centrali da una rete di canali di drenaggio, evidenziata da formazioni boschive lineari.

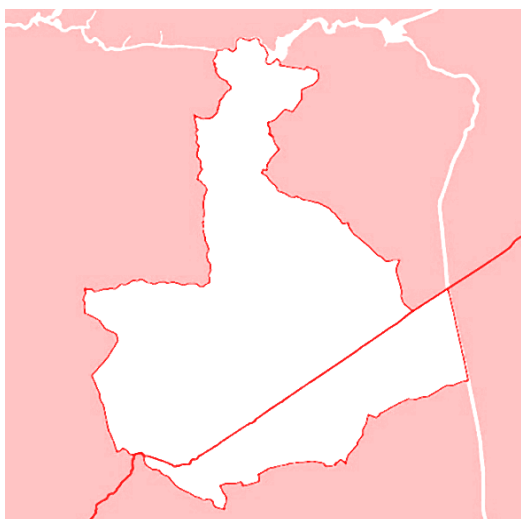
Sono paesaggi della bonifica che non hanno subito importanti alterazioni nei loro assetti originari contrariamente alle aree della pianura. In quanto sistemi laterali non sono stati investiti da fenomeni di trasformazione degli assetti insediativi e colturali, in questi territori sono ancora presenti i principi e le regole e le componenti che hanno ispirato l'intervento della bonifica: la maglia dei canali che organizza il drenaggio delle acque ma anche la partitura dei fondi rurali e la varietà degli impianti colturali, ottimizzata per il sostentamento della famiglia contadina.

Gli elementi da regolamentare e da tutelare per questo tipo di paesaggio, considerabile a "trame fitte", sono compresi nella possibile articolazione delle componenti sopra descritte e le azioni da intraprendere devono essere finalizzati al suo mantenimento.

Civitella in Val di Chiana
Piano Strutturale

Marzo 2015

Conferenza di copianificazione
Temi e proposte



Civitella in Val di Chiana
Piano Strutturale

Conferenza di copianificazione
Temi e proposte

Marzo 2015

Ginetta Menchetti
Sindaco

Marco Magrini
Responsabile del procedimento



Goffredo Serrini Claudio Zagaglia
Progetto e coordinamento

Sara Guarino Patrizia Sodi Laura Tavanti

Conferenza di copianificazione
Tem i e proposte

Sommario

- Tema e proposta n.1
Nuove aree per attività produttive a Viciomaggio
- Tema e proposta n.2
Aree per attrezzature turistiche, ricettive e culturali
- Tema e proposta n.3
Aree per attrezzature turistiche nel territorio rurale
- Tema e proposta n.4
Aree dei nuclei rurali

DOCUMENTI ALLEGATI

- “Indirizzi per il dimensionamento”
- “Il quadro conoscitivo relativo alle caratteristiche demografiche e socio-economiche comunali”

Tema e proposta n.1

Nuove aree per attività produttive a Viciomaggio

Per mantenere e valorizzazione il tessuto produttivo di Civitella in Val di Chiana è opportuno valutare e cercare di capire l'evoluzione a medio termine del sistema economico cui appartiene, con l'obiettivo di proporre scelte urbanistiche in grado di orientare investimenti di natura virtuosa, con ricadute sociali positive, costruite per quanto possibile entro una chiara visione dei temi legati alla sostenibilità (economica, ambientale ed energetica) degli interventi e alla riduzione del consumo di suolo.

Occorre inoltre tener conto delle esigenze e delle trasformazioni in atto in questo settore, senza dimenticare però che negli ultimi decenni le piccole e medie città italiane hanno visto crescere le zone produttive in modi spesso contraddittori, tanto che appare ineludibile un insieme di interventi di riqualificazione di quelle stesse zone (che, nel caso di Civitella, caratterizzano nel bene e nel male alcune parti del territorio), una loro "ricomposizione" spaziale, cambiamenti di destinazione d'uso, demolizioni e/o trasformazioni sostanziali in altri casi.

Ciò che è necessario allora è che queste zone vengano considerate come parti importanti del paesaggio urbano e della sua rappresentazione, che non vengano abbandonate, sotto-utilizzate o sovra-occupate, tanto da comprometterne il funzionamento; e che allo stesso tempo vi sia una maggiore attenzione progettuale (sia nella fase di previsione, sia nella fase di realizzazione) che permetta di non sottovalutare il loro (comunque) difficile "inserimento" nel paesaggio, la qualità degli insediamenti e degli spazi di pertinenza, la sostenibilità degli scenari e delle scelte quantitative.

Vedi i documenti allegati: "Indirizzi per il dimensionamento", in particolare il paragrafo 1.3. *Il fabbisogno di spazi per le attività produttive e di servizio* e "Il quadro conoscitivo relativo alle caratteristiche demografiche e socio-economiche comunali", in particolare il capitolo 3. *La struttura produttiva extra-agricola*.

Per sostenere il tessuto economico e garantire condizioni di efficienza al sistema della produzione di Civitella in Val di Chiana si ritiene in particolare che debbano essere assicurati:

- un razionale disegno della rete dei collegamenti viabilistici, un miglioramento dell'accessibilità che riduca al minimo le interferenze con le aree e gli spostamenti legati alla residenza;
- una strategia coerente finalizzata al trasferimento di imprese industriali e artigianali (già presenti sul territorio comunale con proprie sedi e strutture produttive) localizzate in aree non adeguate agli standard attuali e/o incompatibili con la riqualificazione della struttura territoriale e con la vicinanza di insediamenti residenziali e servizi;
- il consolidamento e l'integrazione della sole aree che possiedono requisiti e caratteristiche funzionali al sistema della produzione, l'azzeramento delle

previsioni o il recupero ad altre funzioni per quelle collocate in altri ambiti (frammenti isolati, lotti di espansione nelle diverse frazioni, aree dismesse);

- l'individuazione nelle aree da consolidare degli spazi destinati ai trasferimenti e alla localizzazione di nuove attività e attrezzature connesse al settore della produzione;

- politiche industriali orientate verso produzioni e consumi sostenibili (la così detta "conversione ecologica"), non concepibili se non facendo ricorso alle fonti rinnovabili e all'efficienza energetica, così come ad una più accorta gestione delle risorse e dei rifiuti;

- la promozione di interventi mirati alla riqualificazione e al miglioramento delle strutture esistenti, alla realizzazione di nuovi insediamenti secondo elevati standard prestazionali e funzionali (sostenibilità ambientale ed energetica), incentivando l'applicazione della disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

In un territorio come quello di Civitella in Val di Chiana, occorre dunque considerare l'insieme dei problemi ad una scala ampia, prendendo in considerazione e valutando aspetti specifici come la domanda, l'occupazione, ecc. e altri parametri come l'effettiva disponibilità e adeguatezza delle aree; la loro compatibilità con altre "vocazioni"; il peso di ulteriori sottrazioni di aree pianeggianti all'agricoltura; l'eliminazione o meno di una certa commistione con le zone residenziali; la qualità dei progetti edilizi, del disegno e dei materiali degli spazi aperti; la necessità di una politica di coordinamento intercomunale che renda complessivamente coerenti alcune scelte.

In relazione a questi temi si propone di valutare l'ipotesi di consolidamento e ampliamento delle aree produttive di Viciomaggio in rapporto:

- alla prevista realizzazione della Variante alla SP21 (il cui tracciato determina un'area interclusa a ridosso dell'autostrada, già incolta e in stato di abbandono);

- al miglioramento dei servizi e alla creazione di un polo tecnologico evoluto (dotato di spazi adeguati per la formazione, gli incontri e la ricerca);

- allo spostamento e alla "rilocalizzazione" in alcune di queste aree di attività già insediate nel territorio (trasferimenti);

- alla conseguente riqualificazione degli spazi e degli edifici che contenevano quelle stesse attività all'interno delle diverse frazioni;

- alla realizzazione di edifici e produzioni sostenibili (che utilizzino fonti rinnovabili e garantiscano alta efficienza energetica);

- alla contestuale realizzazione degli spazi aperti, delle aree boscate (di compensazione e mitigazione ambientale) e delle altre sistemazioni previste;

- alla riduzione del consumo di suolo nel "bilancio" complessivo delle previsioni (nuove, confermate, eliminate).

• DI COSA PARLIAMO

Annotazioni, dati e appunti

- Breve cronologia
 - Variante al PS e Variante al RU (adozione DCC 03-04-2011) per l'inserimento del nuovo corridoio infrastrutturale per la Variante alla SP21 e l'individuazione di una nuova Zona Produttiva.
 - Nella Conferenza dei Servizi del 18-04-2011, finalizzata all'Accordo di Pianificazione, si prende atto che la proposta della Variante alla SP21 NON determina una variante al PIT né al PS di Arezzo e si decide dunque che l'Accordo di Pianificazione riguarderà solo la Provincia di Arezzo e il Comune di Civitella in Val di Chiana. Rispetto alla nuova area industriale proposta la Regione Toscana si riserva di verificare la coerenza con il PIT in sede di procedimento di approvazione della Variante al PS e al RU di Civitella.
 - L'Accordo di Pianificazione tra la Provincia di Arezzo e il Comune di Civitella in Val di Chiana è stato ratificato con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante n. 1 al Piano Strutturale (CC 15 del 28.04.2012) e con l'approvazione della variante al PTC da parte del Consiglio Provinciale (CP n. 35 del 26.04.2012).
- Obiettivi della Variante ed azioni conseguenti (estratti dalla Conf. dei Servizi)
 - Obiettivi generali:
 - realizzare un'efficace collegamento, tra la viabilità intercomunale e la circolazione autostradale, alternativo al percorso dell'attuale SP 21 in prossimità di Viciomaggio.
 - Obiettivi specifici:
 - ridurre i flussi di traffico di attraversamento dell'abitato di Viciomaggio, riqualificando il sistema delle percorrenze interno al tessuto edificato;
 - razionalizzare e migliorare il sistema d'intersezione fra le diverse tipologie di infrastrutture, in particolare in prossimità del centro urbano;
 - introdurre modifiche compatibili con l'assetto attuale dei luoghi e con lo stato dell'ambiente (naturale e urbanizzato) in cui il progetto si va ad inserire;
 - garantire la fattibilità economica, temporale ed ambientale dell'intervento proposto.
- Obiettivi della Variante Generale al PS
 - razionalizzare il sistema infrastrutturale e sollecitare la realizzazione della Variante alla strada provinciale 21 di Viciomaggio che, insieme alla Variante (sempre della SP21) già realizzata a Pieve al Toppo, completi la riorganizzazione generale della viabilità della zona, mettendo in relazione le diverse realtà produttive dell'area vasta (distretto aretino) ed eliminando gli attraversamenti delle zone residenziali; migliorando inoltre le connessioni con il sistema delle grandi infrastrutture nazionali

(Autostrada A1, SGC E78, SS73 via Aretina). La razionalizzazione del sistema infrastrutturale produce come accennato anche una migliore integrazione tra le aree produttive lungo il raccordo autostradale e la zona di S. Zeno (Arezzo), interessando il traffico e lo scambio tra i due comuni. *(vedi schema area vasta)*

- risolvere il problema dell'attraversamento dei mezzi pesanti, alleggerire il traffico all'interno dell'abitato di Viciomaggio. *(vedi schema della mobilità)*
- in relazione all'Obiettivi del PIT (3° Metaobiettivo del PIT - Paragrafo 6.3.3) che suggerisce di: "Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana e il relativo conseguente obiettivo della tutela del patrimonio collinare con il mantenimento dell'attività agricola e forestale cercando di incentivare le forme di agricoltura più fragile e il permanere del presidio sul territorio", si ritiene che l'area in questione, posta ai margini del territorio comunale, nei pressi dell'autostrada e vicino al casello di Arezzo, costituisca una possibile localizzazione per attività produttive (essendo in parte già compromessa, degradata e di scarso valore estetico percettivo); inoltre, "concentrare" solo al suo interno le quantità necessaria al soddisfacimento della domanda permette di salvaguardare il resto del territorio comunale e mantenerlo intatto. *(vedi tavv. B8.1.4 a / b)*

Variante Generale RU
Variante n. 12
Luogo 3 Tav 1

SCALA 1:5000

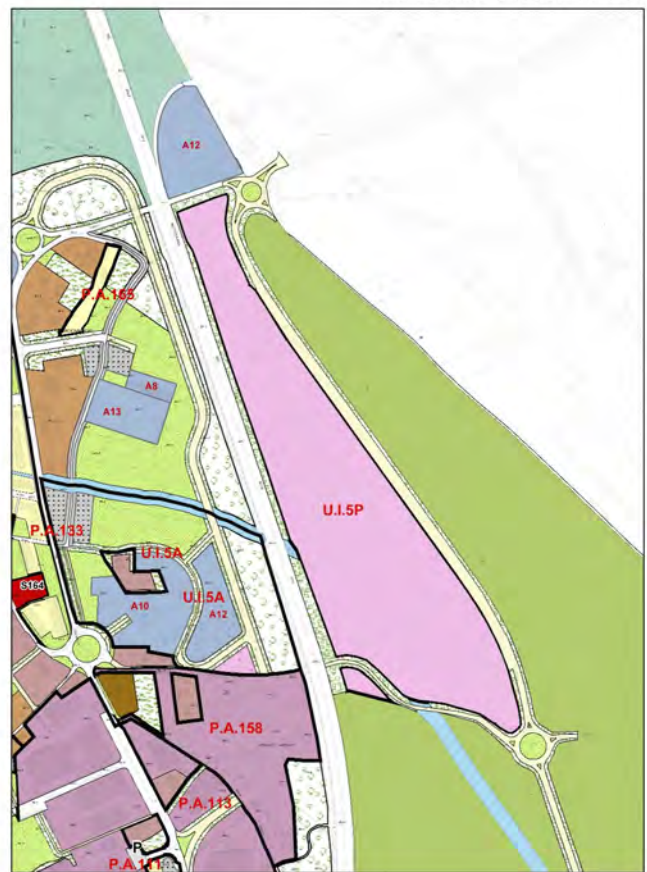
STATO ATTUALE REGOLAMENTO URBANISTICO



Variante Generale RU
Variante n. 12
Luogo 3 Tav 1

SCALA 1:5000

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

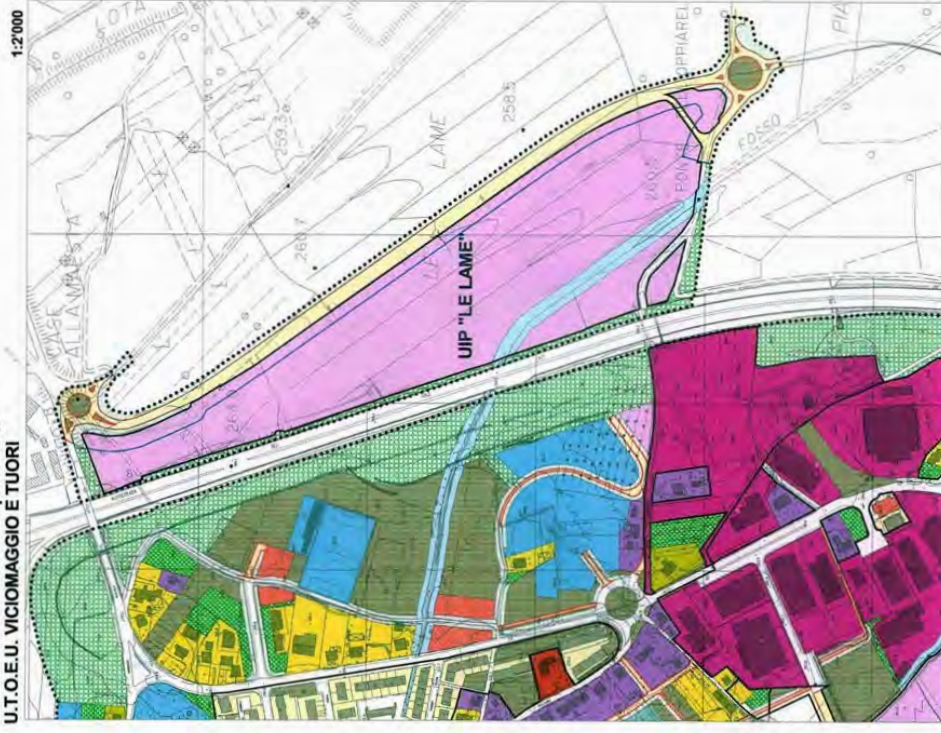


**PIANO STRUTTURALE - ESTRATTO TAVOLA 3A
 QUADRO D'INSIEME DELLA DISCIPLINA RELATIVA AL SISTEMA AMBIENTALE**

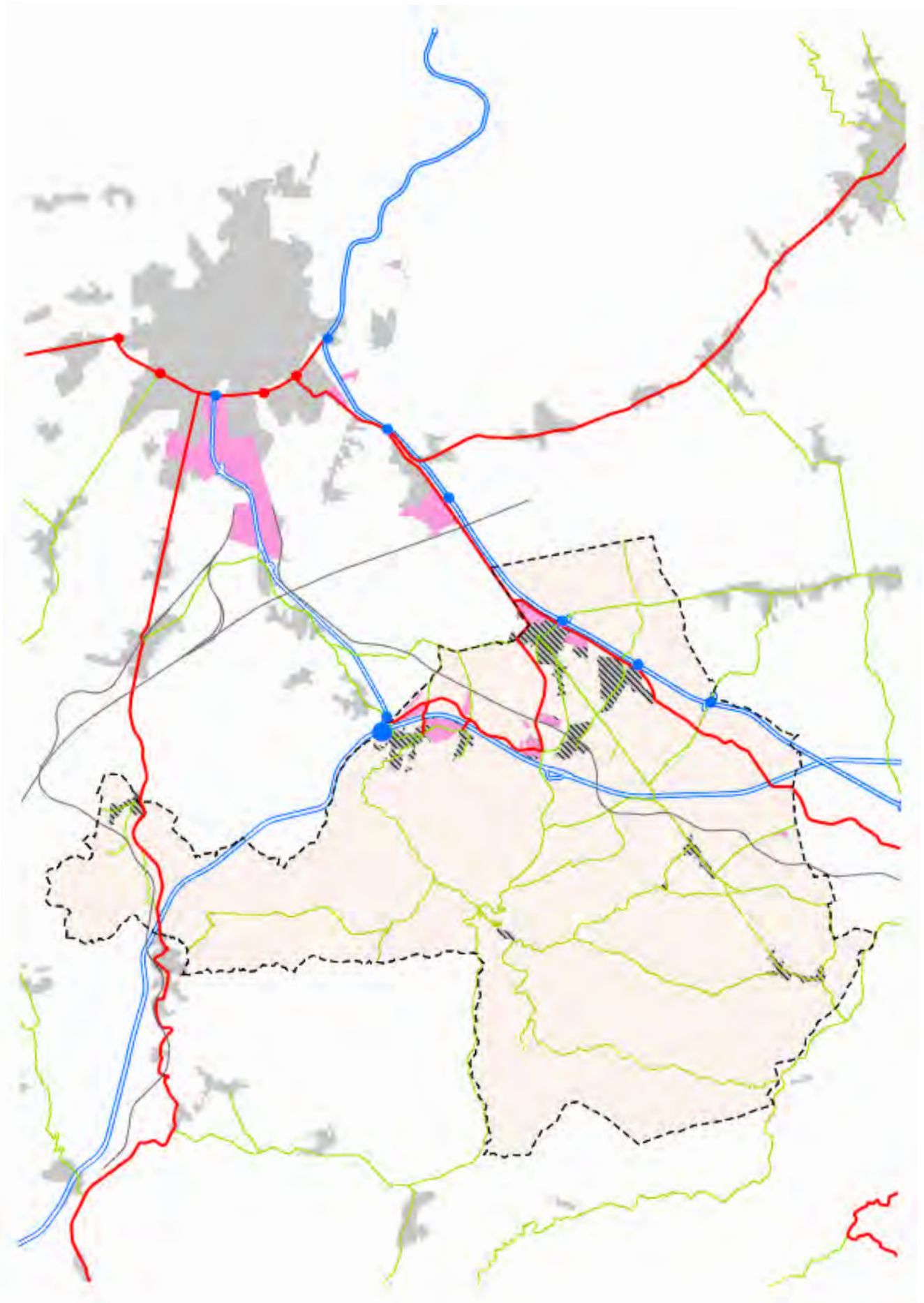


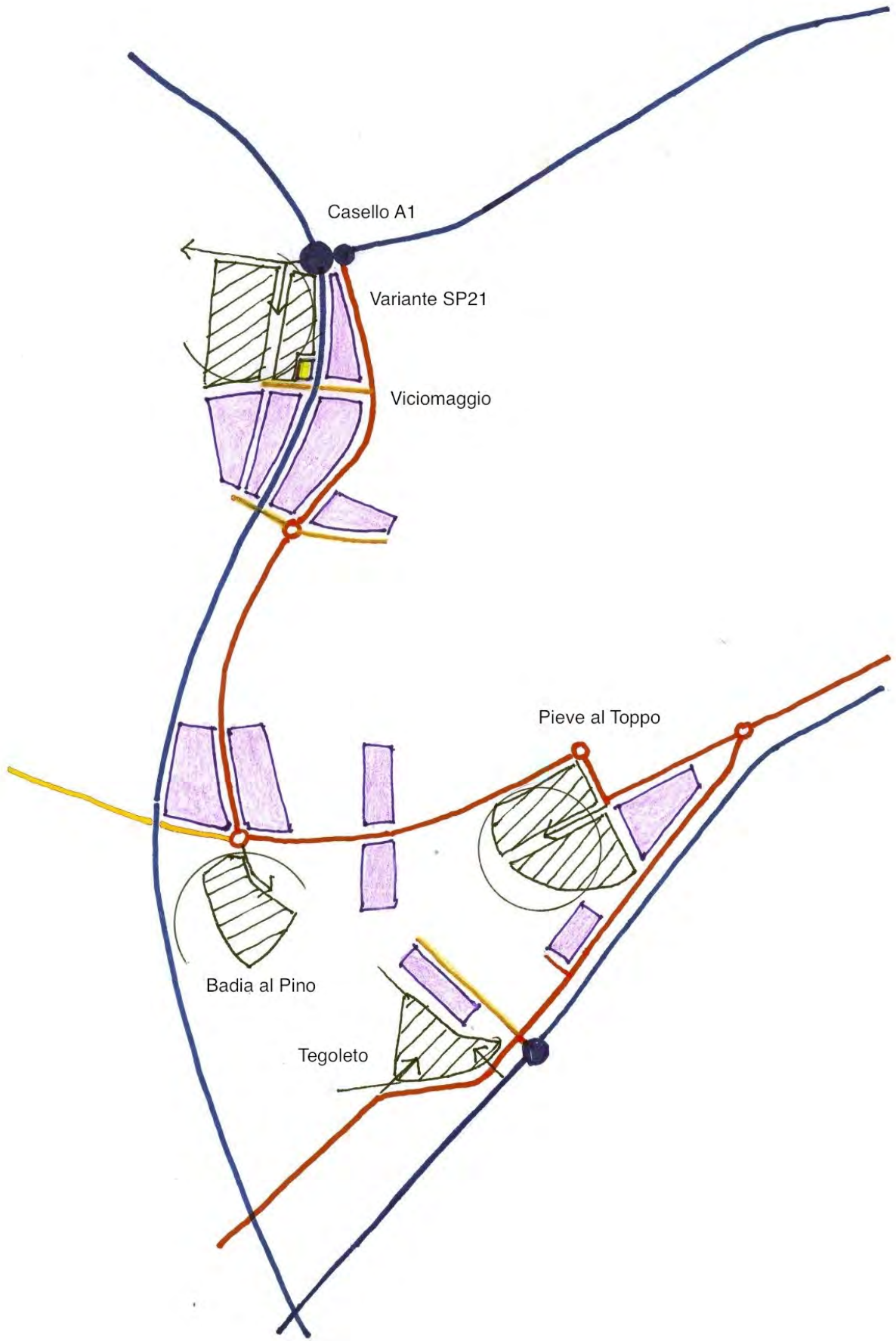
- 1:10'000
- LIVELLO 'A' DI TUTELA ASSOLUTA 1) AREE BOSCADE
 - LIVELLO 'A' DI TUTELA ASSOLUTA 2) RADURE
 - LIVELLO 'A' DI TUTELA ASSOLUTA 3) CORSI D'ACQUA
 - LIVELLO 'B' DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONE
 - LIVELLO 'C' DI TUTELA DELLA PIANURA DELLA BONIFICA
 - NUCLEI EXTRAURBANI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE
 - AMBITO SOGGETTO ALLA DISCIPLINA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO
 - FERROVIA AREZZO-SINALUNGA; tracciato esistente
 - Viabilità principale esistente
 - Confine di Comune
 - Limite del luogo

**Estratto Regolamento Urbanistico "Disciplina degli
 insediamenti esistenti e di previsione"
 U.T.O.E.U. VICIOMAGGIO E TUORI**

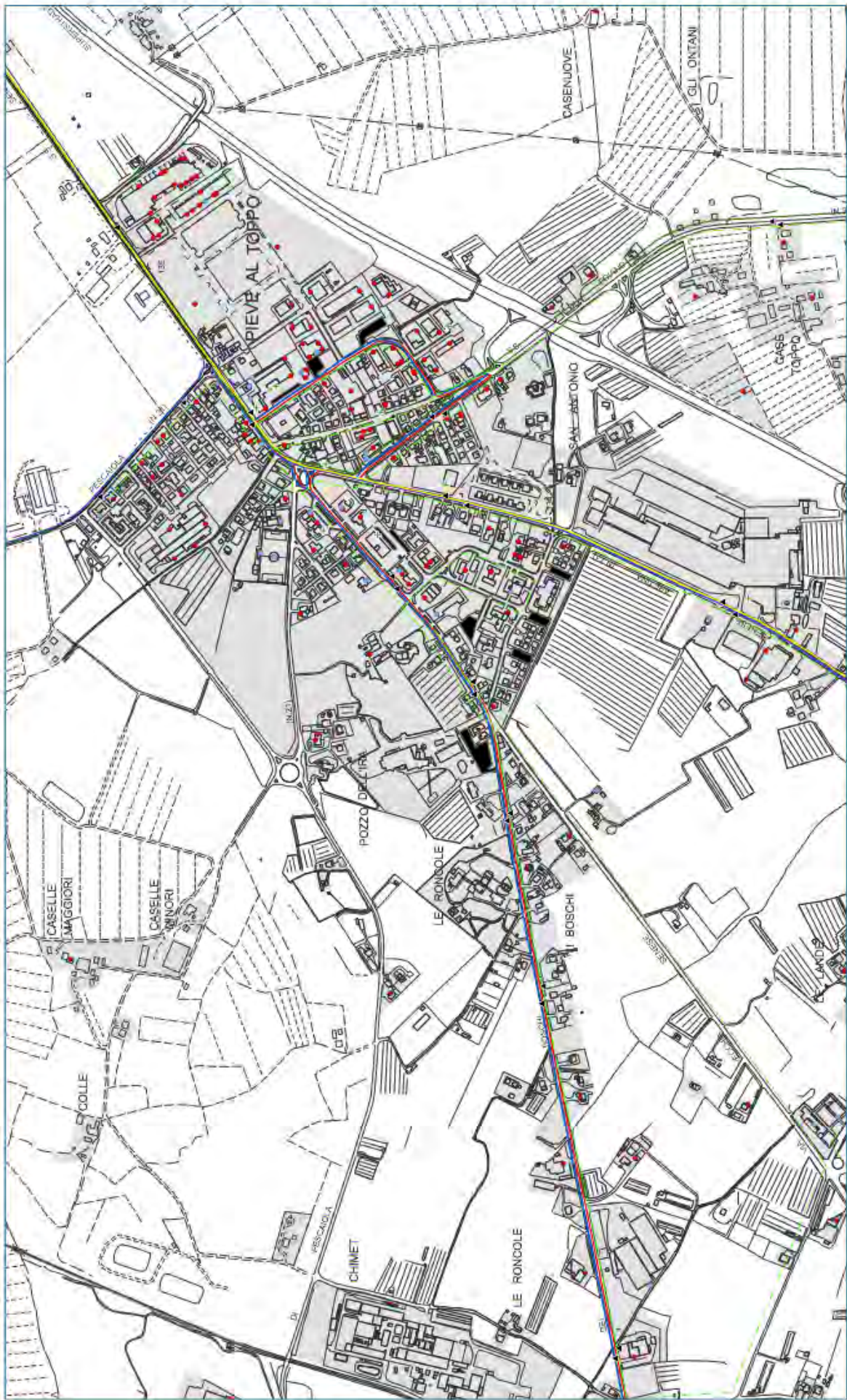


- 1:2'000
- DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO**
- ZONE RESIDUO, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE STRUTTURE
 - TERRITORIO PIANIFICATO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE
 - ZONE PER IL MICROLOGICO (ZONE A.D. D.M. 14498)
 - RR1 - TESSUTI COMPLESSI E MANIFATTI EDILI RELATIVAMENTE STORICIZZATI DA MANTENERE IN TUTELA E VALORIZZARE SOTTO IL PROFILO FUNZIONALE DA COMPLETARE (OMOGONI)
 - RR2 - TESSUTI COMPLESSI E MANIFATTI EDILI ADEGUARE E CONSERVARE NEL LORO ATTUALE ASSETTO E VALORIZZARE SOTTO IL PROFILO FUNZIONALE TIPOLÓGICAMENTE E FUNZIONALMENTE (DISOMOGONI)
 - ZONE RED
 - STRUTTURAZIONE, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI AGGREGATI DI EDILIZIA DIFFUSA IN AMBITO RED
 - AMBITI SOTTOPosti A PIANO ATTUATIVO
 - AMBITI SOTTOPosti A PIANO ALTERNATIVO
 - PREVENTIVO (Comparto insediativo)
 - UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA
 - UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE
 - LIMITE DI COMPARTO
- ATREZZATURE PER LA FRUIBILITÀ E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO (ZONE F.B.E. DM. 14498)**
- AREE VERDI PER IL MICROLOGICO
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
 - SPAZIO PUBBLICO PER LA VISIBILITÀ, CURATE DA VISITARE
- DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI**
- AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
- DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE**
- AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
 - AREE VERDI DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI
- CONFINI LIMITI E FASCE DI RISPETTO**
- CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
 - CONFINI COMUNALI
- FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA**
- FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA
 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA





Tav.B8.1.4a Attività e servizi commerciali, rete del trasporto pubblico e parcheggi



SCHEDA SINTETICA

METODOLOGIA

I dati relativi alle attività produttive sono stati elaborati sulla base degli elenchi delle imprese inviata da parte della Camera di Commercio di Arezzo. Il comune infatti non dispone in nessuna forma di un elenco aggiornato e informatizzato delle attività produttive presenti nel territorio. Unici dati esistenti la banca dati dell'ufficio tributi. Partendo quindi dagli elenchi suddetti si è proceduto ad una prima verifica della localizzazione di attività e servizi mediante sopralluogo su tutto il territorio internet, opuscoli e documenti vari, successivamente mediante informazioni raccolte su siti comunale. Quest'ultimo ci ha permesso di poter compilare una verifica di tutti quei servizi di dubbia esistenza e di poter localizzare i nuovi servizi sul territorio. Questo dato è stato poi in seconda fase incrociato con la banca dati dell'ufficio tributi e con il registro delle imprese della Regione Toscana. Il risultato è stata una carta aggiornata sulla distruzione dei servizi sul territorio comunale.

Riguardo al trasporto pubblico, l'ufficio ha informatizzato le informazioni del percorso degli scuolabus in collaborazione con l'ufficio scuola. E' evidente come il servizio di trasporto scolastico possa e debba variare ogni anno per adeguarsi ad eventuali esigenze legate alla distribuzione e alle caratteristiche dell'utenza. Tuttavia vista la struttura insediativa del comune il dato non si dovrebbe discostare molto dall'attuale. Le linee del trasporto pubblico locale sono state ricostruite partendo da un file in formato shape fornitoci dall'ente gestore che riporta il percorso delle varie linee di trasporto disegnate sull'asse stradale. Inoltre è stata indicata anche la dislocazione delle fermate; questo dato è stato verificato anche mediante rilievo fotografico sul territorio che ci ha permesso di valutare la tipologia delle singole fermate.

FONTI DI RIFERIMENTO

Cartografia Base lavoro: volo 1996 e 2007, Elenchi forniti dalla Camera di Commercio di Arezzo, Sito internet del Comune, indagini attraverso sopralluoghi, banca dati registro imprese della Re LFI, oggi TIEMME (anche la tratta ferroviaria) e relative fermate, Ufficio Scuola.

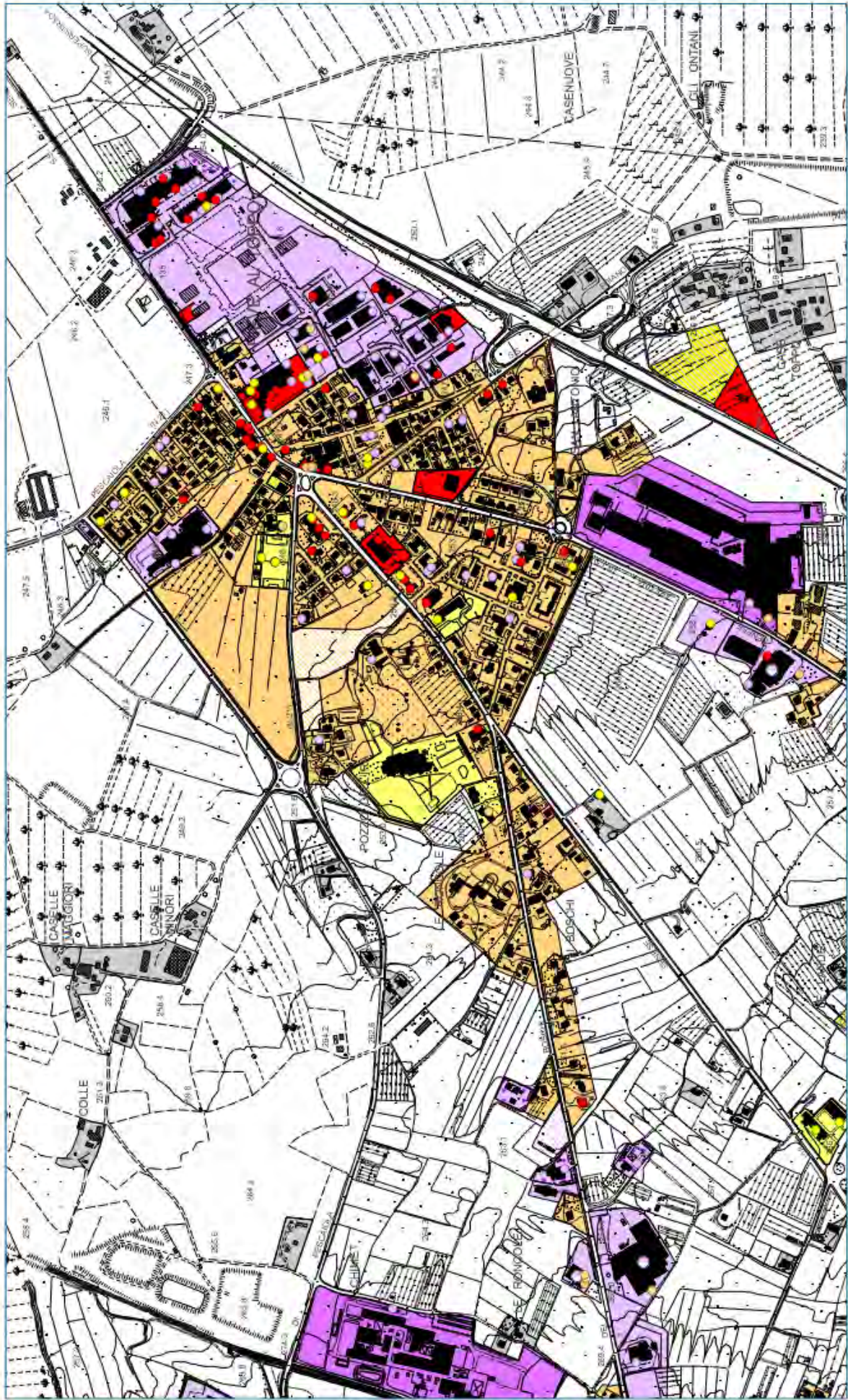
OGGETTIVI E SINTESI DEI RISULTATI

L'elaborato restituisce il quadro delle attività produttive e dei servizi e la loro dislocazione sul territorio comunale. Sono stati presi in considerazione anche servizi di piccole dimensioni (associazioni, piccoli centri di assistenza sanitaria) che non occupano un intero edificio e che dunque non hanno rilevanza dal punto di vista puramente urbanistico (come destinazione d'uso delle aree) per ottenere una sorta di "carta dei servizi al cittadino". Il comune ha organizzato il trasporto scolastico in modo da coprire tutte le scuole materne ed elementari del comune, per ciò che riguarda la scuola media localizzata a Badia al Pino, si precisa che non è presente un servizio diretto ma che la copertura è assicurata dal Trasporto Pubblico Locale. Si precisa che per l'abitato di Pieve a Maiano non sono presenti scuole e quindi non è servita. Il TPL è organizzato in 6 linee che coprono indicativamente tutto il territorio, fa eccezione l'abitato di Oliveto, che per localizzazione e numero di abitanti rimane scoperto. Ben collegati risultano i centri maggiori Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoleto e Viciomaggio, qui sono presenti varie linee che si collegano con i maggiori centri limitrofi, Arezzo, Monte San Savino, Foiano, Albergo, Ciggiano. Civitella e Pieve a Maiano sono attraversate da un'unica linea

LEGENDA

Rete del trasporto pubblico	
	Linea ferroviaria
	Linea AT2
	Linea LFS1
	Linea LFS2
	Linea LFS21
	Linea LFS5
	Linea SI330
	Linea scuolabus
	Fermata linea stradale
	Fermata linea ferroviaria
	Parcheggio pubblico
Attività e servizi	
	Servizi di uso pubblico
	Attività produttive e terziarie
	Commercio (medie strutture di vendita)

Tav.B8.1.4b Attrezzature di interesse collettivo e funzioni del tessuto



SCHEDA SINTETICA

METODOLOGIA

L'elaborato è stato realizzato mediante selezioni e analisi di informazioni provenienti dal Piano Strutturale vigente, con una particolare attenzione al Regolamento Urbanistico che ci ha permesso di indicare lo stato di attuazione delle strutture insediative e produttive.

Sono state fondamentali anche le informazioni provenienti dalle analisi svolte sulle attività produttive ed i servizi (vedi tav. precedente B8.1.4a) che in questo caso, in collaborazione con l'ufficio ambiente ed attività produttive del comune sono state analizzate in riferimento al loro stato di utilizzo.

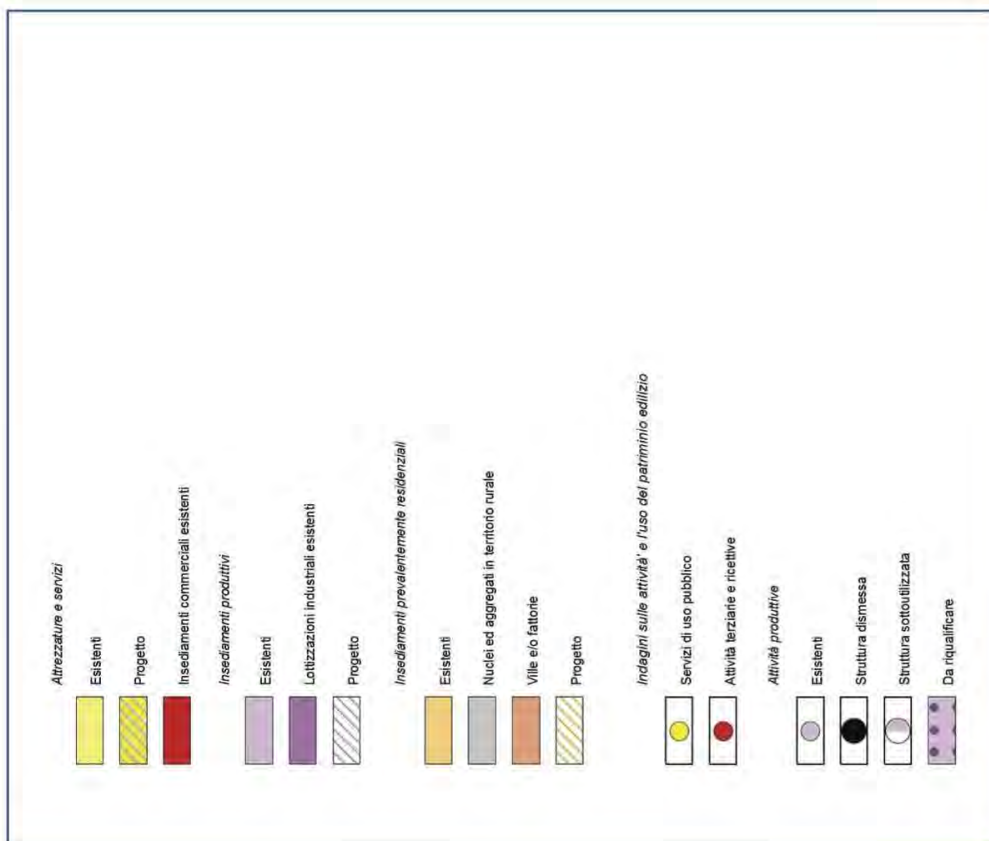
FONTI DI RIFERIMENTO

Cartografia Base lavoro: volo 1996 e 2007). Foto aeree volo 1969 e 1976, Tavole RU vigente scala 1:1000, 1:2000 e 1:5000; Elenchi forniti dalla Camera di Commercio di Arezzo, Sito Internet del Comune, indagini attraverso sopralluoghi.

OBIETTIVI E SINTESI DEI RISULTATI

L'elaborato si propone di analizzare il tessuto esistente in rapporto alle attrezzature e alle attività presenti nel territorio esaminando e confrontando i tessuti principali e quelli diffusi, per identificare e descrivere le qualità principali del territorio comunale. Le diverse regole insediative danno luogo a differenti rapporti tra lo spazio costruito e quello aperto, a diversi modi di abitare, a rapporti a volte consolidati e a volte irrisolti fra abitazioni, produzione, commercio e territorio rurale periurbano. Riconoscere e distinguere queste caratteristiche porta alla costruzione dei sistemi ed alla diversa impostazione degli interventi, mirati sulle effettive caratteristiche dello spazio urbano.

LEGENDA



- Elementi per il dimensionamento
in relazione al PIT
- *Impegno di nuovo suolo per insediamenti produttivi* (artt. 17-19). E' stato eseguito "un censimento puntuale e aggiornato delle aree produttive residue ancora da attuare e una valutazione della possibilità di recupero e riqualificazione delle aree industriali dismesse o situate in zone considerare non più idonee. *(vedi tabelle e tavole)*
- *Promuovere attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica ed imprenditoriale* (art.18 comma 3) *con soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica* (art. 19 comma 1 - lett. e). Lo Schema Direttore 3 (di seguito riportato) e il progetto di piano raccolgono e rilanciano questi temi.
in relazione alla Variante Generale al PS
- Non ci sono nel territorio comunale aree residue per nuovi insediamenti produttivi.
- C'è una reale necessità di individuare aree per trasferimenti (interni al comune) di fabbriche presenti in aree non idonee e destinarle ad usi e funzioni compatibili.
- C'è una reale necessità di individuare aree per deposito e stoccaggio di materiali dove trasferire tutti quelli localizzati in ambiti territoriali non idonei.

Valutazione delle aree e della Slp esistenti con destinazione d'uso produttiva non confermate da rilocalizzare				
RIF_ZONA	SISTEMA PS	AREA MQ Non Riconf. Prod. Da Rilocalizzare	SLP MQ Soggetta Cambio Dest. D'Uso	SLP MQ Non Riconf. Prod. Da Rilocalizzare
A	L2_TERZ		5636	4000
B	L2_TERZ		7740	4200
C	L2_TERZ	4285	1388	1388
D	V_AGR	6250	1432	1432
E	V_AGR	2776	82	82
F	L2_TERZ		9671	4000
G	R_RES	8342	1783	1783
H	R_RES	4202	3156	3156
I	R_RES	3766	2239	2239
L	R_RES	5584	872	872
M	L2_TERZ		8790	4000
N	V_AGR	537	254	254
O	L2_TERZ	17610	4127	4127
P	R_RES	6728	3976	3976
Q	L2_TERZ	4072	1895	1895
R	L2_TERZ	4407	1380	1380
S	L2_TERZ	6273	1772	1772
T	R_RES	13117	7987	7987
U	V5.6_CAP_VER_T	3576	1687	1687
V	L2_TERZ		6889	3000
Z	L2_TERZ		5219	2500
TOT ESISTENTI		91525	77975	55730

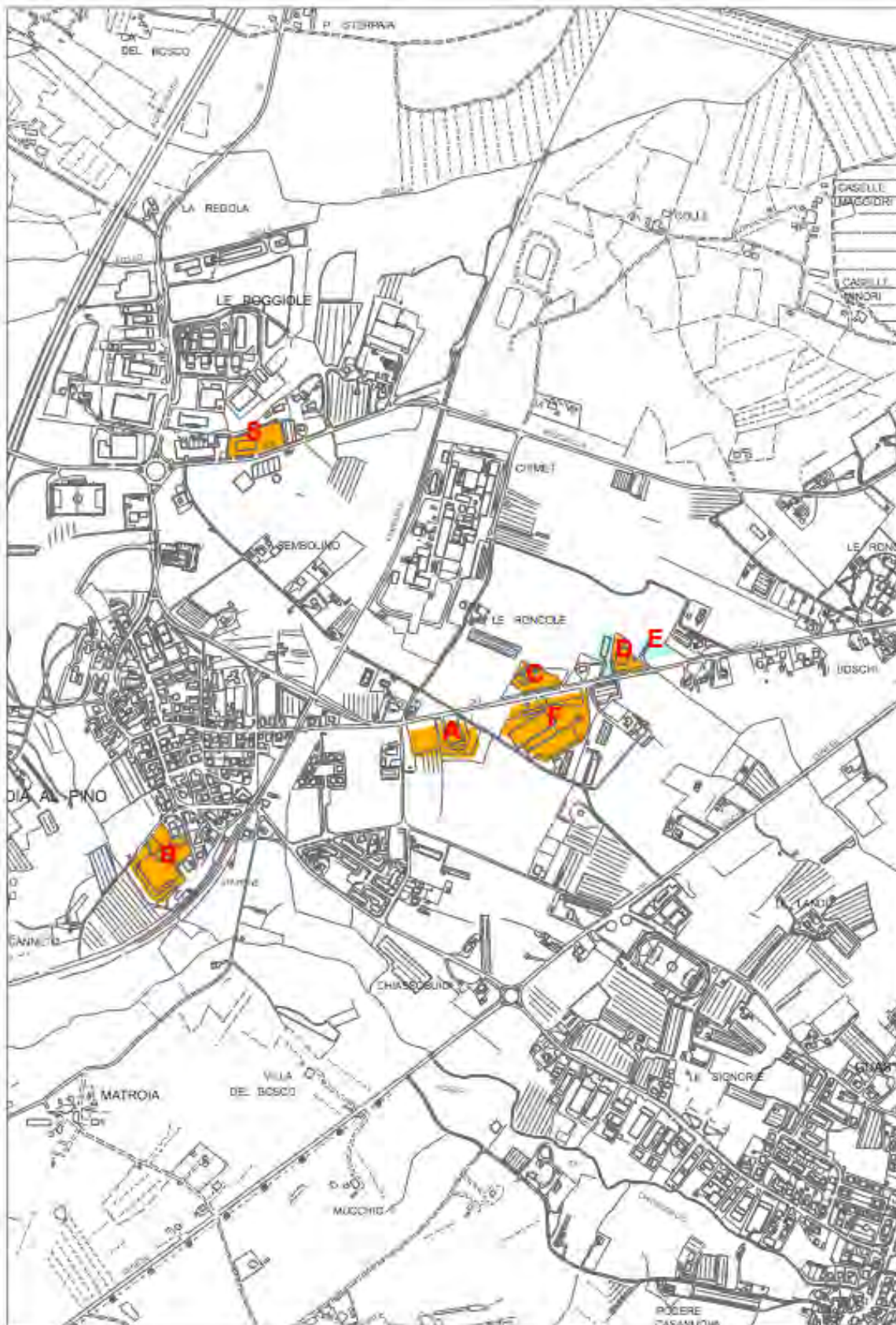
Valutazione delle aree e della Slp previste con destinazione d'uso produttiva non confermate da rilocalizzare				
RIF_ZONA	SISTEMA PS	AREA MQ Non Riconf. Prod. Da Rilocalizzare	SLP MQ Soggetta Cambio Dest. D'Uso	SLP MQ Non Riconf. Prod. Da Rilocalizzare
J	V_AGR	9820	1800	1800
TOT PREVISTE		9820	1800	1800

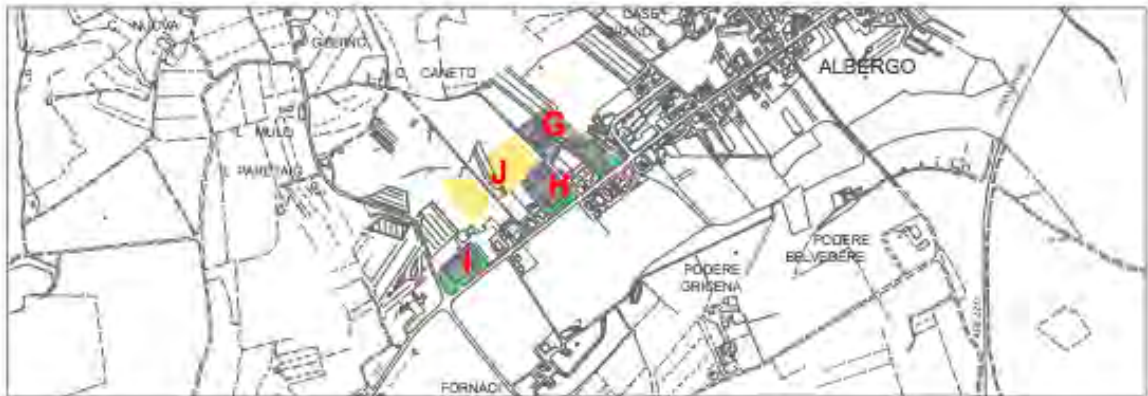
TOTALE	101345 *	79775	57530 **
---------------	-----------------	--------------	-----------------

* E' stata proposta la rilocalizzazione di circa la metà delle aree: 53.000 mq. su 101.000 mq.
A Pieve al Toppo: 20.600 mq e a Vicinaggio: 32.400 mq.

** Queste superfici insieme ai 14.500 mq del Fabbisogno formano per difetto il totale complessivo del dimensionamento del PS per le attività industriali ed artigianali.







DIMENSIONAMENTO PS: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE				
UTOE	PS			Totale
	recupero	nuova ed.	nuova ed. per trasferimenti	
Badia al Pino, Pieve al	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>
1 Toppo, Tegoletto		500	10.000	10.500
2 Viciomaggio		46.500	13.000	59.500
3 Civitella della Chiana				
4 Ciggiano				
5 Frazioni				
6 Nuclei rurali				
7 Territorio rurale				
Totale	0	47.000	23.000*	70.000
	0%	67%	33%	100%

UTOE	RESIDUO		INCREMENTO		
	recupero	nuova ed.	recupero	nuova ed.	nuova ed. per trasferimenti
Badia al Pino, Pieve al	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>
1 Toppo, Tegoletto	0	500	0	0	10.000
2 Viciomaggio	0	1.800	0	44.700	13.000
3 Civitella della Chiana	0	0	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0	0	0
5 Frazioni	0	0	0	0	0
6 Nuclei rurali	0	0	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0	0	0
Totale	0	2.300	0	44.700	23.000
TOTALE	2.300		67.700		
	3%		97%		

• SCHEMI DIRETTORI

Si fa presente che gli interventi riferibili a questa proposta sono compresi entro una specifica rete tematica che caratterizza gli *schemi direttori* previsti dal Piano Strutturale (ai quali viene affidato il compito di rappresentare l'insieme di questi elementi, di chiarire e definire gli obiettivi progettuali ad essi connessi). Le aree comprese e identificate negli Schemi Direttori (in questo caso lo SD3, del quale si riporta di seguito il testo normativo che comprende la descrizione dei diversi interventi previsti nella aree di Viciomaggio) dovranno dunque essere progettate rispettando le specifiche norme-guida che le accompagnano, gli indirizzi e gli interventi previsti dalle Nta.

Schema Direttore 3

Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è avviare un progetto di riqualificazione e sistemazione delle aree produttive, della viabilità e del verde comprese nella zona est del territorio, quella più densamente urbanizzata e connessa al "sistema aretino".

Lo Schema propone di sviluppare in particolare i seguenti temi: realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento della zona e riassetto di quella esistente (varianti alla SP21 a Viciomaggio, alla SS73 a Tegoletto e Pieve al Toppo e relativi raccordi con il casello autostradale e la E78); completamento e realizzazione di una nuova area per attività produttive a Viciomaggio, con un polo per l'innovazione tecnologica e servizi all'industria, spazi espositivi, istituzioni per la formazione professionale e la ricerca (con le caratteristiche del "environment park" e delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate); realizzazione di appositi interventi di messa in sicurezza e riduzione del rischio idraulico, sistemazioni di aree verdi (boschi, filari, schermature) in funzione di compensazione, mitigazione e riqualificazione paesistico-ambientale; maggiore integrazione e potenziamento delle relazioni con la linea ferroviaria.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interessa aree prevalentemente urbanizzate comprese tra l'autostrada A1 e il casello di Arezzo, il confine comunale con Arezzo e il tratto della E78 fino a Tegoletto.

3) Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- razionalizzazione e sistemazione degli assi viari esistenti (strade di attraversamento) e realizzazione di nuove strade (variante SP21 e SS73) per migliorare l'efficienza generale della viabilità principale, con itinerari semplici e immediati, senza interferenze con le aree residenziali; creazione di itinerari interconnessi fra loro (relazioni di comparto), con gli altri "macrolotti industriali" di Arezzo e con il sistema infrastrutturale nazionale e internazionale;
- realizzazione della Variante alla Strada Provinciale 21 di Viciomaggio (già approvata), dall'intersezione con il casello autostradale fino al tratto esistente della SP21 (in via

delle Caserosse), con l'obiettivo di migliorare l'efficienza infrastrutturale e ridurre il traffico di attraversamento dall'abitato di Viciomaggio;

- realizzazione della Variante alla Strada Statale 73 e delle opere di raccordo con gli svincoli della E78, con tracciato complanare alla suddetta SGC, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza infrastrutturale e ridurre il traffico di attraversamento dagli abitati di Tegoletto e Pieve al Toppo;

- realizzazione della nuova strada di penetrazione fra la Variante alla SS73 e via Aretina Nord, di raccordo con il comparto industriale Del Tongo;

- realizzazione della nuova strada di penetrazione tra la Variante alla SP21 e l'attuale SP21 Pescaiola, con lo scopo di raccordare efficacemente le aree industriali esistenti di Viciomaggio con la nuova viabilità prevista;

- sistemazione, all'interno dell'abitato di Viciomaggio, dell'attuale SP 21 Pescaiola e dei suoi spazi di pertinenza (accessi, verde, parcheggi e aree di sosta, con l'eventuale inserimento di un percorso ciclo-pedonale in sede propria), con l'obiettivo di migliorare le prestazioni e avviare un progetto di riqualificazione urbanistica;

- riorganizzazione e riqualificazione di via Molinara e di via del Chiassobuio (con bande polivalenti, marciapiedi, parcheggi e alberature) allo scopo di renderle più efficienti nel loro nuovo ruolo di strade di penetrazione, con un tracciato diretto dallo svincolo dell'E78 all'area artigianale-produttiva di Tegoletto; realizzazione di una piccola rotonda sormontabile all'incrocio con via Romana;

- valorizzazione della linea ferroviaria RFT attraverso il potenziamento delle sue relazioni con i centri abitati e il territorio: valorizzazione e sistemazioni della stazione di Badia al Pino (unica in ambito urbano), degli spazi di pertinenza, del piazzale e della viabilità di accesso, considerando la relazione con agli interventi di riqualificazione previsti nelle aree adiacenti (sotto-utilizzate o dismesse), che ne migliorino la permeabilità e l'integrazione con il tessuto urbano circostante; realizzazione delle nuove stazioni/fermate, dotate di parcheggio scambiatore, in località Caserosse (fra Viciomaggio e Pieve al Toppo) e in località Gricena, in corrispondenza del nuovo "polo turistico ricettivo" (fra Albergo e Ciggiano);

- realizzazione delle aree di compensazione e mitigazione ambientale, barriere verdi e alberate, per schermatura e separazione tra le aree produttive, le aree residenziali e il territorio aperto, per attenuare gli impatti ambientale e riqualificare il paesaggio;

- razionalizzazione e sistemazione delle aree produttive esistenti di Badia al Pino, Pieve al Toppo e Tegoletto, delle tre zone industriali isolate Del Tongo, Chimet e Caserosse: attraverso la riqualificazione ambientale, la riorganizzazione delle funzioni, del sistema distributivo e infrastrutturale connesso;

- riqualificazione urbanistica dell'area industriale di Viciomaggio: attraverso sistemazioni, completamenti e ampliamenti funzionali delle aziende già insediate nella zona (che necessitano di ulteriori spazi per consolidare e valorizzare la propria attività); realizzazione dei parcheggi e delle aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale; sistemazione del rio di Tuori o Fosso Riolo (compreso all'interno dell'area industriale), da realizzare ricostituendo un alveo "naturale" inerbito, eventuali alberature, accessi o percorso di servizio;

- realizzazione di due **nuove aree produttive** (una a Pieve al Toppo, l'altra a Viciomaggio) **destinate al trasferimento e alla rilocalizzazione di imprese già insediate nel territorio comunale** ma situate in aree dove le attività produttive vengono considerate incompatibile (vicinanza con zone residenziali e/o di valore paesistico-ambientale, carenza di spazi e standard necessari);

- realizzazione di una nuova area per attività produttive (compresa tra l'autostrada e il tracciato della Variante alla Strada Provinciale 21 di Viciomaggio), dove è prevista la

realizzazione di un “parco tecnologico” che favorisca in particolare l’insediamento e il supporto allo sviluppo di aziende hi-tech (informatica, telematica, microelettronica, robotica, energia e ambiente, ecc.), con attività di produzione e di servizio;

- nelle aree del “parco” e in quella prevista a ridosso della strada di penetrazione nei pressi di via dell’Oppiarelo (inserita nel sistema dei luoghi centrali e baricentrica rispetto alla vecchia e nuova area produttiva) potranno poi essere ospitati centri di ricerca, sperimentazione e sviluppo tecnologico (incubatore); centri di formazione e servizio alle imprese, spazi espositivi; in queste aree dovrà essere incentivata l’applicazione della disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);

- riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione del Rio di Tuori (Fosso Riolo) e del Rio di Viciomaggio con ripristino e potenziamento della fascia riparia, la delocalizzazione delle attività improprie, la sostituzione degli argini murati con argini naturali; da realizzare ricostituendo anche in questo tratto un alveo “naturale” inerbito, eventuali alberature, accessi o percorso di servizio;

- realizzazione di casse di espansione per la messa in sicurezza delle infrastrutture e delle aree produttive soggette a rischio idraulico.

Tema e proposta n.2

Aree per attrezzature turistiche, ricettive e culturali

(inserirle nel Sottosistema L3 "Attrezzature turistiche" del Sistema dei luoghi centrali)

Per mantenere e valorizzazione le diverse risorse di Civitella in Val di Chiana (paesaggio, agricoltura, cultura, turismo, attività ricettive) è opportuno valutare e cercare di individuare all'interno di ciascun ambito le potenzialità, le idee e le proposte che permettono di recuperare edifici e complessi di grande pregio, strutture spesso sottoutilizzate o in stato di abbandono; di riscoprire e legare tra loro "spazi preziosi", il cui rafforzamento potrebbe portare benefici sociali rilevanti e duraturi (strutture ricettive, convegni, spazi museali, spazi per l'arte).

In tal senso, si ipotizza la costruzione di una sequenza di luoghi che per funzione e carattere formino, nella pratica sociale e nell'immaginario collettivo, un insieme di spazi e attrezzature facilmente fruibili e riconoscibili.

Individuare questi luoghi è un'operazione importante: che si può fare combinando "elementi" diversi e restituendo loro un significato, una specializzazione che assegni a ciascuno un "valore di unicità"; interpretando e rafforzando la vocazione di ogni singola parte.

Ciò che sembra interessante allora è la possibilità di costruire una rete di luoghi, percorsi e spazi aperti che comprenda e metta in relazione i "centri civici" (dei paesi e nelle frazioni), le principali attrezzature culturali, turistiche e commerciali, i nuclei storici, le ville e le fattorie diffusi nel territorio: provando ad innescare processi di recupero e riqualificazione di edifici e attrezzature da destinare in particolare ad attività ricreative, turistiche e ricettive; di valorizzazione allo stesso tempo l'economia agricola locale, che ha già avviato una riorganizzazione produttiva in funzione di beni di qualità (cibo sano / Km.0) e individuato altre forme di reddito aggiuntivo basate sull'integrazione con il turismo e l'ospitalità rurale.

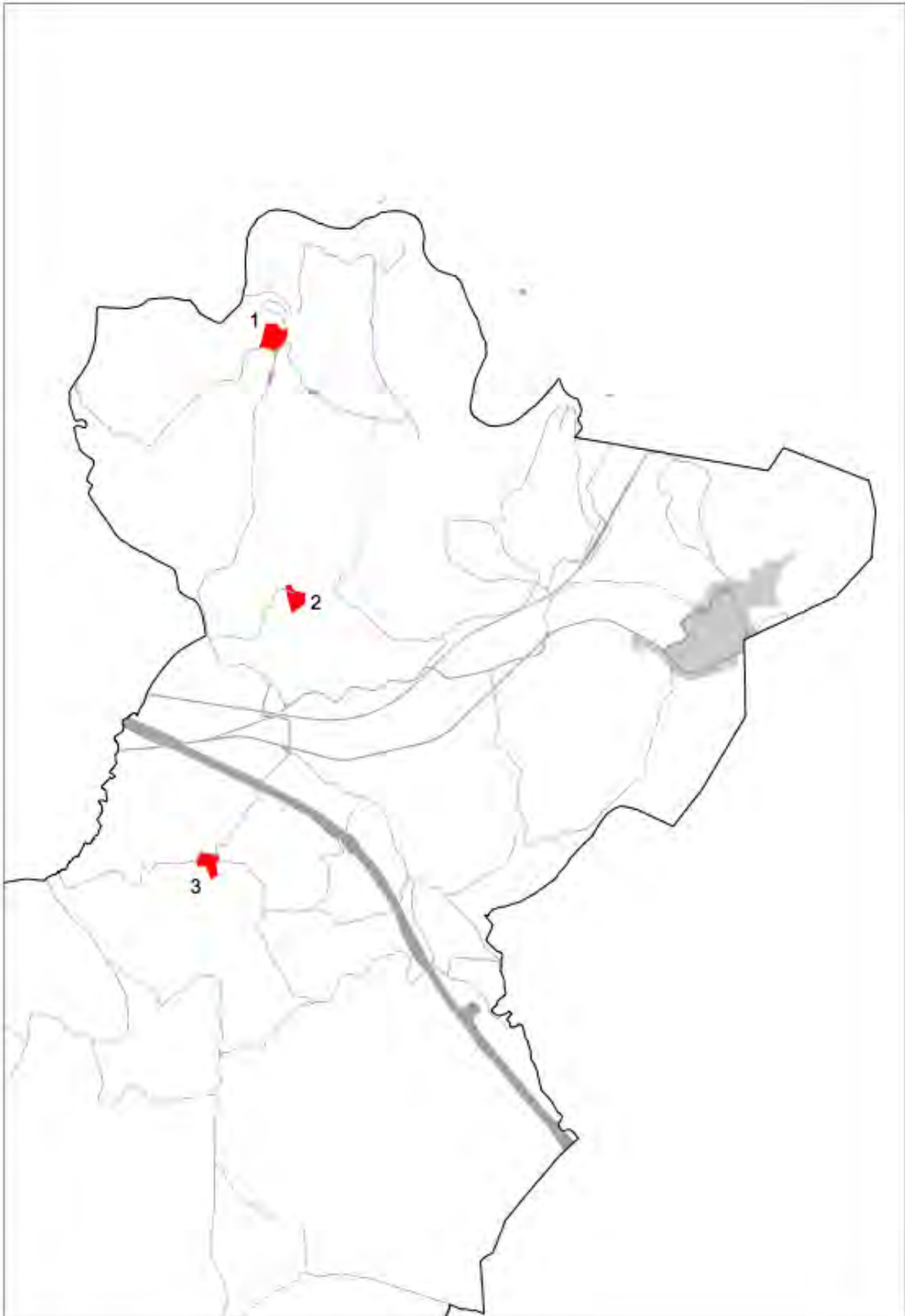
Vedi i documenti allegati: "Indirizzi per il dimensionamento", in particolare il paragrafo 1.4. *Il fabbisogno di posti letto per le attività turistico-ricettive* e "Il quadro conoscitivo relativo alle caratteristiche demografiche e socio-economiche comunali", in particolare il capitolo 4. *Il sistema turistico comunale*.

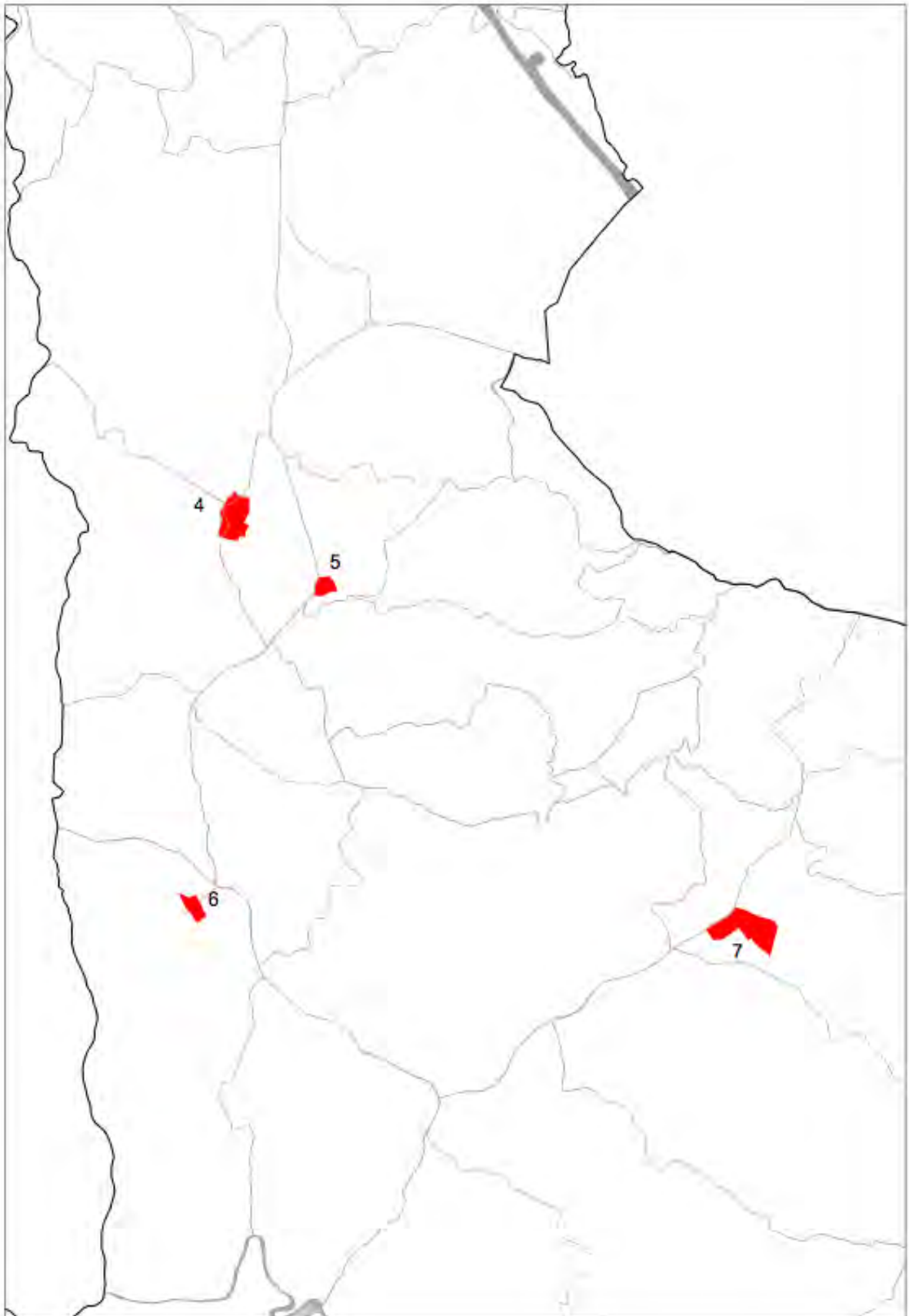
In relazione a questi temi si propone di valutare l'ipotesi di prevedere nelle aree individuate ricadenti nel Sottosistema L3 "Attrezzature turistiche" la possibilità di realizzare e/o consolidare le attività turistiche, ricettive, culturali e di servizio con interventi mirati a valorizzare l'identità, il carattere e il ruolo di questi luoghi, di riqualificare il sistema degli spazi aperti e delle percorrenze storiche, permettendo allo stesso tempo di recuperare e conservare complessi e manufatti esistenti, arricchendoli di nuove funzioni e servizi per il tempo libero.

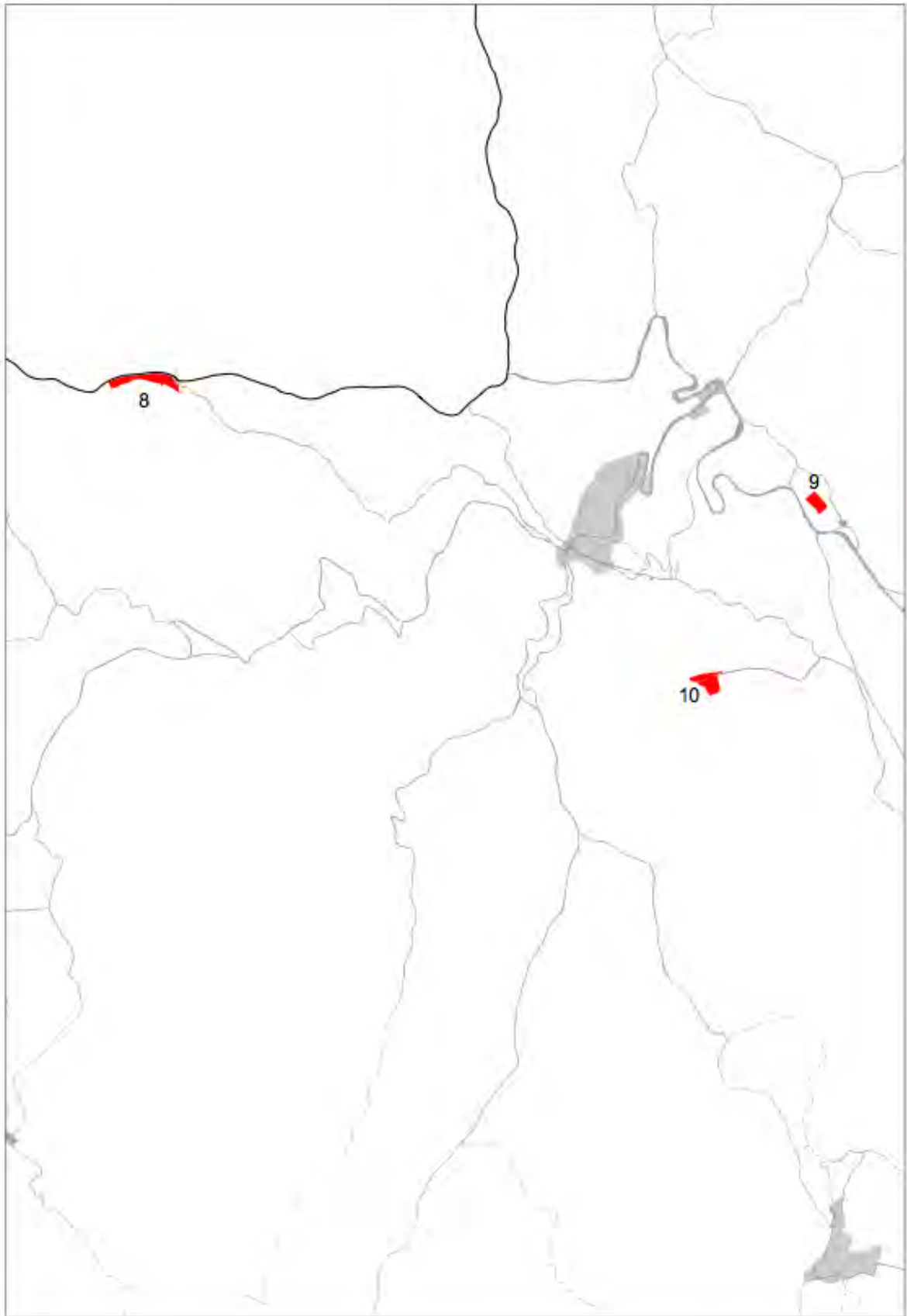
• DI COSA PARLIAMO

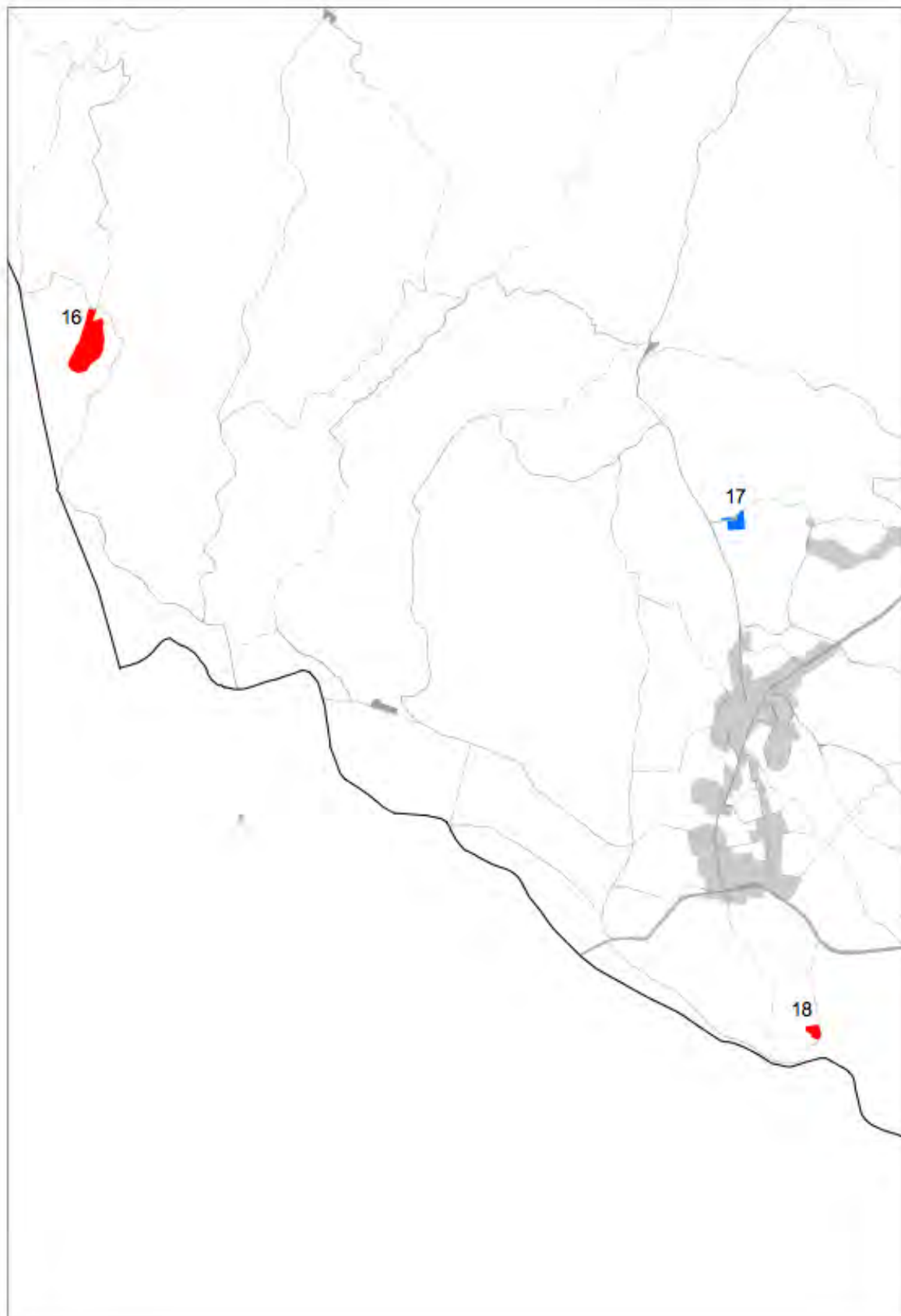
Attività Ricettive, Private di Servizio e Servizi Culturali nel territorio rurale

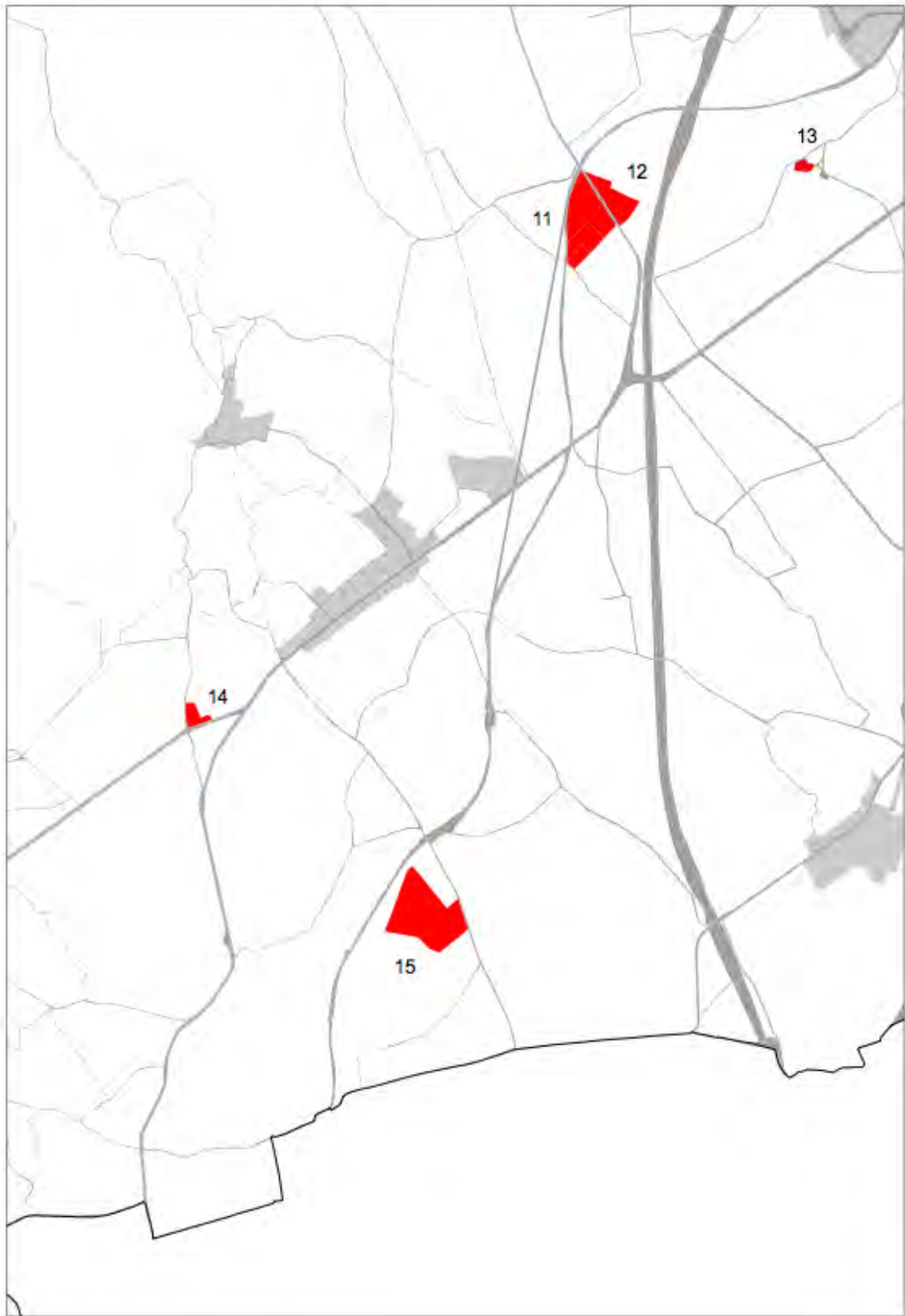
L3 - Attività Ricettive, Private di Servizio e Servizi Culturali nel territorio rurale									
	nome	Dest. d'uso Attuale	Dest. d'uso Prevista	Attività Esistente / Nuova Prev.	Cambio Dest. d'uso	Ampliamenti	Ristrutturazione Urbanistica	Nuova Edificazione	
1	Montoto	Agricola	Turistico-Ricettiva	N.P.	si	no			
2	Pod. Ritali - La Buca	Casa Vacanza	Turistico-Ricettiva	Es.	si	si			
3	Poggio del Drago	B&B	Turistico-Ricettiva	Es.	si	si			
4	Barbazzano	Casa Vacanza	Turistico-Ricettiva	Es.	si	no			
5	San Martino in Poggio	Agricola / Resid	Turistico-Ricettiva	N.P.	si	no			
6	Coggiarino - Agrimusic	Resid / B&B / Servizi	Turistico-Ricettiva	Es.	si	no			
7	Gamberaio / DODO	Ricettiva	Turistico-Ricettiva	Es.	no	no			
8	Molino di Cipriano	Ristorante	Turistico-Ricettiva	Es.	no	no			
9	La Palazzina	Agricola	Turistico-Ricettiva	N.P.	si	no			
10	La Doccia	Agricola / Resid	Turistico-Ricettiva	Es.	si	no			
11	Pod. il Riccio	Ricettiva	Turistico-Ricettiva	Es.	no	si		si	
12	Pod. La Speranza	Ricettiva	Turistico-Ricettiva	Es.	no	no			
13	Matroia	Agricola	Att. Private di Servizio	N.P.	si	no			
14	Poggiolo	Agricola	Turistico-Ricettiva	N.P.	si			si	
15	Gricena - Ex allevamento maiali	Agricola	Turistico-Ricettiva	N.P.	si		si		
16	Solaia	Ricettiva	Turistico-Ricettiva	Es.	no	no			
17	Museo Macchine Agricole	Agricola	Servizi Culturali	N.P.	si		si	si	
18	La Casina Bassa - Il Giglio	Casa Vacanza	Turistico-Ricettiva	Es.	si	no			











• SCHEMI DIRETTORI

Si fa presente che molte aree del Sottosistema L3 interessate dai contenuti di questa proposta sono comprese entro una specifica rete tematica che caratterizza gli *schemi direttori* previsti dal Piano Strutturale (ai quali viene affidato il compito di rappresentare l'insieme di questi elementi, di chiarire e definire gli obiettivi progettuali ad essi connessi).

Le aree comprese e identificate negli Schemi Direttori (in questo caso gli SD1, SD6, SD7, SD8, dei quali si riportano di seguito i testi normativi che comprendono la descrizione dei diversi interventi previsti) dovranno dunque essere progettate rispettando le specifiche norme-guida che le accompagnano, gli indirizzi e gli interventi previsti dalle Nta.

Schema Direttore 1

La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è realizzare un progetto che favorisca lo sviluppo e la valorizzazione delle principali risorse culturali (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti nell'area, con l'intento di consolidarne l'identità, migliorare le strutture di visita e di accoglienza turistica di questi luoghi, rendere "visibili" e meglio fruibili le sue diverse parti. Seppure già inserita in un sistema di "protezione e tutela", l'area ha delle potenzialità che permettono di immaginare ancora un ampio margine di sviluppo (delle sue funzioni e del suo ruolo), in particolare pensando di lavorare sui temi: della fruizione (sentieri, aree per l'osservazione, punti di sosta panoramici); del recupero di percorrenze e manufatti storici (i vecchi ponti e i siti archeologici degli antichi insediamenti fortificati di Montoto e Castellina affacciata sull'Arno); delle attrezzature (noleggio barche, chioschi); pensando infine all'apertura del passaggio sulla diga dalla centrale elettrica e/o alla costruzione di una passerella sospesa sull'Arno (un'attrazione spettacolare), che si inserirebbero nel sistema dei collegamenti tra la riserva, Penna e la Rocca (sull'altra sponda), Podere Spedaluccio (ricettivo e attrezzature), centro e "stazione" ferroviaria di Pieve a Maiano.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interviene in un contesto caratterizzato da elevati valori paesaggistici e naturalistici e comprende una vasta porzione di territorio racchiusa tra il fiume Arno e la linea ferroviaria Firenze-Roma.

La zona include le aree della "Riserva naturale regionale Ponte e Buriano e Penna", i Siti della Rete Natura 2000, i Siti di interesse comunitario (SIC) e regionale (SIR) (dove la costruzione dello sbarramento per l'energia elettrica ha determinato la formazione del grande lago), assumendo una notevole importanza quale sito di sosta, svernamento e nidificazione per uccelli acquatici. Da Pieve a Maiano e Podere Spedaluccio (dove è possibile parcheggiare, provenendo dal versante di Civitella), si raggiungono i principali accessi ai percorsi e sentieri naturalistici della riserva.

3) Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- recupero e riqualificazione del sito del Castello di Montoto: realizzazione di un'area a parcheggio lungo la strada (prima dell'accesso al sito) e di aree verdi attrezzate per la sosta; apertura di un "campo scuola di scavo" sull'area di interesse storico-archeologico; valorizzazione degli edifici rurali con destinazione a servizi, attività culturali, residenza turistica;
- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico);
- potenziamento della sentieristica nella Riserva Naturale: ampliamento del Sentiero Natura C e suo collegamento con P. Casella e le aree di sosta attrezzate intorno al lago (bird-watching di Vallebuia, view-point di La Castellina, La Caina, P. Montoto II, lake-beach della diga di Penna (chiosco, ristoro, noleggio barche-canoe, ecc.);
- interventi mirati ad integrare l'attività agricola con quella turistica e ricettiva attraverso la realizzazione di "poli di eccellenza territoriale" per il turismo verde, con la possibilità di introdurre pubblici esercizi, centri benessere, attività ricreative e di promozione dei prodotti locali delle aziende agricole di P. Il Poggiolo e P. Spedaluccio;
- potenziamento del sistema turistico-ricettivo territoriale attraverso la valorizzazione e l'ampliamento del sito di Podere Ritali per servizi e attività ricettive;
- potenziamento del "marketing territoriale" e sviluppo di progetti mirati ad arricchire l'offerta turistica: realizzazione di un "ponte sospeso" a valle della diga di Penna, per collegare pedonalmente i due versanti dell'Arno (l'abitato storico di Penna e la Centrale Idroelettrica) e creare una nuova originale attrazione turistica, un percorso "mozzafiato" con una straordinaria vista sulla diga; apertura e sistemazione del suggestivo percorso sul coronamento della Diga di Penna in partnership con l'ente gestore, che potrebbe collaborare anche alla realizzazione di un "Centro di Promozione" per i visitatori della centrale, che favorisca la conoscenza dei processi e l'importanza della produzione di "energia pulita" con attività didattiche, ludiche e formative, iniziative culturali, eventi sportivi (la società ENEL, ad esempio, promuove il progetto "Centrale Aperta" nelle aree di pregio naturalistico vicine agli impianti);
- riqualificazione dell'abitato di Pieve a Maiano e valorizzazione del suo ruolo di "porta d'accesso" (sud) della Riserva Naturale: realizzazione della nuova viabilità, con i giardini e la piazza alberata; tutela, declassamento e sistemazione della viabilità storica esistente, promuovendo un uso compatibile con gli spazi di un piccolo centro, un punto di ritrovo, di sosta o di partenza per la Riserva Naturale; realizzazione di nuove aree sportive; sistemazione con attrezzature per il ristoro, lo sport e il tempo libero di un'area libera in via della Diga e di quella dell'ex mulino di Pieve a Maiano; sistemazione di via della Diga come strada di accesso alla Riserva Naturale; realizzazione di un ampio parcheggio presso la "stazione" ferroviaria, con riqualificazione e ripristino della stessa e della sua pertinenza.

Schema Direttore 6

Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è la riqualificazione della rete dei tracciati e delle percorrenze storiche che presentano caratteristiche paesaggistiche rilevanti, il recupero e la valorizzazione delle principali risorse economiche e culturali che caratterizzano questa parte del territorio. Con l'intento di favorire e sviluppare un sistema alternativo di fruizione di questi luoghi, che ha come riferimento principale la visita e la sosta nella rocca e nel borgo del centro storico di Civitella in Val di Chiana. Per riscoprire un nuovo-antico modo di attraversare il territorio, concedendosi il tempo necessario per viaggiare "lentamente" tra i suoi paesaggi, i luoghi, la gente che li abita, le tradizioni, i prodotti locali (slow travel, itinerari tematici).

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interviene in un contesto territoriale ricco di risorse culturali (storiche, naturalistiche, ambientali) e paesaggi rurali che nell'insieme definiscono il carattere e l'identità di questi luoghi.

Lo Schema Direttore organizza e mette in evidenza una rete "strutturante" di percorrenze storiche che si estende lungo i principali crinali delle aree collinari poste al di là della Via Vecchia Senese e della Provinciale di Pesciola, che comprende anche alcuni tracciati di rilevante valore storico documentale come la via Maremmana di transumanza, la via dei Mercanti, la via del Bastardo e il percorso della Memoria.

3) Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi, nel centro storico di Civitella e nel territorio circostante:

Centro storico di Civitella:

- valorizzazione della "Sala della Memoria", con l'individuazione di una nuova sede e la realizzazione di un nuovo allestimento;
- valorizzazione della "Galleria di Arte Contemporanea" con le opere acquisite dal "Premio Nazionale di Pittura Città di Civitella" e realizzazione di un unico Centro Informazioni per i musei, le gallerie e i centri documentazione civitellini;
- restauro e recupero funzionale del complesso della Rocca di Civitella per attività culturali, ricreative e turistiche: realizzazione di un "museo" che potrà diventare il punto di riferimento (orientamento e informazione) di un percorso di scoperta e visita di altri luoghi nel territorio di Civitella e della Valdichiana (castelli, castellari, rocche, palazzi fortificati, torri, antichi tracciati); realizzazione di uno spazio di rappresentanza e promozione dei prodotti locali e pubblici esercizi; sistemazione delle aree scoperte con materiali e soluzioni che permettano di ospitare manifestazioni temporanee;
- restauro delle mura e riqualificazione del pomeriggio esterno con la realizzazione di un percorso dedicato e piccole aree di sosta per la collocazione delle sculture della Collezione d'Arte Contemporanea; riqualificazione delle aree terrazzate e boscate poste nei pressi del pomeriggio; riqualificazione a verde pubblico del pomeriggio interno, con l'inserimento di elementi di collegamento tra la strada e il terreno adiacente le mura;

- valorizzazione e riqualificazione di Palazzo Becattini, sede dell'attuale RSA, con destinazione a Centro Servizi (sociali, culturali, turistico-ricettivi);
- realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper, con servizi annessi.

Territorio circostante:

- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico);
- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
- realizzazione di punti informativi e di promozione culturale da localizzare nei pressi dei luoghi di possibile accesso dai comuni contermini alla rete dello "slow travel" (P. Casanova, Il Mulino, Spoiano, P. della Casa, Poggio del Sarto, Molino di Felice, Poggio di Cacciano, Ponticino, Palazzone) e dalle strade provinciali Via Vecchia Senese e di Pescaiola (Ciggiano, Poggiolo, Albergo, Le Casce, Badia al Pino, P. Sterpaia, Viciomaggio);
- valorizzazione dei centri storici di Tuori, Albergo, Oliveto, Ciggiano e dei nuclei rurali di Tribbio, Colombaia, Gebbia e Cornia: attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la riqualificazione degli spazi pubblici, la creazione e il potenziamento di luoghi di aggregazione, pubblici esercizi, piccole attività commerciali;
- riqualificazione del parco olivetato di villa Mazzi a Oliveto, con realizzazione nella parte alta di attrezzature e servizi complementari alle attività ricettive (wellness, spa, parcheggio, ecc.) e recupero del suo percorso principale (possibile collegamento con il "Centro di documentazione sui campi di concentramento");
- **recupero di strutture per ospitalità e gestione di servizi ricettivi con le caratteristiche dell'"albergo diffuso" all'interno del nucleo di Cornia;**
- recupero e riqualificazione dei complessi religiosi di San Martino in Poggio, Podere Casacce, Madonna di Mercatale, Malfiano, Vallebuona, Chiesino, San Rocco e San Giovanni d'Oliveto, Madonna della Costarella, Albergo, Spoiano, Matroia e Viciomaggio: valorizzazione delle aree di pertinenza delle chiese e dei cimiteri, realizzazione di aree attrezzate per la sosta con sistemazione delle aree verdi e pavimentate delle piazze e dei percorsi; eventuale ricostruzione dell'oratorio di S. Francesco a Malfiano, nella sua posizione originaria, per attività culturali, ricreative e sociali;
- realizzazione di un "polo di eccellenza territoriale" nell'antico borgo fattoria e nella villa di Montarfonti: il borgo è strutturato come un piccolo paese (la piazzetta, la chiesina, la cantina, il frantoio/mulino), con un antico tratto di strada romana e in fondo, in posizione dominante sulla vallata, la villa seicentesca con la limonaia e il parco terrazzato; restauro e recupero dei manufatti di pregio per attività turistico-ricettive e ricreative (residenza esclusiva, sede di enti e istituzioni, country club, centro benessere, rappresentanza, pubblici esercizi, centro di promozione dei prodotti locali dell'azienda agricola e della cultura dell'olio e del vino);

- realizzazione del parco archeologico del Castellare di Oliveto: apertura di un “campo scuola di scavo” sull’area di interesse archeologico; sistemazione delle aree limitrofe per la sosta attrezzata; realizzazione, attraverso il recupero di alcuni edifici presenti, del “Centro Servizi del Parco” (punto di informazione e documentazione);
- sistemazione delle aree di pregio paesaggistico-ambientale (terrazzate e boscate), miglioramento della fruizione attraverso l’organizzazione di percorsi e attrezzature (aree di sosta, view-point); recupero e riqualificazione dei complessi religiosi di San Rocco e di San Giovanni d’Oliveto: valorizzazione delle aree della chiesa, dell’oratorio, della fonte e del cimitero;
- realizzazione del parco archeologico di Poggio Castellare e Gaenne: apertura di un “campo scuola di scavo” sulle aree di interesse archeologico del castellare e del castello; valorizzazione dell’area della fonte, del castellare e del sito di Gaenne: sistemazione delle aree limitrofe per la sosta attrezzata; realizzazione, attraverso il recupero della casa colonica, del “Centro Servizi del Parco” (punto di informazione e documentazione); sistemazione delle aree boscate e miglioramento della fruizione attraverso il ripristino dei tracciati esistenti, l’organizzazione di percorsi e attrezzature (aree di sosta, view-point);
- interventi mirati ad integrare l’attività agricola con quella turistica e ricettiva attraverso la realizzazione di “poli di eccellenza territoriali” per il turismo verde, con la possibilità di introdurre pubblici esercizi, centri benessere, attività ricreative e di promozione dei prodotti locali delle aziende agricole di Podere Santercolano, Podere Camperchi, Capicontra, Molin de Felice, Poggiali di Sopra e di Sotto, Villa di Maiano Villa Caggiolo, La Palazzina, Malfiano, La Guardiola, Mariette di Sotto;
- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo di alcuni siti di eccellenza territoriale (Solaia, Poggiolo, La Doccia, La Palazzina, Molino di Cipriano, Scandolici Coggiarino, San Martino in Poggio, Barbazzano, Poggio del Drago);
- recupero del complesso di L3_Villa Pecchioli a Spoiano, del parco storico e delle sue pertinenze, con destinazione a centro turistico-ricettivo, polo di rappresentanza per attività promozionali e congressuali e/o sede di enti e istituzioni, residenza privata;
- ampliamento dell’offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a “scala territoriale”: potenziamento e trasformazione di Podere Camperchi (attualmente dotato di stalle e maneggio) in “Centro di Equitazione”, integrando le strutture esistenti con altre attività compatibili (scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, pensione cavalli, trekking a cavallo) e realizzando le altre strutture necessarie (paddock, piste, piccoli circuiti ed ippodromi, club-house con relativi servizi);
- apertura dell’itinerario di visita “I Luoghi dell’Acqua”: valorizzazione e recupero del sistema dei mulini di Civitella in Val di Chiana posti lungo il Borro del Ganascione, il Fosso Spedaluccio, il Borro del Palazzone, il Torrente Trove, il Torrente Esse e il Torrente Leprone; realizzazione nel mulino di Ciggiano di uno spazio attrezzato che mostri e proponga un’esperienza legata al ciclo dell’acqua (captazione, sbarramenti, derivazioni, vasche di accumulo, opifici, macchine, rifiuto e usi differenziati); questo spazio potrà diventare il punto di partenza di un circuito di visita ad altri manufatti legati al sistema dell’acqua presenti nel territorio (fonti, pozzi, cisterne, lavatoi, opifici, scale d’acqua, briglie, arginature, canalizzazioni, fontane, peschiere, acquedotti);
- apertura dell’itinerario di visita “Il percorso della Memoria”: realizzazione di un percorso che muovendo dall’omonima Sala nel centro storico di Civitella permetta dopo aver seguito i movimenti delle unità militari tedesche di raggiungere i luoghi interessati dal rastrellamento e dall’eccidio nazifascista del 29 giugno 1944; recupero e valorizzazione di questi luoghi anche attraverso eventuali “ricostruzioni”, allestimenti e

sistemi informativi che permettano di raccontare la storia, la sequenza e la tragicità degli avvenimenti;

- apertura dell'itinerario di visita "Il sistema dei Castellari": valorizzazione e recupero dei siti fortificati di Civitella in Val di Chiana (Poggio Castellare-Viciomaggio, La Guardiola-Torre di Bucinino, Civitella, S. Angelo alla Cornia, Oliveto, Poggi Lunghi), luoghi dai quali venivano controllati ampi settori di territorio, valichi e percorsi; apertura di un "campo scuola di scavo" sulle aree di interesse archeologico del Castellare della Guardiola e sistemazione delle aree limitrofe per la sosta attrezzata; eventuale ricostruzione di una torre panoramica, sul culmine del poggio della Guardiola, dove si ergeva la Torre di Bucinino (con vista sulla Valdichiana, la Valdambra, la piana di Arezzo e buona parte del percorso di crinale che dal Chianti, attraverso San Pancrazio, Cornia, Civitella, la stessa Guardiola, prosegue da un lato verso Arezzo e dall'altro per San Martino in Poggio e Montarfione, scendendo al guado sull'Arno delle Pievi, per continuare il percorso della dorsale del Pratomagno);

- sistemazione delle aree di pregio paesistico-ambientale di Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano e Monte Mucci che caratterizzano i valichi e lo spartiacque fra i bacini idrografici dell'Arno, dell'Ambra e della Chiana, con l'obiettivo di per organizzare una migliore fruizione e dotazione di piccole attrezzature; sistemazione delle aree boscate e miglioramento della fruizione attraverso il ripristino dei tracciati esistenti, l'organizzazione di percorsi e attrezzature (aree di sosta, view-point); bonifica e recupero dell'area della cava dismessa di Caggiarino, da destinare a servizi e attività terziarie per il tempo libero a "scala territoriale" (ristoro, gioco e sport, area per le feste, accoglienza in bungalow, campeggio) e a servizio della Protezione Civile (invaso artificiale, punto antincendio, deposito attrezzature);

- realizzazione del Parco Faunistico Naturalistico e istituzione dell'ANPIL di Cornia (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) per le aree di alto valore naturalistico-paesaggistico che ricadono all'interno del perimetro individuato dal piano; realizzazione, del "Centro Servizi" del Parco (recupero di alcuni edifici non utilizzati del nucleo di Cornia), dotato di punto di informazione e documentazione, foresteria, spazi per la didattica ambientale; sistemazione e salvaguardia dei mosaici di praterie secondarie, boscaglie e prati-brughiere; ripristino della sentieristica per migliorare e selezionare la fruizione; creazione di piccole aree di sosta e di avvistamento della fauna (bird-watching); apertura di un "campo scuola di scavo" sull'area di interesse archeologico del Castellare di San Angelo alla Cornia;

- recupero funzionale e **riqualificazione di un'area (L3) nei pressi del mattatoio Lorenzini lungo la strada comunale dei Lecci: realizzazione di un "museo delle macchine agricole"** da collocare all'interno di un contenitore espositivo parzialmente interrato, da costruire seguendo la morfologia del terreno e utilizzando il dislivello dei terrazzamenti esistenti. Il complesso potrà estendersi lungo il percorso che collega la strada comunale al parcheggio del campo sportivo di Ciggiano, realizzando alcune piccole "stanze" (cubi vetrati di ridotte dimensioni) che contengano un solo elemento della collezione, da osservare durante la passeggiata.

Schema Direttore 7

Tra colline e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è la realizzazione di un percorso pedecollinare pensato per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, che utilizzando la viabilità storica

esistente, che mette in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, colleghi Viciomaggio-Battifolle a Ciggiano-Verniana-Monte San Savino. Con l'intento di promuovere un turismo lento e alternativo, che permetta la visita di questi luoghi (di notevole pregio ambientale e paesaggistico), favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore, interviene e si sviluppa lungo il sistema delle percorrenze storiche che caratterizzano la struttura pedecollinare di Civitella nella parte centrale del suo territorio (da nord-est a sud-ovest, dal confine con Arezzo a quello con Monte San Savino), toccando le frazioni e i nuclei di Viciomaggio, Tribbio, Malpertuso, Tuori, Dorna, Oliveto, Ciggiano.

Lo Schema Direttore interessa un ambito territoriale ricco di risorse culturali, strutture e manufatti storicamente legati all'uso agricolo dei versanti, caratterizzati dai tipici terrazzamenti che ne configurano e definiscono il paesaggio.

3) Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico);
- realizzazione di punti informativi e di promozione culturale da localizzare nei pressi dei luoghi di accesso al percorso ciclabile: Battifolle, Mugliano, P. Casanova, La Casina Bassa;
- valorizzazione dei nuclei rurali di Casacce, Malpertuso e Mugliano: attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la riqualificazione degli spazi pubblici, la creazione e il potenziamento di luoghi di aggregazione, pubblici esercizi, piccole attività commerciali;
- recupero e riqualificazione del complesso religioso di San Martino a Viciomaggio: valorizzazione delle aree della chiesa, dei piazzali circostanti e del cimitero; realizzazione di un'area attrezzata per la sosta, sistemazione delle aree verdi e pavimentate (per migliorare la percezione e la fruizione delle piazza e del percorso);
- sistemazione di via della Vaglie (dietro l'area industriale di Viciomaggio) e realizzazione dell'area di sosta attrezzata Macca (con riqualificazione del boschetto naturale esistente);
- recupero del complesso storico della villa fattoria di Dorna, del parco-giardino e delle sue pertinenze (edifici colonici, torri, resti dell'antico castello, e cerchia muraria), con

destinazione a centro turistico-ricettivo, polo di rappresentanza per attività promozionali e congressuali e/o sede di enti e istituzioni;

- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo in siti di pianura idonei anche alla realizzazione di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a “scala territoriale” (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa);

- ampliamento dell’offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a “scala territoriale”: realizzazione della nuova struttura per pesca sportiva di Podere Le Chiuse con relative attrezzature;

- interventi mirati ad integrare l’attività agricola con quella turistica e ricettiva attraverso la realizzazione di un “polo di eccellenza territoriale” per il turismo verde, con la possibilità di introdurre pubblici esercizi, centri benessere, attività ricreative e di promozione dei prodotti locali dell’azienda agricola di Podere Gamba;

- realizzazione, lungo via dei Laghi, di un campo sportivo polifunzionale (di fronte allo stabilimento Chimet) e di un’area per attività ricreative e di ristoro (mensa, bar, circolo e spogliatoi).

Schema Direttore 8

La Via Vecchia Senese, una strada parco

1) Obiettivi

L’obiettivo prioritario è la riconversione del tracciato della Via Vecchia Senese (nel tratto compreso tra Pieve al Toppo e Ciggiano) in una “strada parco”: una strada attrezzata da sottoporre a sistemazioni e ri-disegno che ne trasformino gradualmente l’immagine, evidenziando allo stesso tempo la sua nuova identità paesistico-ambientale (un nuovo segno nel paesaggio), la diversa “dimensione percettiva” che la caratterizza, il diverso ruolo di connessione e distribuzione che assume nel sistema della mobilità.

La “strada parco” distribuisce “dall’interno” il sistema degli accessi ai maggiori centri abitati (Ciggiano, Albergo, Badia al Pino, Tegoletto, Pieve al Toppo) e alla rete delle percorrenze storiche dei paesaggi Civitellini (itinerari turistico-culturali); distribuisce e connette inoltre il sistema del verde urbano e alcune attrezzature d’interesse territoriale (esistenti o previste: servizi sociali, la scuola, lo sport e il tempo libero).

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore, interviene e si sviluppa lungo il rettilineo della Strada Provinciale 22 (nel tratto compreso tra Pieve al Toppo e Ciggiano), l’antica Via Senese dell’Olmo che dalla Val di Chiana si collegava con Arezzo attraversando i famosi “Ponti di Arezzo”. Comprende alcuni assi urbani di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto, le aree più significative dei capisaldi del verde urbano, alcune aree agricole (boscate) e alcune attrezzature presenti lungo o nei pressi del suo tracciato.

3) Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- riqualificazione paesaggistica di Via Vecchia Senese con aree verdi e di sosta, filari alberati, aree boscate e sistemazioni naturalistiche; ri-modellazione della sezione stradale, con la dotazione di una pista ciclabile in sede propria, nel tratto tra Pieve al Toppo e Tegoletto;

- trasformazione di alcuni assi urbani (esistenti e di progetto) di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto in Strade Attrezzate con sistemazioni laterali a verde, filari alberati, percorsi e parcheggi alberati, piste ciclabili, piazze alberate;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti secondari (di collegamento con le attrezzature) e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (oratori e cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, siti di interesse archeologico);
- ampliamento dell'offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale": potenziamento e trasformazione degli attuali siti per l'allevamento dei cavalli (Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Zingare) in "Centro di Equitazione", integrando le strutture esistenti con altre attività compatibili (scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, pensione cavalli, trekking a cavallo) e realizzando le altre strutture necessarie (paddock, piste, piccoli circuiti ed ippodromi, club-house con relativi servizi);
- realizzazione e sistemazione di parchi, giardini, aree sportive e spazi per il tempo libero delle aree comprese nei capisaldi del verde urbano di Pieve al Toppo, Badia al Pino, Tegoletto (dove è prevista la realizzazione di una nuova piscina nei pressi del campus scolastico), Albergo e Ciggiano;
- sistemazione e valorizzazione delle valli verdi di Ciggiano: realizzazione di aree verdi (per libera fruizione) ubicate nel fondovalle, sul margine destro dell'abitato, in stretta relazione con i percorsi e le zone residenziali; realizzazione di nuovi percorsi e sistemazione di quelli storici per collegare le aree verdi tra loro e con il centro abitato;
- realizzazione di attrezzature per attività e servizi culturali, sociali, ricreativi, sportivi e per il tempo libero a "scala territoriale" nell'area a sud di Podere il Riccio (prevalentemente boscata) e nell'area dell'ex fornace Ninci a Ciggiano;
- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo in siti di pianura idonei anche alla realizzazione di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale": **realizzazione di un "polo turistico-ricettivo" in località L3_Gricena, con servizi centralizzati, pubblici esercizi, attrezzature sportive** (è esclusa la "Residenza"); bonifica e riqualificazione delle aree appartenenti all'ex allevamento di suini (compresa la zona dove sono collocate le vasche di raccolta), recupero di parte della volumetria esistente per costruire un complesso dotato di elevata sostenibilità ambientale ed energetica (utilizzo di materiali e tecniche di bioarchitettura e bioingegneria, di tecnologie basate sull'uso di fonti rinnovabili, attive e passive, finalizzate a garantire un approvvigionamento energetico con un'autosufficienza non inferiore al 70% ed edifici di Classe Energetica A); riqualificazione e potenziamento delle aree boscate e delle aree verdi; realizzazione della nuova stazione/fermata ferroviaria di Gricena, sulla linea della RFT, a servizio delle frazioni di Ciggiano, Albergo e dello stesso insediamento turistico (in sostituzione di quelle esistenti).

Tema e proposta n.3

Aree per attrezzature turistiche nel territorio rurale

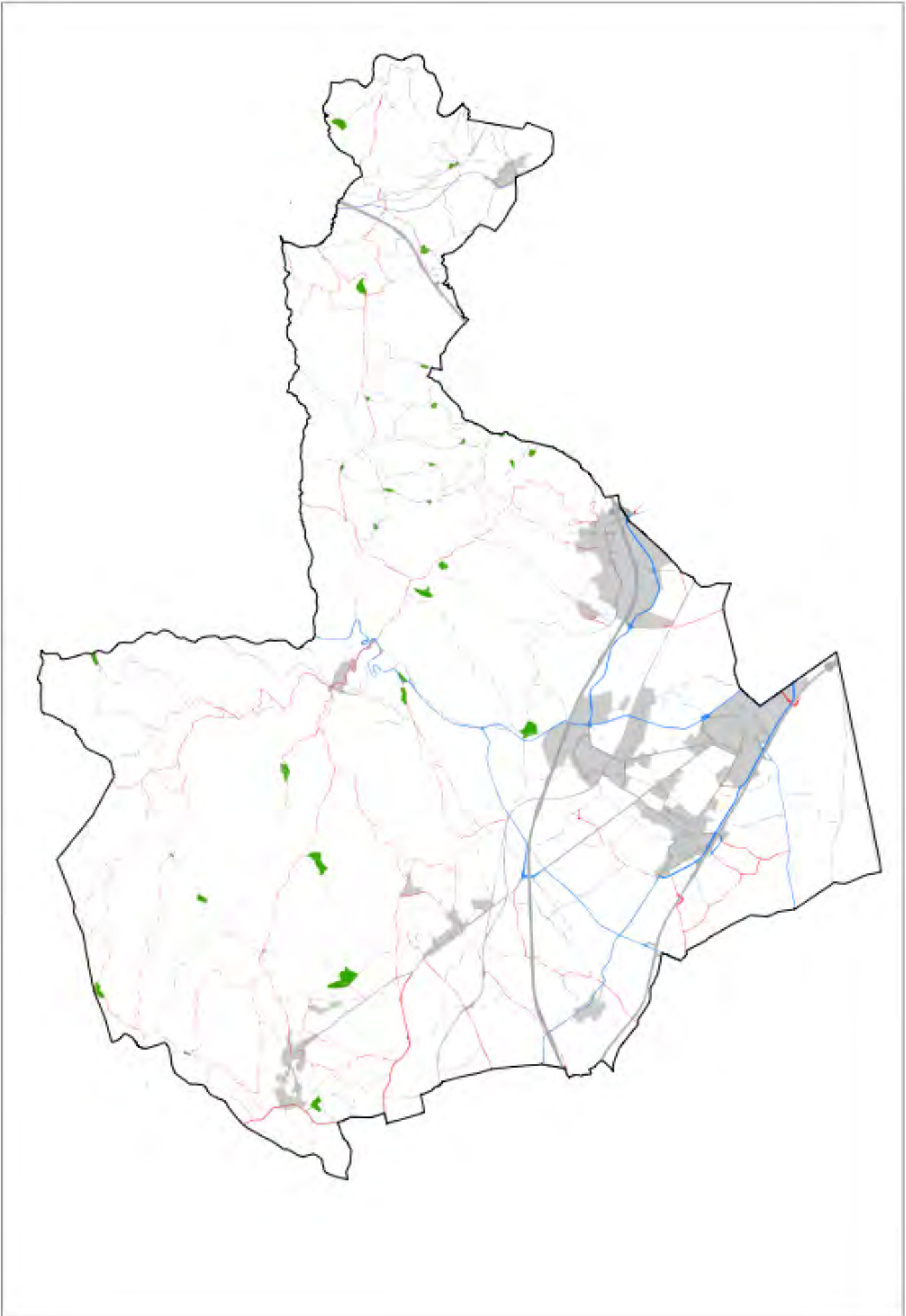
(inserite nell'Ambito V2.6: "Aree con centri turistico-ricettivi" del Sistema ambientale)

Con riferimento ad alcune questioni messe in evidenza nel precedente punto n.2 (aree per attrezzature turistiche, ricettive e culturali), s'intende porre l'attenzione anche sul tema della possibile integrazione tra diverse attività economiche in un ambito del territorio rurale caratterizzato dalla presenza di ville e fattorie (aziende agricole di media-grande dimensione) collocate all'interno di aree coltivate prevalentemente a vigneto-oliveto: spesso già dotate di servizi per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, che si prefiggono di integrare l'attività agricola con quella turistica e ricettiva.

In relazione a questo tema si propone di valutare l'ipotesi di prevedere nelle aree ricadenti nell'Ambito V2.6: "Aree con centri turistico-ricettivi" la possibilità di realizzare interventi che permettano di recuperare e conservare complessi e manufatti esistenti anche attraverso la creazione di centri turistico-ricettivi (arricchendoli di funzioni compatibili e integrabili con l'attività agricola). Per garantire e tutelare la prevalenza delle attività agricole e dunque l'appartenenza al territorio rurale, si ipotizza che il piano aziendale possa prevedere le destinazioni d'uso turistico-ricettiva, servizi e attrezzature di uso pubblico negli edifici ricadenti all'interno dell'Ambito, fermo restando che, seppure deruralizzati e trasferiti a questi utilizzi, essi non possano essere scorporati dalla sommatoria dei volumi presenti e necessari alla conduzione dell'azienda agricola; restando in tal modo quota parte delle volumetrie aziendali e dovendo in ogni caso essere computati come tali nello stesso piano o nei successivi piani aziendali. Si fa presente inoltre che questi interventi dovranno di norma essere subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

• DI COSA PARLIAMO

Sistema ambientale: localizzazione delle "Aree con centri turistico-ricettivi" nell'Ambito V2.6



• SCHEMI DIRETTORI

Si fa presente che molte aree ricadenti nell'Ambito V2.6 interessate dai contenuti di questa proposta sono comprese entro una specifica rete tematica che caratterizza gli *schemi direttori* previsti dal Piano Strutturale (ai quali viene affidato il compito di rappresentare l'insieme di questi elementi, di chiarire e definire gli obiettivi progettuali ad essi connessi).

Le aree comprese e identificate negli Schemi Direttori (in questo caso gli SD1, SD6, SD7 di cui ai precedenti punti; e lo SD2 del quale si riporta di seguito il testo normativo che comprende la descrizione dei diversi interventi previsti) dovranno dunque essere progettate rispettando le specifiche norme-guida che le accompagnano, gli indirizzi e gli interventi previsti dalle Nta.

Schema Direttore 2

Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota

1) Obiettivi

L'obiettivo prioritario è il recupero di un interessante patrimonio di edifici e percorsi (oggi abbandonati e inutilizzati), posti all'interno di un'area boscata di grande qualità nell'alta Valle del Lota; con l'intento di favorire il loro possibile riuso entro un progetto innovativo di ospitalità diffusa e integrata nel territorio (nella sua cultura e nella sua comunità). Un progetto che propone un modello originale di ospitalità e gestione di servizi ricettivi (espansione del concetto di "albergo diffuso"), basato sul recupero di strutture antiche e non utilizzate, sull'idea di valorizzare il patrimonio esistente e incrementare la capacità turistico-ricettiva senza intaccare l'integrità del territorio.

2) Dove intervenire

Lo Schema Direttore interviene in un contesto caratterizzato da alti valori di naturalità e comprende una vasta porzione di territorio posta nell'alta valle del torrente Lota; l'area è completamente ricoperta da boschi e possiede al suo interno una fitta rete di percorsi e tracciati dismessi (strade vicinali), che unisce e collega un certo numero di edifici rurali di notevole valore storico (già presenti al catasto Leopoldino), abbandonati e/o in rovina. Lo Schema Direttore interessa un'area compresa tra l'autostrada e le strade comunali di S.Martino e Viciomaggio.

3) Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo: realizzazione del progetto di ospitalità diffusa (con alcuni servizi centralizzati) nell'alta valle del Lota, attraverso il restauro e il recupero per attività ricettive degli edifici rurali di P. Lota, P. Tre Fontane, P. Terrore, Fogliarino, Le Chiuse, Piazza Gianni, Loreto, Loretino, P. Palazzina, Treccialla, La Casina, Prato Maggiore;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e

completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;

- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;

- istituzione dell'ANPIL Alta valle del Lota (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) per le aree di alto valore naturalistico-paesaggistico che ricadono all'interno del perimetro individuato dal piano;

- sistemazione e salvaguardia degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, prati pascolo, ecosistemi fluviali) e delle acque di buona qualità;

- realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico), di avvistamento della fauna (bird o wildlife watching).

Tema e proposta n.4

Aree dei nuclei rurali

(inserite nel Sottosistema R4: "Nuclei rurali" del Sistema della residenza)

Con riferimento alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (LR 65/2015, art.4) e dei nuclei presenti e compresi nel territorio rurale (denominati appunto nuclei rurali, LR 65/2015, art.65), s'intende porre l'attenzione sulla necessità di poter prevedere modesti completamenti edilizi nei nuclei collinari e nei piccoli aggregati di pendio, al fine di garantire la permanenza degli abitanti e delle loro attività negli stessi (presidio) e nel territorio, anche introducendo nuove destinazioni (servizi, attività ricettive, ecc.).

In relazione a questo tema si propone di valutare l'ipotesi di prevedere in alcune aree ricadenti nel Sottosistema R4: "Nuclei rurali" (piccoli insediamenti residenziali di origine rurale, spesso caratterizzati dall'aggregazione di singoli edifici tra loro connessi attraverso un sistema di pertinenze e spazi collettivi) la possibilità di realizzare modesti e limitati interventi di nuova edificazione, nel rispetto delle regole e dei principi insediativi esistenti, non in contrasto con la salvaguardia e il recupero del patrimonio esistente.

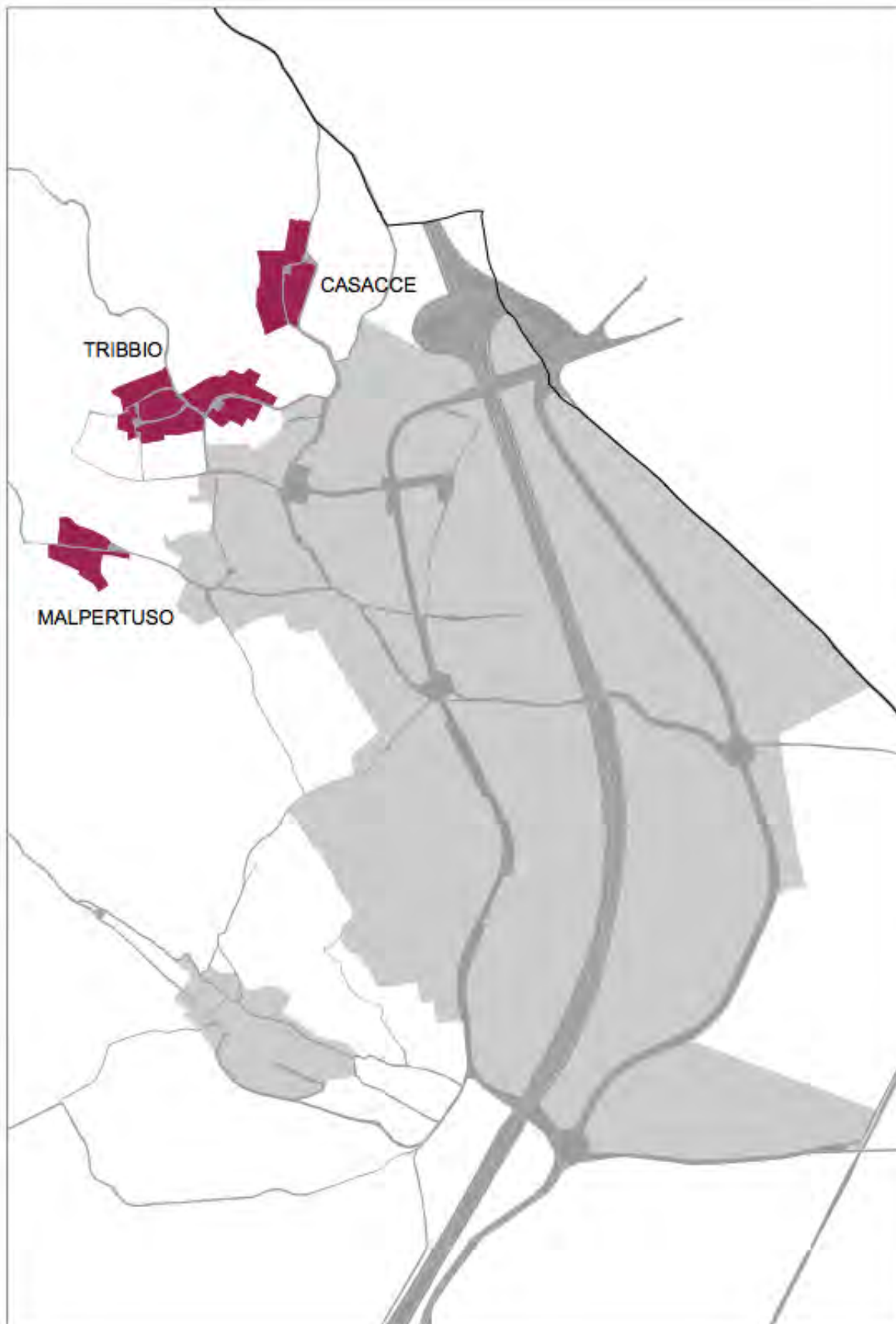
• DI COSA PARLIAMO

Nuclei di Casacce, Trebbio, Malpertuso e Gebbia

- nel dimensionamento ipotizzato hanno un incremento di nuova edificazione per residenza di 1600 mq (Slp) e un incremento per direzionale e attività private di servizio di 400mq (Slp) con interventi di recupero.

Nucleo di Cornia

- nel dimensionamento ipotizzato ha un incremento per attività turistico-ricettive di 35 posti letto (albergo diffuso) con interventi di recupero.





DIMENSIONAMENTO PS: RESIDENZIALE					
UTOE	PS				
	recupero	nuova ed.	Totale	All. 2026	
	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>n.</i>	
1	Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto	8.050	17.950	26.000	236
2	Viciomaggio	0	6.400	6.400	58
3	Civitella della Chiana	0	1.300	1.300	12
4	Ciggiano	1.200	2.800	4.000	36
5	Frazioni	4.100	4.600	8.700	79
6	Nuclei rurali	0	1.600	1.600	15
7	Territorio rurale	7.000	0	7.000	64

TOTALE	20.350	34.650	55.000	500
	37%	63%	100%	

UTOE	RESIDUO		INCREMENTO		
	recupero	nuova ed.	recupero	nuova ed.	
	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	<i>Slp</i>	
1	Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto	5.550	13.550	2.500	4.400
2	Viciomaggio	0	935	0	5.465
3	Civitella della Chiana	0	1.300	0	0
4	Ciggiano	0	2.150	1.200	650
5	Frazioni	0	2.700	4.100	1.900
6	Nuclei rurali	0	0	0	1.600
7	Territorio rurale	0	0	7.000	0

Totale	5.550	20.635	14.800	14.015
TOTALE	26.185		28.815	
	48%		52%	

DIMENSIONAMENTO PS: TURISTICO - RICETTIVO											
UTOE	PS										
	recupero			nuova ed.			totale			TOTALE	
	n° posti letto			n° posti letto			n° posti letto			posti letto	Slu (25mq x p.l.)
	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.		
Badia al Pino, Pieve al											
1 Toppo, Tegoletto	35	20	5	0	0	0	35	20	5	60	1.500
2 Vicinaggio	0	10	5	50	0	0	50	10	5	65	1.625
3 Civitella della Chiana	20	20	0	0	0	0	20	20	0	40	1.000
4 Ciggiano	0	10	5	0	0	0	0	10	5	15	375
5 Frazioni	45	25	0	0	0	0	45	25	0	70	1.750
6 Nuclei rurali	20	10	5	0	0	0	20	10	5	35	875
7 Territorio rurale	30	133	205	0	12	0	30	145	205	380	9.500

Totale	150	228	225	50	12	0	200	240	225	665	7.125
	23%	34%	34%	8%	2%	0%	30%	36%	34%	100%	
TOTALE	603			62							
	91%			9%							

UTOE	RESIDUO						INCREMENTO					
	recupero			nuova ed.			recupero			nuova ed.		
	n° posti letto			n° posti letto			n° posti letto			n° posti letto		
	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.
Badia al Pino, Pieve al												
1 Toppo, Tegoletto	35	0	0	0	0	0	0	20	5	0	0	0
2 Vicinaggio	0	0	0	0	0	0	0	10	5	50	0	0
3 Civitella della Chiana	0	0	0	0	0	0	20	20	0	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0	0	0	0	0	10	5	0	0	0
5 Frazioni	45	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0
6 Nuclei rurali	0	0	0	0	0	0	20	10	5	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0	0	0	0	30	133	205	0	12	0

Totale	80	0	0	0	0	0	70	228	225	50	12	0
TOTALE	80						585					
	12%						88%					


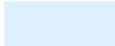






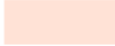


• SCHEMI DIRETTORI

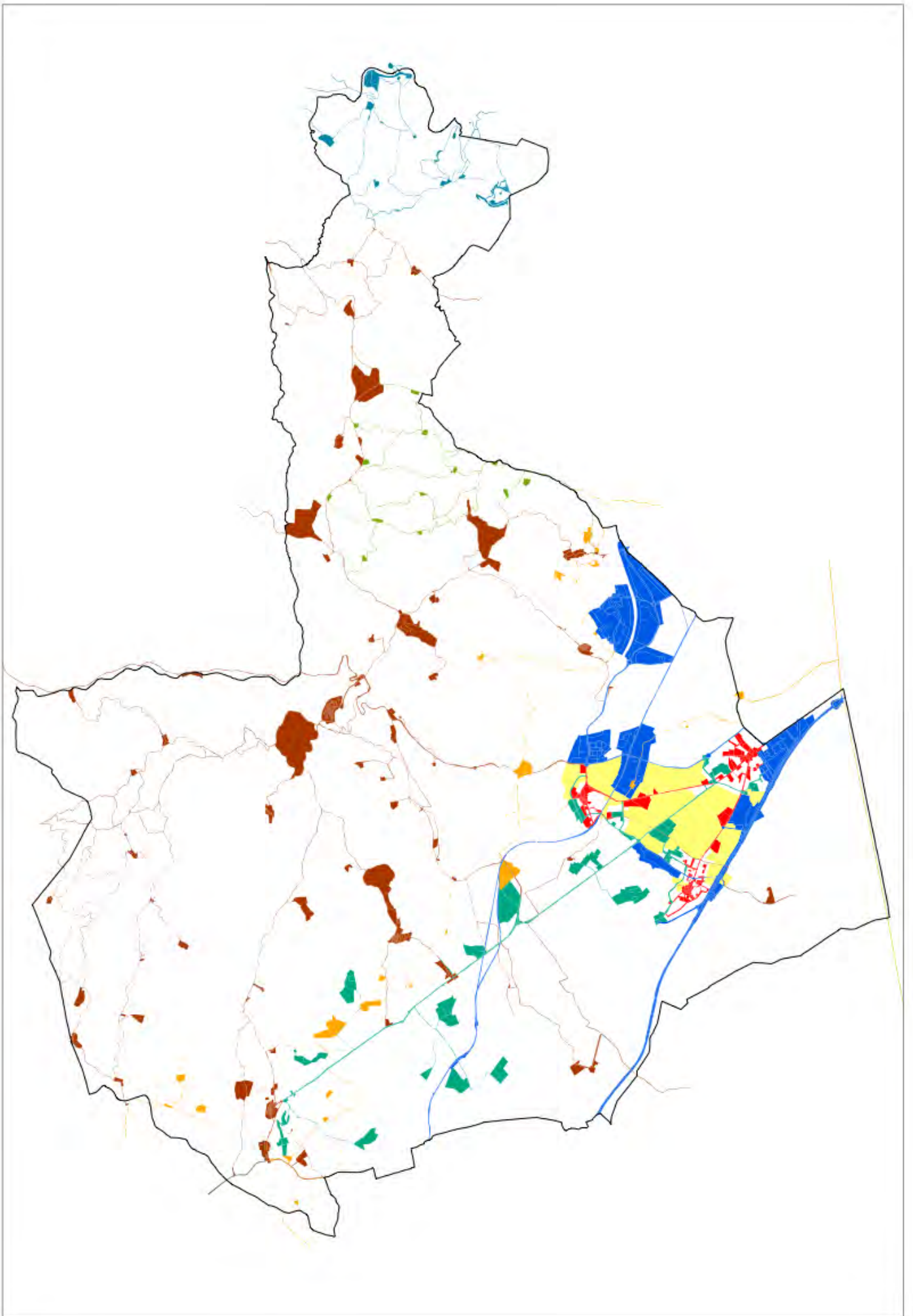
Si fa presente che molte aree ricadenti nel Sottosistema R4 interessate dai contenuti di questa proposta sono comprese entro una specifica rete tematica che caratterizza gli *schemi direttori* previsti dal Piano Strutturale (ai quali viene affidato il compito di rappresentare l'insieme di questi elementi, di chiarire e definire gli obiettivi progettuali ad essi connessi).

Le aree comprese e identificate negli Schemi Direttori (in questo caso gli SD6 e SD7 di cui ai precedenti punti) dovranno dunque essere progettate rispettando le specifiche norme-guida che le accompagnano, gli indirizzi e gli interventi previsti dalle Nta.

Schemi direttori

scala 1:15.000

-  SD 01 La riserva naturale di Porte a Burlano e Penna e Il nuovo accesso da Pieve a Malano
-  Riserva naturale di Porte a Burlano e Penna compresa nello schema direttore 01
-  SD 02 Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota
-  ANPIL Alta Valle del Lota compreso nello schema direttore 02
-  SD 03 Le Isole della produzione, le Infrastrutture e I nuovi boschi della pianura
-  SD 04 I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia a Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto
-  SD 05 Il parco agri-urbano
-  SD 06 Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini
-  ANPIL di Cornia compreso nello schema direttore 06
-  SD 07 Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari
-  SD 08 La Via Vecchia Senese, una strada parco





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Civitella in Val di Chiana (Ar) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. reg. n. 71305 del 23.03.2015 relativa al nuovo Piano Strutturale comunale per la verifica dei seguenti temi:

1. nuove aree per attività produttive a Viciomaggio;
2. aree per attrezzature turistiche, ricettive e culturali ;
3. aree per attrezzature turistiche nel territorio rurale;
4. aree dei nuclei rurali.

Verbale della riunione

Il giorno 05/05/2015, nei locali della Direzione Generale del Governo del Territorio della Regione Toscana, Via di Novoli 26 Firenze, sono convenute e presenti le amministrazioni chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la **Regione Toscana** è presente **Anna Marson**, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegata con D.P.G.R. n. 201 del 15/12/2014 dal Presidente della Regione;

La **Provincia di Arezzo**, risulta assente.

Per il **Comune di Civitella in Val di Chiana** è presente la Sig.ra Ginetta Menchetti, Sindaco;

La Presidente, Assessore Anna Marson, apre i lavori, invitando il Sindaco del Comune ad illustrare i contenuti del nuovo Piano Strutturale relativamente ai temi oggetto di Conferenza.

Contenuti del tema n. 1 :

Si tratta dell'ampliamento delle aree produttive di Viciomaggio in rapporto:

- alla prevista realizzazione della Variante alla SP21 la cui previsione di tracciato determina un'area interclusa a ridosso dell'autostrada;
- al miglioramento dei servizi ed alla creazione di un polo tecnologico evoluto dotato di spazi per la formazione, gli incontri e la ricerca;
- allo spostamento ed alla ricollocazione in alcune di queste aree di attività produttive già insediate nel territorio;
- alla riqualificazione degli spazi e degli edifici che contenevano quelle stesse attività all'interno delle diverse frazioni;
- alla realizzazione di edifici e produzioni sostenibili che utilizzano fonti rinnovabili e garantiscano alta efficienza energetica;
- contestuale realizzazione di spazi aperti ed aree boscate di mitigazione e compensazione ambientale;
- riduzione del consumo di suolo nel bilancio complessivo delle previsioni nuove, confermate ed eliminate rispetto al RU vigente.

Am

MG

L'ambito interessato dalla previsione ricade, nel vigente Piano Strutturale, all'interno dell'UTOE di Viciomaggio ed è individuato parzialmente come area agricola (seminativo irriguo) e parzialmente come area incolta.

L'area oggetto d'intervento è sottoposta al regime vincolistico di cui all'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - DM 29.01.1969 .

Contenuti del tema n. 2 :

L'intervento prevede la possibilità di realizzare e/o consolidare, nelle aree individuate ricadenti nel Sottosistema L3 "*Attrezzature turistiche*", le attività turistico ricettive, culturali e di servizio con azioni finalizzate a valorizzare l'identità, il carattere ed il ruolo di questi luoghi, attraverso interventi prevalentemente di conservazione, recupero e riqualificazione di complessi e manufatti esistenti arricchendoli di nuove funzioni e servizi per il tempo libero.

L'ambito interessato dalle previsioni ricade, nel vigente Piano Strutturale, in area agricola e/o nuclei rurali ed è classificato nel sistema funzionale come V1 "*Riserve di naturalità*" o V2 "*Aree agricole coltivate*".

Alcune delle previsioni ricadono all'interno dell'area "*Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna*", sito SIR e SIC.

Contenuti del tema n. 3:

E' prevista la possibilità di realizzare, in aree ricadenti nell'Ambito V2.6 "*Aree con centri turistico ricettivi*", interventi che permettano di recuperare e conservare complessi e manufatti esistenti anche attraverso la creazione di centri turistico-ricettivi integrabili con funzioni compatibili con l'attività agricola.

In tal senso è previsto che il piano aziendale possa prevedere le destinazioni d'uso turistico-ricettive, servizi ed attrezzature di uso pubblico negli edifici esistenti ricadenti all'interno dell'ambito, senza che essi siano scorporati dalla sommatoria dei volumi presenti e necessari alla conduzione dell'azienda agricola.

Questi interventi dovranno di norma essere subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

Contenuti del tema n. 4 :

E' prevista la possibilità di realizzare, in aree ricadenti nel Sottosistema R4 "*Nuclei Rurali*" del sistema della residenza, modesti e limitati interventi di nuova edificazione finalizzati ad effettuare piccoli completamenti edilizi nei nuclei collinari e nei piccoli aggregati di pendio al fine di garantire la permanenza degli abitanti e delle loro attività, anche introducendo nuove destinazioni.

Am

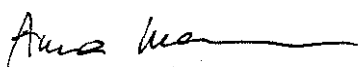
MG

Conclusioni

La Conferenza condivide all'unanimità le strategie di Piano Strutturale illustrate dall'Amministrazione comunale e relative ai quattro temi sopra descritti.

Gli scenari localizzativi ed i criteri attuativi che qualificano le strategie costituiranno riferimenti per la costruzione del Piano Operativo e per le conseguenti verifiche in sede di Conferenza di copianificazione.

La Presidente Assessore
Anna Marson



Il Sindaco del Comune di Civitella in Val di Chiana
Ginetta Menchetti

