Avvio del Procedimento

Piano Strutturale Intercomunale

Comuni di

Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana

Dicembre 2018

Conferenza dei Sindaci
Francesca Basanieri, Sindaco di Cortona
Mario Agnelli, Sindaco di Castiglion Fiorentino
Francesco Sonnati, Sindaco di Foiano della Chiana

Responsabile del Procedimento e responsabile Ufficio Unico di Piano
Marica Bruni (Comune di Cortona)

Ufficio associato di Piano
Natascia Volpi (Comune di Cortona)
Marco Cerini (Comune di Castiglion Fiorentino)
Mario Cherri (Comune di Foiano della Chiana)

Garante dell'informazione e della partecipazione
Mario Cherri (Comune di Foiano della Chiana)

Gruppo di lavoro

Roberto Vezzosi (capogruppo)
Stefania Rizzotti per ldp studio
Monica Coletta per Studio tecnico Agostoli di Coletta, Frassineti, Sarrica
ProGeo Engineering s.r.l.
Martina Romeo

Collaboratori
Maria Rita Cecchini
Bianca Borri
Massimo Tofanelli

Sommario

Premessa 7

1. Prime questioni tecnico-disciplinari da affrontare 8

La legge regionale per il governo del territorio (L.R. 65/2014) 10

Contenuti e forma del Piano Strutturale Intercomunale 12

La conformazione o l'adeguamento degli Atti di Governo del territorio al PIT/PPR 15

2. Temi emergenti e prospettive territoriali 19

3. Gli obiettivi per il governo del territorio 23

4. Il quadro della Pianificazione Territoriale sovraordinata 27

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo 27

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico 37

5. Il Quadro Conoscitivo di riferimento 100

Lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali 100

La caratterizzazione del territorio rurale 104

La struttura delle imprese agricole 110

Attività in programma 114

6. La ricognizione del Patrimonio Territoriale 117

I Invariante · I caratteri idro-geomorfologici 119

II Invariante · I caratteri ecosistemici del paesaggio 121

III Invariante · I caratteri dei sistemi insediativi 130

IV Invariante · I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali 138

7. Disposizioni per la definizione del territorio urbanizzato 148

8. Il programma delle attività di comunicazione e partecipazione 153

9. Contributi e pareri richiesti per la formazione del Piano 155

Premessa

L'atto di Avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana, effettuato ai sensi della L.R. 65/2014, ha come primo scopo quello di acquisire eventuali apporti tecnici da ciascuno dei soggetti (Soprintendenza, Regione, Provincia, Comuni) che esercitano le funzioni amministrative relative al governo del territorio. I soggetti istituzionali assicurano altresì, ciascuno per le proprie competenze, che il PSI si formi nel rispetto, in conformità al PIT-PPR e in coerenza con gli atti di governo del territorio degli stessi diversi livelli istituzionali. Per questo l'avvio del procedimento del PSI definire quali dovranno essere le linee di indirizzo per il suo governo, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli, regionali, provinciali e comunali.

Con il presente documento di Avvio del procedimento si formulano però anche i criteri e gli indirizzi che devono essere intesi come una prima indicazione sul modo in cui verranno affrontate alcune questioni principali, attorno alle quali già da ora è possibile misurare una diffusa consapevolezza e che dovrebbero trovare la massima condivisione lungo il processo che porterà all'adozione del Piano Strutturale Intercomunale.

Al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni della legge regionale in materia e dei relativi regolamenti di attuazione il ruolo del presente documento è dunque anche quello di chiarire quale sarà l'impostazione del Piano Strutturale Intercomunale e restituire i livelli di conoscenza che costituiscono la premessa agli ulteriori studi interpretativi del territorio esaminato, rendendo conto degli studi finora condotti e di quelli in itinere.

Infine, ma non per ultimo, il presente documento assume anche lo scopo di facilitare la comunicazione tra ambiti distinti, quello amministrativo - istituzionale e quello tecnico - scientifico e tra questi e la società locale. Riteniamo infatti importante che tutti gli abitanti dei tre comuni possano comprendere i primi riferimenti e acquisire una certa consuetudine con i linguaggi della pianificazione in Toscana - visto il carattere specialistico che questi assumono e le grandi novità che introducono - per poter avvicinare gli argomenti che diverranno poi, nel nuovo strumento, determinanti ai fini del progetto.

I contenuti del presente documento sono incrociati con la stesura del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale strategica (VAS), nel quale viene fornito un primo inquadramento delle questioni ambientali emerse e nel quale sono evidenziati i temi principali, le coerenze degli obiettivi generali con le questioni ambientali rilevanti e definiti gli ambiti delle indagini necessarie per la stesura del Rapporto Ambientale e la valutazione.

1. Prime questioni tecnico-disciplinari da affrontare

Per il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana occorre prima di tutto considerare il particolare contesto geografico di questa parte dell'aretino, posto tra la provincia di Siena e quella di Perugia. La collocazione del territorio è tale infatti da determinare importanti **relazioni sovracomunali**, non soltanto con l'ambito territoriale e paesaggistico di più diretta appartenenza (la Valdichiana aretina) e con il capoluogo Arezzo e con la montagna verso la Valtiberina, ma anche con l'area perugina e il Lago Trasimeno e con la Valdichiana senese, fino alla Val d'Orcia. I temi che sono propri del territorio in esame alludono a diverse "geografie" di appartenenza, che raramente sono coincidenti tra di loro: gli itinerari turistici e la produzione agricola, il settore manifatturiero e il sistema del commercio, gli scambi pendolari e l'accessibilità.

Una popolazione di oltre 45.000 abitanti ed una superficie di quasi 500 Kmq danno la misura della opportunità che costituisce il PSI per superare l'attuale frammentazione delle pianificazioni e per poter affrontare ad una scala adeguata temi e scelte di governo del territorio che per loro natura producono effetti ben al di là dei confini comunali.

Il nuovo piano deve porsi in una prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile, non solamente per la contrazione delle risorse disponibili, ma anche per la maggiore importanza che oggi si attribuisce ai sistemi locali e quindi alle azioni per il loro governo, interpretati essi stessi come fattori di sviluppo economico. Le stesse direttive europee considerano che i più alti tassi di crescita economica aggregata, di aumento di benessere collettivo e perfino di democrazia saranno propri delle regioni e dei paesi europei che avranno meglio saputo affrontare e correttamente risolvere i problemi della città e del territorio.

Mantenere la qualità e accrescerla significa non solo proteggere le risorse territoriali sul cui la qualità si fonda, quanto farne accrescere il potenziale, per trasferirlo in valore e bene comune e in motore di sviluppo locale. In questo può essere riassunto l'**obiettivo fondativo** per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale, in base al quale declinare ed articolare gli obiettivi generali e specifici della revisione complessiva della strumentazione urbanistica dei tre Comuni.

Centrale per il PSI è redigere uno strumento che assicuri la piena conformazione alle discipline del PIT/PPR, il perseguimento degli "obiettivi di qualità" per le Invarianti e l'applicazione degli "Indirizzi per le politiche" e degli "Obiettivi di qualità e direttive" definiti all'interno della Scheda d'ambito di paesaggio di riferimento, come vedremo più avanti.

Secondo quanto indicato dalla legge regionale (art. 94 della L.R. 65/2014) due o più Comuni, anche appartenenti a province diverse, possono procedere alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) avente i contenuti del PS comunale. In questo quadro, il PSI contiene (definisce e determina) le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT/PPR e il PTC, con particolare riferimento a:

- razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di

accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;

- attivazione di sinergie per il recupero dei nuclei e centri storici, la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- razionalizzazione e riqualificazione del sistema produttivo artigianale e industriale;
- previsione di forme di perequazione territoriale.

Questi obiettivi devono essere perseguiti anche mediante azioni e indirizzi che facciano proprie le strategie regionali, in particolare dell'art. 1 del PIT/PPR, ovvero perseguimento, promozione e realizzazione di uno "*sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano*", garantendo per questo un percorso di massima condivisione. Nel contesto territoriale in esame, che vede tre Comuni con straordinari valori storici ed emergenze culturali e grandi qualità produttive agricole, i principi che informeranno le scelte di piano intercomunale possono essere così riassunti:

- **conservazione attiva delle risorse naturali, culturali e sociali**, in quanto patrimonio della collettività, presente e futura;
- definizione di un **progetto fondato sulle qualità del territorio in termini ambientali, storici e culturali** (proponendo un "sistema delle qualità", costituito dalle aree e dagli elementi a prevalente connotazione naturalistica, dai centri antichi, dai nuclei e dalle altre testimonianze ed emergenze storiche ed archeologiche, ma anche dalle produzioni agroalimentari, dalle attrezzature e dagli altri luoghi destinati alla fruizione ed alla partecipazione sociale, l'ospitalità e l'enogastronomia);
- **assunzione delle regole di tutela e degli obiettivi del "sistema delle qualità" come riferimenti per la considerazione del paesaggio**, in accordo con i principi e le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR);
- **inquadramento delle proposte scelte in una prospettiva di area vasta** (la Val di Chiana), onde promuovere forme di cooperazione e condivisione volontaria con gli altri Comuni della valle, secondo un atteggiamento che potremmo riassumere con lo slogan "mantenere la propria individualità per aprirsi maggiormente al dialogo";
- **formazione del piano attraverso un percorso il più aperto e trasparente possibile**, assicurando un ampio confronto sia con gli enti preposti alla tutela dell'ambiente, sia con la popolazione locale, coinvolta direttamente nella definizione degli elementi che costituiscono il "patrimonio territoriale condiviso".

La legge regionale per il governo del territorio (L.R. 65/2014)

La legge regionale 65/2014 denominata “Norme di governo del territorio” si pone l’obiettivo di migliorare l'efficacia delle azioni di governo del territorio graduandone la complessità in relazione all’importanza delle trasformazioni, attraverso:

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

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

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

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

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

c) *la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;*
d) *la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.*

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

In questo quadro generale lo "Statuto del territorio" del Piano Strutturale diviene l'atto mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale come "propria identità collettiva" e ne individua così le regole di tutela, riproduzione e trasformazione, rappresentando perciò il quadro di riferimento prescrittivo e l'insieme delle determinazioni necessarie per delineare la Strategia di sviluppo sostenibile e l'insieme delle possibili trasformazioni previste.
Le "Invarianti Strutturali" sono allora *"… i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie e qualificative del Patrimonio Territoriale…".*
Per quanto detto fin qui la legge regionale determina che "… *le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato* …", mentre all'esterno del territorio urbanizzato e quindi nel territorio rurale, non sono consentite nuove edificazioni residenziali, assoggettando le trasformazioni non residenziali al parere vincolante della "Conferenza di copianificazione" al fine di verificarne la sostenibilità e compatibilità per ambiti di area vasta.
Per quel che riguarda la qualità e la consistenza del Territorio Rurale la legge riconosce l'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, che può contribuire con il suo ruolo multifunzionale al contenimento del consumo di suolo. In questo quadro il Territorio Rurale è costituito da:

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

Con quest'ultimo punto si intende segnalare come nel territorio rurale possano essere presenti anche altre funzioni – non agricole – come ad esempio le aree estrattive o attività ricettive di varia natura (campeggi, hotel, ecc.) ed anche attività produttive. La loro presenza non determina dunque la presenza di un brano di

territorio urbanizzato, ma solo il caso di attività non agricole nel territorio rurale. Questa indicazione è peraltro coerente con il procedimento di copianificazione, da svolgersi con apposita conferenza ai sensi dell'art. 25 della legge, il cui esito non estende alle ulteriori attività previste il perimetro del territorio urbanizzato, ma si limita a consentire l'insediamento di tali attività nel territorio rurale.

Va detto anche che le previsioni esterne al perimetro che passano dalla Conferenza di copianificazione hanno durata limitata e sono equiparate alle altre trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio che restano in vigore cinque anni, ovvero il tempo di efficacia delle previsioni del Piano Operativo (non a caso da più parti si rileva che la Conferenza di copianificazione, più propriamente, debba svolgersi in occasione della redazione del PO – o delle sue varianti – essendo il PS ed anche il PSI un atto di governo valido a tempo indeterminato, che per la sua natura non conformativa non deve localizzare previsioni e interventi).

È dunque da considerarsi territorio rurale tutto ciò che risulti esterno al "territorio urbanizzato", nell'accezione prima descritta e come individuato negli atti di governo del territorio comunali - PS e PSI – in conformità alle disposizioni legge, al PIT con valenza di PPR e al PTC.

Nel territorio rurale il Piano Strutturale Intercomunale individuerà quindi;

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

Di particolare rilevanza per il PSI di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana sarà l'identificazione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, viste anche le indicazioni del PTC della Provincia di Arezzo che, pur essendo molto antecedente al PIT-PPR, individuava già le aree di pertinenza delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici.

Contenuti e forma del Piano Strutturale Intercomunale

Come abbiamo visto, i contenuti del Piano strutturale Intercomunale coincidono con quelli del Piano Strutturale, disciplinati all'art. 92 della L.R. 65/2015.

Il Piano Strutturale si compone dell'insieme delle analisi che costituiscono il Quadro Conoscitivo (QC) di riferimento, per la definizione dello **Statuto del Territorio** e della **strategia dello sviluppo sostenibile**, le due parti principali che andranno a costituire la disciplina del piano.

La definizione dello **Statuto del Territorio** richiede:

- *la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;*
- *l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;*

- *la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e le regole per valorizzare le potenzialità e le prestazioni d'uso.*

Lo Statuto del Territorio contiene in particolare:

- *il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali;*
- *la perimetrazione del territorio urbanizzato;*
- *la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T.;*
- *i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.*

La definizione della **strategia dello sviluppo sostenibile** richiede:

- *l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);*
- *gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;*
- *le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;*
- *i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE;*
- *gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ivi compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;*
- *gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;*
- *gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e provinciale e il recepimento delle relative prescrizioni.*

Va poi aggiunto che il progetto del piano contiene altresì:

a) *le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;*
b) *la valutazione degli effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale che derivano dalle previsioni;*
c) *l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;*
d) *la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;*
e) *le misure di salvaguardia, immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PS, fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla*

pubblicazione dell'avviso di approvazione del PS.

È utile ricordare che il PSI, come il PS, non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti per la localizzazione delle previsioni di competenza regionale e provinciale, oltre agli effetti determinati sul PO dalle eventuali misure di salvaguardia.

La legge n. 65 del 2014 indica inoltre le modalità e lo specifico procedimento (artt. 23 e 24) di adozione e approvazione del PSI dei Comuni obbligati e/o non obbligati all'esercizio associato delle funzioni fondamentali, anche in relazione a quanto disposto dalla L.R. 68/2011 e s.m.i. (*Norme sul sistema delle autonomie locali*). In particolare i principali passaggi procedimentali stabiliti dalla legge sono i seguenti (art. 23 commi da 5 a 10):

- l'ente responsabile dell'esercizio associato (Comune di Cortona) "avvia il procedimento di PSI" (ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014) e trasmette il relativo atto, oltre alla Regione e alla Provincia, a tutti i Comuni associati;
- qualora la proposta di PSI preveda trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegni di suolo non edificato, l'ente responsabile dell'esercizio associato (Comune di Cortona) chiede la convocazione della Conferenza di copianificazione alla quale partecipano la Regione, la Provincia (o la città metropolitana), l'ente responsabile dell'esercizio associato e i Comuni associati, nonché su indicazione della Regione i legali rappresentanti dei Comuni eventualmente interessati dagli effetti territoriali derivanti dalle previsioni; la conferenza decide a maggioranza dei presenti entro sessanta giorni dallo svolgimento della prima riunione;
- il RUP, una volta completata, trasmette la proposta di PSI ai Comuni interessati per la conseguente formale "Adozione" (ai sensi degli artt. 18, 19 e 20 della L.R. 65/2014);
- le osservazioni sono presentate all'ente responsabile dell'esercizio associato (Comune di Cortona) che provvede all'istruttoria; l'esito dell'istruttoria è trasmesso all'Ufficio Unico di Piano che predispone le "controdeduzioni alle osservazioni" pervenute e adegua in tal senso il PSI adottato trasmettendolo ai Comuni associati;
- i Comuni associati "approvano il PSI" controdeducendo alle osservazioni.

Qualora una delle Amministrazioni ritenga, a seguito delle osservazioni pervenute, di dover apportare ulteriori modifiche, trasmette le relative proposte all'Ufficio Unico di Piano che provvede a ritrasmettere il PSI ulteriormente modificato ai Comuni associati.

La legge stabilisce anche che il PSI sostituisce, per i rispettivi territori, il PS dei singoli Comuni e, qualora non sia approvato da uno o più Comuni, esso non acquista efficacia per i rispettivi territori. Fermo restando quanto ulteriormente previsto in termini procedimentali ai fini della conformazione del PSI al PIT con valenza di PPR (art. 31 della L.R. 65/2014 e art. 21 dello stesso PIT/PPR), ovvero alla necessità di convocazione della "Conferenza paesaggistica", il PSI diventa efficace con la pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione Toscana (BURT), effettuata a cura dell'ente responsabile della gestione associata, dell'avviso dell'avvenuta approvazione da parte dei Comuni associati.

La conformazione o l'adeguamento degli Atti di Governo del territorio al PIT/PPR

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

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

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

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

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

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

2. (…)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ambito di applicazione del PIT/PPR si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito. Su queste si sviluppa la specifica disciplina dei beni paesaggistici, includendo gli ambiti di eccellenza formalmente riconosciuti per "decreto" (disciplinati dall'articolo 136 del Codice) e quelli riconosciuti "per legge" (disciplinati dall'articolo 142 del Codice).

La Disciplina precisa inoltre che:

- ai sensi dell'articolo 18 (Efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti), *A far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano*:
  - *le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;*
  - *le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello*

statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

- ai sensi dell'articolo 19 (Efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica) *Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui beni di cui all'articolo 134 del Codice sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici del presente Piano*.

Inoltre con l'Accordo, ai sensi dell'art.31, comma 1, della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della disciplina di PIT/PPR (artt. 11 e 15 della L. 241/90), tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione si prevede:

Art. 4 - (Oggetto della Conferenza paesaggistica)

1. L'articolo 20 della Disciplina del PIT-PPR individua il campo di applicazione della Conferenza paesaggistica prevista dall'articolo 21 della Disciplina stessa.

2. La procedura di conformazione, di cui all'articolo 21, si applica a:

- i nuovi strumenti della pianificazione territoriale;
- i nuovi piani operativi comunali;
- le varianti generali agli strumenti di cui sopra, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'art. 93, comma 4 e dall'art. 96, comma 3.

3. La procedura di adeguamento, di cui all'articolo 21, si applica a:

- le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. "mero adeguamento" di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014);
- le varianti ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. "mero adeguamento" di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014);
- le varianti agli strumenti della pianificazione di cui sopra che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di "variante generale" ai sensi della L.R. n. 65/2014.

L'articolo 20, comma 1, della Disciplina di Piano, stabilisce in che cosa consista la conformazione al PIT-PPR per i nuovi strumenti di pianificazione territoriale e per i nuovi strumenti di pianificazione urbanistica.

Per "conformarsi" al PIT-PPR è necessario:

- **perseguire gli obiettivi;**
- **applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive;**

- **rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso.**

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

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

***2**. Ai fini del presente Piano:*

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Temi emergenti e prospettive territoriali

Agricoltura, multifunzionalità, ricettività e turismo

Anche al di fuori dell'ambito strettamente disciplinare riferito alla pianificazione territoriale è comunemente riconosciuto che l'eccellenza paesaggistica costituisce un valore aggiunto alle produzioni agroalimentari, che nel nostro contesto sono costituite da ortofrutta, viticoltura, olivicoltura, florovivaismo, zootecnia da carne e da latte e dalle relative filiere di distribuzione e consumo. Anche per il paesaggio, come per tutte le questioni contraddistinte da un elevato livello di complessità, e quindi di possibilità di conflitto (molti soggetti, molti interessi), sembra possibile adottare un tipo di approccio che tenga conto di tutti gli attori e gli interessi coinvolti e che permetta inoltre non solo di leggere e interpretare il cambiamento, ma anche di prefigurare cambiamenti possibili, offrendo così molti spunti al progetto territoriale.

In un territorio come quello dei tre Comuni, in particolare se guardiamo alla tradizionale distinzione tra insediamenti di collina e di pianura, si verificano fenomeni differenziati. Se da un lato infatti gli insediamenti antichi e storici della collina hanno mantenuto, forse anche in virtù dei maggiori vincoli presenti, una forte riconoscibilità ed una certa integrità, la pianura in genere ha visto fenomeni di semplificazione colturale e di dispersione insediativa tali da comprometterne l'immagine. A soffrirne sono anche gli insediamenti, nuclei e frazioni, che con gli insediamenti produttivi e la scarsa dotazione infrastrutturale soffrono di pressioni che devono essere risolte. Proprio per le caratteristiche di questa diffusione insediativa una specifica attenzione deve essere rivolta alla definizione del margine urbano: il paesaggio della Val di Chiana si distingue per ampie visuali dalle quali in un colpo d'occhio si coglie la bellezza dei centri storici e del paesaggio delle colline, mentre in pianura la gran parte delle recenti espansioni urbanistiche possono leggersi come addizioni incongrue e spesso irrisolte. L'infrastrutturazione recente ha senz'altro contribuito a frammentare il mosaico paesaggistico e il carattere degli insediamenti, favorendo la frammistione di urbano e rurale e più in generale l'affermarsi del modello della cosiddetta "campagna urbanizzata". Eppure anche l'area pianeggiante mantiene ancora uno straordinario fascino e presenta numerose testimonianze di cultura materiale degne della massima attenzione (le Leopoldine, i manufatti della bonifica, gli assetti colturali tradizionali, ecc.).

In un contesto come quello della Val di Chiana il PSI deve contribuire a restituire all'agricoltura, declinata nella sua multifunzionalità, la centralità che le è propria e che può essere perseguita governando e sviluppando oculatamente anche le attività integrative e connesse, ovvero quelle attività che sono in grado di mantenere la struttura tradizionale del paesaggio agrario e di stimolare nuovi servizi ed economie; le risorse naturali e produttive agricole, il patrimonio storico ed archeologico, costituiscono una grandissima ricchezza ed anche una notevolissima opportunità. La disciplina delle attività multifunzionali svolte dalle aziende agricole e delle attività integrative (di servizio alla comunità rurale, ricreative e didattiche, di promozione ecc.) da parte di soggetti diversi e, ovviamente, quella riferita alle diverse modalità di ospitalità,

sono una parte rilevante del progetto di territorio ed essenziale nelle strategie di sviluppo da perseguire.
È del tutto evidente che il tema del turismo è quello che tiene assieme tutti gli aspetti citati, il paesaggio agrario, le aree naturalistiche, i siti archeologici, i beni storico architettonici e culturali. Proprio l'integrazione e la coalizione tra tante potenziali risorse determinano la possibilità di uno sviluppo turistico coerente per il territorio dei tre Comuni. In un contesto come il nostro, posto com'è in una posizione che incrocia importanti e molteplici itinerari culturali e turistici, il settore turistico, nella sua accezione più ampia, può svolgere la funzione di volano dell'economia, purché venga governato attraverso processi coerenti di valorizzazione delle risorse, di specializzazione delle produzioni, dell'offerta e di comunicazione e promozione, con l'individuazione delle unicità che contraddistinguono il territorio. Questo è probabilmente il punto di partenza per capire quali sono i fattori su cui investire, da migliorare, da riqualificare, verificando l'organizzazione fisica del territorio in rapporto alla sua attitudine ad accogliere flussi (crescenti) di visitatori.
Le stesse aree produttive, ora poco attraenti e incomplete, possono, in una nuova prospettiva di rafforzamento, far conto sul valore dell'immagine complessiva del territorio. Dar luogo ad un ambiente migliore per qualificarsi non solo sotto il profilo paesaggistico e ambientale, ma anche sotto il profilo funzionale, arricchendosi di dotazioni e attività per il rafforzamento delle attività legate alla manifattura, ai servizi alle imprese ed a nuove prospettive del territorio (agroalimentare, ortovivaismo, cultura). Il PSI dovrà per questo promuovere progetti di riqualificazione e di mitigazione paesaggistica, legati al rafforzamento delle vocazioni produttive, perseguendo obiettivi di sostenibilità sia economica che ambientale e paesaggistica.
Non deve infatti essere dimenticata la presenza di un mondo produttivo fatto di piccole e medie imprese che in questo territorio sono insediate e che devono poter contare su un sistema di servizi e più in generale di un contesto fertile dove poter crescere. Servizi integrati, sinergie produttive, efficienti collegamenti e organizzazione possono essere obiettivi più concretamente raggiungibili operando insieme, assumendo regole comuni per lo sviluppo delle aree specializzate e per la loro capacità di attrarre nuove attività. Da questo punto di vista il PSI può svolgere un ruolo comunque significativo, nella prospettiva di dare supporto a nuove iniziative e sostegno alle realtà attive in un territorio dove peraltro va ricordato che non mancano situazioni di difficoltà, come testimonia anche l'inserimento nell'elenco delle aree di crisi industriale non complesse di Cortona e Castiglion Fiorentino (Cantarelli ed ex Zuccherificio), ma dove sono comunque presenti aziende importanti (ad esempio nell'industria delle costruzioni) e settori in crescita (come nel caso dell'ortoflorovivaismo).
Va però segnalato che, per le caratteristiche questo territorio e del suo sistema economico, non si riscontra la presenza di estese aree dismesse o in corso di dismissione, quanto piuttosto di insediamenti puntuali, singoli complessi, che richiedono di essere ripensati per capirne il destino. Tra quelli che possono assumere una valenza sovracomunale si può annoverare – come già detto – l'ex Zuccherificio di Castiglion Fiorentino.

L'eventuale necessità di delocalizzazione degli edifici incongrui potrà essere perseguita anche con le tecniche della perequazione e della compensazione urbanistica. Tali strumenti si prestano ad essere particolarmente utilizzati anche per le politiche di recupero e di riqualificazione urbanistica di aree ed insediamenti la cui destinazione appare oramai priva di significativo valore, come accade in alcuni contesti del territorio dei tre Comuni, principalmente rappresentati da complessi produttivi legati in forma diretta o indiretta alle attività agricole (o all'allevamento), come sopra richiamato.

Mobilità ed infrastrutture

Come accennato in precedenza, il tema della mobilità assume una notevole rilevanza, anche ai fini dello sviluppo economico del territorio. L'elemento di maggiore rilievo nella prospettiva progettuale sovracomunale è probabilmente costituito dalla Strada Regionale 71, che interessa i Comuni di Castiglion Fiorentino e di Cortona. L'asse risulta caricato da cospicui flussi di traffico e non è pensabile limitarsi ad un susseguirsi di circonvallazioni quanto piuttosto si deve perseguire il completamento di un nuovo tracciato esterno a quello pedecollinare, che oggi attraversa impropriamente aree urbane (da Terontola/Riccio almeno fino a Ripa dell'Olmo).

Altro punto da approfondire per la viabilità sono il collegamento e gli snodi con il raccordo Siena Bettolle, per l'interesse strategico che rivestono per i tre Comuni, anche nella prospettiva, speriamo vicina, del completamento di tutta la Grosseto- Fano.

La proposta di localizzazione di una nuova stazione per la linea ad Alta Velocità (TAV), che possa essere funzionale agli ambiti provinciali di Arezzo, Siena e Perugia è da considerarsi come un ulteriore argomento di rilevanza strategica, che può vedere il Piano Strutturale Intercomunale quale strumento indispensabile anche per governare le ricadute infrastrutturali, ambientali, economiche e sociali che il nuovo nodo ferroviario potrebbe determinare.

Infine va ricordata anche l'attivazione del sistema di adduzione acquedottistica dalla diga di Montedoglio, che può assumere una valenza di rilievo per i tre Comuni, soprattutto se valutata nella prospettiva di produzioni agricole qualificate, compreso per il comparto ortofrutticolo e florovivaistico.

Strutture commerciali ed attrezzature di grande scala

Nei centri principali la rete commerciale, in particolare per quanto riguarda i supermercati di generi alimentari appartenenti alle catene operanti su tutto il territorio nazionale e nel caso di *Valdichiana Outlet Village*, ha visto un significativo sviluppo ma sembra sussistere ancora un certo interesse per l'insediamento di nuove attività. La possibilità di affrontare questo tema, soprattutto per le medie strutture di vendita in generale e per eventuali grandi strutture, a livello sovracomunale e dunque rispetto ad un bacino di utenza esteso, è importante anche per le ricadute – ancora una volta – sulla viabilità, sull'occupazione e sulla stessa attrattività del territorio.

Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Il tema della produzione di energia da fonti rinnovabili è stato spesso al centro dell'attenzione in questo territorio. In particolare le ipotesi di realizzazione di impianti alimentati a biomasse di dimensione consistente hanno mobilitato l'opinione pubblica e trovato opposizione da parte delle amministrazioni locali (v. Protocollo d'intesa dei Comuni della Val di Chiana). Come dare stabilità e consistenza a questa scelta, inquadrandola comunque in una linea comune sui temi energetici in generale ed in coerenza con gli orientamenti in materia di sostenibilità è argomento che dovrà essere affrontato in sede di strategie di PSI. Anche in questo caso è possibile mettere a sistema, attraverso il PSI, le esperienze locali, come ad esempio il Regolamento per le energie rinnovabili al quale sta lavorando il Comune di Castiglion Fiorentino, con particolare attenzione al comparto produttivo.

3. Gli obiettivi per il governo del territorio

Sebbene non manchino le similitudini, i tre Comuni rappresentano realtà differenti, con problematiche e complessità peculiari, pur condividendo l'eccellenza dei paesaggi agrari, il valore assoluto dei centri storici e la vocazione all'ospitalità. Anche per questo dunque si dovranno integrare gli obiettivi, operando in termini multisettoriali, facendo interagire i diversi ambiti tematici e le diverse aree territoriali.
Il PSI deve essere in grado di cogliere l'opportunità di operare in un'area estesa a più di 500 kmq stabilendo una forte relazione tra la parte relativa alla dimensione "statutaria", cioè quella riferita all'uso durevole delle risorse, e la parte "strategica", ovvero quella riferita alla loro gestione e valorizzazione, tramite le quali si deve esprimere più concretamente la "territorialità attiva", ovvero la mobilitazione della società locale. Il governo del territorio dovrebbe essere svolto, infatti, nel mutuo riconoscimento e nella reciproca coerenza tra politiche settoriali e regolazione territoriale, anche nella consapevolezza del ruolo "culturale" che svolge il PSI e del fatto che il lavoro sarà propedeutico alla costruzione dei successivi Piani Operativi.
In via preliminare, sulla scorta degli indirizzi formulati dalle singole Amministrazioni e nel Documento programmatico, possono essere evidenziati i seguenti obiettivi principali per ambito tematico.

La qualità ambientale e la rete ecologica

Il miglioramento e la tutela della qualità ambientale ed ecologica dei territori sono parte integrante dell'agenda della pianificazione territoriale e paesaggistica. Nella sua complessità il territorio evidenzia alcuni "giacimenti di naturalità" quali le Zone Speciali di Conservazione e zone umide di interesse per l'avifauna migratoria, un esteso reticolo idrografico superficiale ed ambiti rilevanti per la biodiversità. Presenta un'importante rete ecologica ma altrettanto significative barriere al sistema delle connessioni ecologiche, legate alla complessa rete delle infrastrutture, ai centri urbani e all'urbanizzazione diffusa. L'intera Val di Chiana è inoltre individuata zona vulnerabile da nitrati di origine agricola e questo chiama la pianificazione territoriale a coordinarsi con politiche di settore affinché si sostengano percorsi virtuosi attraverso l'innovazione e la valorizzazione delle produzioni agricole e zootecniche, mantenendo o migliorando ove necessario gli agroecosistemi e l'ambiente, senza che ciò vada a scapito della competitività aziendale.
Il PSI, che opera in un orizzonte di medio/lungo periodo, è quindi uno degli strumenti principali attraverso i quali intercettare e tradurre importanti obiettivi ecologici ed ambientali nella gestione del territorio aperto ma anche nella progettazione degli spazi urbani, evitando ad esempio la saldatura dell'urbanizzato e valorizzando invece i varchi esistenti.

L'identità territoriale e il margine urbano

Nei territori dei tre Comuni, in forme diverse - più omogenee tra Cortona e Castiglion Fiorentino, meno evidenti a Foiano della Chiana -, si propone il tema del riequilibrio tra universo urbano ed universo rurale. A sua volta l'universo urbano rivela le forme compiute dei centri storici e le forme disperse degli insediamenti di pianura. Queste forme pongono una serie di evidenti problemi (elevato consumo di suolo, elevato sfruttamento e messa in crisi dell'infrastrutturazione "basica" del territorio - canali, canalette e scoline che favorivano il drenaggio di terreni poco permeabili -, scarsa gerarchizzazione della rete stradale, assenza di spazi pubblici, ecc.). Per il loro superamento però non si può certo immaginare un ritorno impossibile al passato, bensì si tratta di riflettere sulla possibilità che anche la pianura e la dispersione possano contribuire, con diverso ruolo, a confrontarsi seriamente con i problemi ambientali. Individuare il margine della città richiede quindi uno sforzo interpretativo innovativo, che non è limitato all'applicazione degli abachi regionali. Nelle zone di maggior pregio, come se si trattasse di una autodifesa fisiologica del paesaggio, il margine è spesso netto e facilmente identificabile; in altre parti si nota, invece, la presenza di una fascia cuscinetto tra città e campagna: è una fascia in cui l'agricoltura è per lo più condotta in forma amatoriale e sono presenti brani di città che in qualche modo hanno invaso l'ambito agricolo; a volte sono aree che presentano alcune criticità dal punto di vista paesaggistico, ma che nel loro insieme costituiscono comunque un valore più che un disvalore. È qui, dove la città incontra la campagna, tenendo conto di criticità ed opportunità e di pattern territoriali ricorrenti individuati anche con il supporto degli approfondimenti di carattere agronomico, che il PSI dovrà proporre una diversa e più integrata gestione delle acque, la necessità di aumentare la copertura vegetale, il ritorno a nuove forme di cura, di civismo e di agricoltura urbana, declinando le diverse condizioni di margine come valore.

L'area vasta come confronto e sintesi

Il PSI può forse costituire l'occasione di sperimentare un'implementazione delle norme intercomunali in modo da superare alcuni nodi irrisolti dello strumento provinciale. Nel nuovo quadro del governo del territorio toscano la stagione dei piani intercomunali può anzi significativamente incidere su un effettivo aggiornamento dei quadri di riferimento d'area vasta, in una fase in cui gli strumenti provinciali non sembrano poter mantenere il passo con le innovazioni regionali. Si procederà dunque ad una verifica delle qualità paesaggistiche presenti o perdute, così da differenziare, se del caso, diversi livelli di tutela, provando anche a confrontarsi con le aree di tutela paesaggistica del PTC: senza negare che questi ambiti debbano mantenere adeguate forme di tutela, riteniamo che si debbano riconsiderare alcuni limiti posti dalla disciplina provinciale. La stessa ormai consolidata concezione dell'agricoltura come fornitrice di servizi ecosistemici e interpretata anche per questo come attività multifunzionale impone una riflessione più generale. L'individuazione delle aree di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle eventuali aree

periurbane ora prescritte dalla legge regionale sarà debitamente da valutare anche in relazione a questi aspetti e rispetto alla disciplina del PTC e dei conseguenti effetti prodotti nei territori dei tre Comuni.

Un sistema più efficiente per la mobilità

È certo sulla base delle soluzioni ai temi efficacemente illustrati nel Documento programmatico, misurandosi anche con gli altri Comuni della Valdichiana interessati, che si dovrà immaginare la razionalizzazione del sistema della mobilità, così come la stessa riorganizzazione del sistema produttivo artigianale e industriale: il PSI potrà per questo costituire un ambito privilegiato di riflessione e indirizzo.
Ai temi principali della grande scala si aggiunge poi una nuova sensibilità legata alla cosiddetta mobilità lenta, ciclabile e pedonale. Il PSI dovrà affrontare il problema della mobilità secondo due linee di intervento: da una parte la risoluzione della congestione dell'attraversamento di alcuni abitati, con la consapevolezza della difficoltà di confermare o proporre nuove rilevanti infrastrutture; dall'altro la conservazione, l'eventuale ripristino e la messa a rete dei percorsi per la mobilità lenta, sia ciclabile che pedonale, nonché ovviamente l'implementazione di nuovi percorsi – negli ambiti di pianura – laddove possibile e opportuno, con l'obiettivo di costituire un sistema continuo e sicuro e che possa essere veramente alternativo perché competitivo negli spostamenti locali.

Il territorio che cambia

Il tessuto urbano della Val di Chiana in esame comprende centri antichi di grande valore e una serie di espansioni caratterizzate dalle morfologie tipiche dell'edilizia recente e contemporanea e da grandi piastre monofunzionali (produttive e commerciali), non sempre correttamente inserite nel contesto ambientale e paesaggistico e spesso carenti dal punto di vista della qualità ed in alcune parti con evidenti fenomeni di degrado. Il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate e l'incremento della qualità abitativa delle aree urbane sono perciò tra i temi più rilevanti, dove mettere alla prova gli strumenti progettuali e i dispositivi normativi per la riqualificazione, anche con misure di perequazione territoriale che possano supportare efficacemente operazioni di "trasferimento" e di "bonifica" delle situazioni compromesse. Il PSI deve saper dare risposte coerenti all'abbandono degli edifici all'interno del tessuto urbano e all'impoverimento dell'offerta commerciale e artigianale con conseguente perdita di funzioni e vitalità dei luoghi centrali "tradizionali", ragionando a livello complessivo sul ruolo della rete commerciale e sui criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita, così come delle attrezzature che costituiscono grandi attrattori per l'intero territorio. Allo stesso tempo il piano può fornire indirizzi appropriati per il recupero del patrimonio edilizio esistente che ha perso l'originaria funzione agricola e per la gestione degli edifici che da tempo non hanno più un legame diretto con l'agricoltura o che tale funzione non l'hanno mai avuta.

Le attività produttive

Il PSI dovrà operare da una parte per consolidare e sostenere il tessuto delle attività produttive locali e della storica tradizione manifatturiera, che beneficerebbero sicuramente del miglioramento complessivo delle infrastrutture territoriali e mirato dell'accessibilità, piuttosto che da un generalizzato incremento dell'offerta di zone produttive -, dall'altra per supportare le aziende agricole – anche attraverso la multifunzionalità e le attività integrative – e valorizzare la preziosa struttura agraria ancora esistente ed i settori in sviluppo, come il comparto dell'ortoflorovivaismo. A questo proposito e a supporto delle politiche, potrà risultare utile ad esempio esaminare l'evoluzione della popolazione attiva in agricoltura nel corso degli ultimi quindici anni, che hanno visto alcune importanti riconversioni (v. chiusura dello zuccherificio). Con questi temi si incrociano le scelte strategiche comuni in merito agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

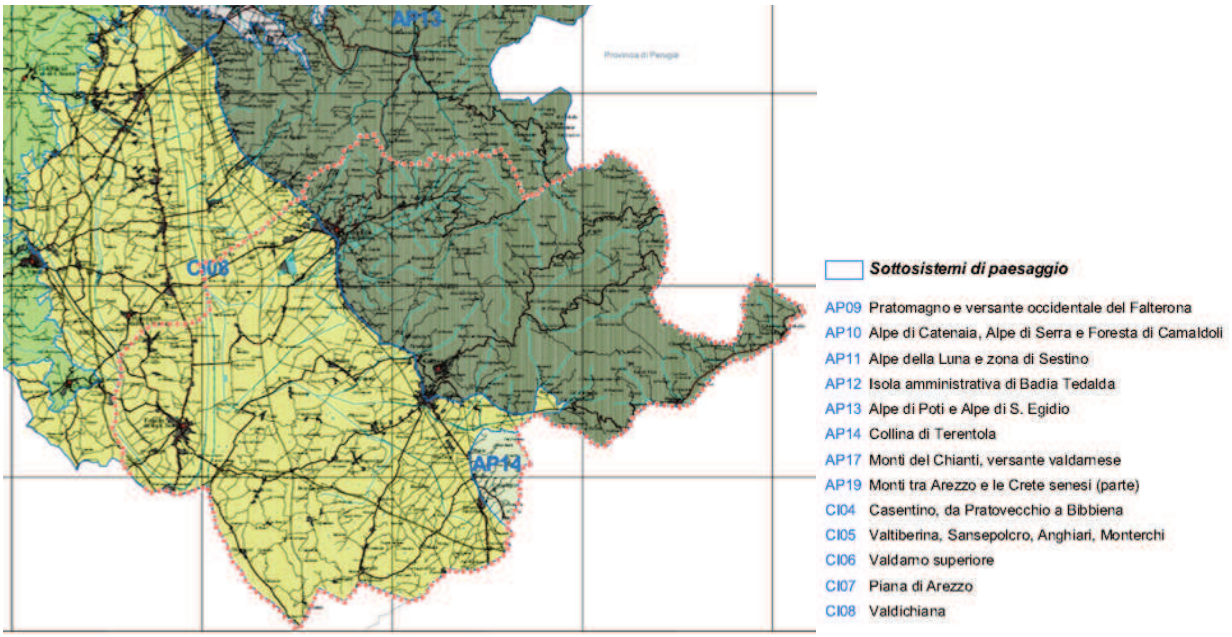
Il turismo sostenibile

Nella definizione delle strategie e degli obiettivi da attribuire al PSI è importante che le tre Amministrazioni già condividano progetti e protocolli per il settore turistico e per la valorizzazione del territorio. Intorno al tema del "turismo sostenibile" devono trovare composizione gli obiettivi di sviluppo complessivo del territorio, senza perdere le identità dei singoli luoghi e delle singole comunità. Si tratta di far crescere la ricettività, coinvolgendo anche le aree finora meno sviluppate e prolungando il più possibile la "stagione", oltre che di differenziare l'offerta. Per questo si devono anche moltiplicare i fattori di attrattività ampliando i prodotti turistici, valorizzando le tante risorse presenti. Gli stessi approfondimenti degli aspetti paesaggistici richiesti per la conformazione al PIT/PPR possono rivelarsi molto interessanti migliorando da una parte la consapevolezza dei valori e dall'altra individuando più specificamente i criteri per la tutela dei luoghi – ad esempio per quanto concerne gli elementi della percezione, sui quali il PIT/PPR introduce una rinnovata attenzione, non sempre riscontrabile negli strumenti urbanistici -, superando un'impostazione di generica ed indiscriminata conservazione.

4. Il quadro della Pianificazione Territoriale sovraordinata

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo, risalente alla fine degli anni '90 e mai aggiornato successivamente, è incentrato quasi esclusivamente sulla definizione dell'articolazione della struttura paesistica e paesaggistica del territorio, alla quale sono poi collegate importanti discipline di tutela da assumere a livello comunale, mentre meno presente è la dimensione strategica, ai fini della programmazione dello sviluppo degli insediamenti e delle attrezzature, con l'eccezione forse del sistema della mobilità. Nella difficile situazione attuale degli Enti provinciali e nell'impossibilità di poter contare su un nuovo strumento di coordinamento a quel livello, è chiaro che l'opportunità di poter sviluppare un ragionamento sovracomunale, soprattutto su alcuni aspetti, come la stessa mobilità, diventa essenziale per il territorio dei tre comuni.



Tav. C - Sottosistemi di Paesaggio PTCP AREZZO

Il PTC è ricco di analisi sui temi agricoli, naturalistici e paesaggistici e rappresenta il territorio in Sistemi e Sottosistemi Territoriali e Unità di Paesaggio. La nostra area ricade in ben tre **Sottosistemi di Paesaggio** (art. 8): CI08 – Valdichiana, AP1401 – Collina di Terontola e AP 13 – Alpe di Poti e Alpe di Sant'Egidio, per ciascuno dei quali sono definiti i seguenti obiettivi specifici.

<u>CI08 – Valdichiana</u>

a) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità; b) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio; c) il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità; d) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo; e) il recupero ed il

risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette; f) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni; g) la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico; h) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali; i) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali; j) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado; k) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

AP1401 – Collina di Terontola

a) la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali; b) il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio; c) il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica; d) la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate; e) promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.

AP 13 – Alpe di Poti e Alpe di Sant'Egidio

a) il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
b) il miglioramento della accessibilità complessiva; c) il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali; d) il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali; e) il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco; f) la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

Come si nota si tratta di obiettivi ricompresi o sottesi al Piano Paesaggistico.

La Parte Seconda del PTCP contiene la vera e propria disciplina dalla quale abbiamo estrapolato le direttive più significative con particolare riferimento al territorio rurale, alle risorse naturali e ai beni culturali e ambientali del territorio aperto.

L'articolo 12 del PTCP individua le proprie **invarianti strutturali** indicando le direttive rivolte ai PS:

a) le città ed il sistema degli insediamenti ovvero:

a1. le città storiche consolidate (Carta della morfologia insediativa); a2. i centri antichi (strutture urbane) delle città capoluogo e le relative aree di pertinenza (schede); a3. gli aggregati, nonché gli edifici specialistici antichi, e le relative aree di pertinenza (schede); a4. le ville e giardini "di non comune bellezza" e le relative aree di pertinenza (schede); a5. l'edilizia rurale di antica formazione (art. 25 lettera h);

b) il paesaggio ed i documenti materiali della cultura ovvero:

b1. i tipi e le varianti del paesaggio agrario (artt.21 - 22); b2. la tessitura agraria a maglia fitta (art.23); b3. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie (art.25 lettera b); b4. le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti (Carta della pericolosità geomorfologica ed idraulica);

c) le risorse naturali ovvero:

c1. le aree di interesse ambientale (Disciplina urbanistico territoriale con valenza paesistica) e le aree di pregio naturalistico; c2. i geotopi (Disciplina urbanistico territoriale con valenza paesistica); c3. i boschi e le praterie naturali; c4. il regime delle acque; c5. le aree individuate nella Carta della pericolosità geomorfologica e idraulica;

d) i sistemi infrastrutturali ovvero:

d1. la viabilità storica (art. 25 lettera h)); d2. le strade di interesse paesistico (schede); d3. le localizzazioni infrastrutturali per la mobilità (Classificazione della viabilità stradale esistente e previsioni di nuove infrastrutture per la mobilità); d4. le altre localizzazioni infrastrutturali (Carta dei piani di settore).

Per il territorio rurale (ex aree a esclusiva e prevalente funzione agricola) all'art. 19 il PTCP prevede che i Piani Strutturali contengano una disciplina compatibile con le direttive relative a:

1) zone agronomiche
2) tipi e varianti del paesaggio agrario
3) tessiture agrarie
4) beni culturali, ambientali e aree di degrado del territorio aperto.

1_ alto Casentino e Pratomagno
2_ pianura del Casentino
3_ alta Valtiberina e montagna del Casentino est
4_ colline nord di Arezzo e basso Casentino
5_ pianura della Valtiberina
6_ Valdarno
7_ colline della Valdichiana e Valdarno sud
8_ piana Aretina e Valdichiana
9_ colline est di Arezzo e della Valdichiana
10_ collina della Valtiberina sud

Le **zone agronomiche** corrispondono ad ambiti estesi di carattere sovracomunale, definiti sulla base dei caratteri geografici (morfologia, altitudine, clima, suoli, ecc.) e strutturali dell'agricoltura (tipi e classi dimensionali delle aziende, indirizzi colturali, forze di lavoro, ecc.). Tali zone, tra cui evidenziamo quelle di interesse territoriale, sono estrapolate dalla Tavola D da cui emerge una estrema complessità degli assetti territoriali:

- 8 Piana Aretina e Valdichiana;
- 9 Colline est di Arezzo e della Valdichiana;
- 10 Colline della Valtiberina sud.

Per le zone agronomiche sono definite le superfici fondiarie minime e una serie di parametri quantitativi, atti a regolamentare l'edificabilità nelle zone agricole, i PAPMAA e i miglioramenti ambientali prioritari.

I Tipi e le Varianti del paesaggio agrario sono individuati sulla base dei caratteri fisiografici del territorio e costituiscono specificazione delle Zone agronomiche. Essi costituiscono il riferimento per l'individuazione di zone soggette a particolare normativa per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario e il riferimento per la definizione della disciplina dei nuovi edifici abitativi e degli annessi rurali.

L'art. 22 mette in luce le direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario tra cui quelle (ben 14) attinenti il territorio di riferimento:

TIPO AMBIENTALE: ALLUVIONI ANTICHE E RECENTI

TIPO DI PAESAGGIO: 1. FONDOVALLE STRETTI

a. molto stretti e scarsamente differenziati rispetto al pedecolle

1. Dato il carattere di stretta pertinenza fluviale e il rischio di esondabilità, sono da escludere le nuove costruzioni (abitazioni e annessi). 2. Nell'ambito dei Piani Strutturali è da prevedere il mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa. 3. E' da escludere, di norma, la conversione a colture da legno (pioppete, noceti, ecc.) che potrà essere ammessa soltanto per corpi contigui non superiori a 1 Ha e fatto salvo comunque il regime idraulico del fondovalle. 4. Nuovi annessi agricoli sono da ammettere solo in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari e comunque, per la Variante c), gli annessi dovranno essere realizzati a non meno di 50 metri dal bordo del terrazzo fluviale, in forma rettangolare, con copertura a capanna e pareti intonacate, o secondo altre forme consolidate nella cultura locale.

d. più ampi e differenziati

1. Sono da prevedere il mantenimento in efficienza delle sistemazioni di bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento e della forma dei campi che non potranno essere ulteriormente accorpati, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa, nonché il restauro e la manutenzione della rete scolante. 2. È da ammettere la conversione a colture da legno (pioppete, noceti, ecc.) soltanto per corpi contigui non superiori a 2 Ha. 3. Nuovi annessi agricoli sono da ammettere in contiguità a complessi rurali esistenti, di forma rettangolare, con copertura a capanna e pareti intonacate, o secondo altre forme consolidate nella cultura locale.

TIPO DI PAESAGGIO: 2. FONDOVALLE LARGHI

1. Corrispondono ad aree nelle quali risultano prevalenti le condizioni della regimazione delle acque e le conseguenti inibizioni edificatorie. 2. Al loro interno sono da tutelare: le piantate residue di valore strutturale, le presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), il sistema scolante da non ridurre evitando ulteriori accorpamenti dei campi, i manufatti della bonifica idraulica (argini longitudinali e trasversali) da mantenere in efficienza per quanto di competenza aziendale, i canali pensili delle "acque alte" con la relativa vegetazione di ripa, la viabilità e i manufatti di antica formazione. 3. Sono da ammettere eventuali nuove costruzioni rurali solo in condizioni di "alto morfologico" ed in franco da esondazione. 4. È da ammettere la conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori a 2 Ha.

TIPO DI PAESAGGIO: 3. PIANURE

e. fattorie granducali della Val di Chiana

1. È da garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire. 2. Strumenti urbanistici di carattere anche sovracomunale dovranno assumere l'obiettivo prioritario della rinaturazione dell'area tramite studi specifici per la localizzazione di siepi, alberate, macchie di campo, attraverso un progetto complessivo di assetto territoriale. 3. Non è da ammettere l'ulteriore accorpamento dei campi. 4. Non sono da ammettere nuove abitazioni rurali; eventuali nuovi annessi sono da consentire solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze.

f. piana dell'Esse di Cortona e del Mucchia

1. È da garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante e viabilità poderale, e, in particolare, la forma dei campi all'interno dei tessuti agrari "a mosaico". 2. È da garantire il mantenimento e la manutenzione delle sistemazioni, dei canali e dei manufatti della bonifica idraulica. 3. Per tutti i Tipi e le Varianti precedenti, al fine della conservazione delle piantate residue, i P.d.M.A.A. dovranno individuare quelle esistenti, di valore strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali, o, in via di esaurimento sul piano vegetativo, che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto allevati a capitozza; per quanto riguarda la conservazione della forma dei campi si rimanda all'articolo delle presenti norme relativo alla "tessitura agraria".

g. tessuti agricolo-residenziali

1. Comprendono aree residenziali di frangia, villaggi-strada e formazioni residenziali a nebulosa di recente realizzazione, strettamente integrate con le zone agricole contigue, caratterizzate dalla ridotta dimensione aziendale, dalla maglia agraria fitta e dalla policoltura in genere di autoconsumo (oliveto, vigneto, colture ortive). 2. E' da prevedere l'approvazione di piani di dettaglio finalizzati: a) al riordino urbanistico complessivo esteso alla viabilità; b) all'inibizione della nuova edificazione lungo le grandi direttrici nazionali e regionali, le direttrici primarie di interesse regionale, le direttrici primarie di interesse provinciale ed interprovinciale, di cui alla "Classificazione delle viabilità stradale esistente", nonché a margine delle strade provinciali, quali collegamento fra sistemi locali; c) alla ridefinizione delle regole edilizie (aumenti di volume, trasformazioni, nuova edificazione); d) alla regolamentazione degli annessi agricoli per le aziende inferiori alle superfici fondiarie minime; e) alla tutela delle colture arboree tradizionali; f) alla definizione del margine urbano, rispetto alla campagna, anche tramite sistemi di vegetazione arborea e di aree verdi con funzione ricreazionale ed ecologica.

TIPO AMBIENTALE: COLLINE FLUVIO-LACUSTRI

TIPO DI PAESAGGIO: 6. COLLINE A STRUTTURA MISTA

b. pedecolle M. S. Savino e Lucignano

1. Mantiene ancora, se pure parzialmente, la struttura agraria a maglia fitta tipica del pedecolle e del frazionamento periurbano dei due importanti centri della Valdichiana, con indirizzi articolati, prevalenza dell'uliveto e dei piccoli vigneti di podere, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, che insieme compongono il contesto paesistico delle due città.

c. sistema della Val di Chiana occidentale e colline di Brolio

1. Sistema territoriale di grande valore paesaggistico per la morfologia ondulata del suolo, la parziale permanenza della forma dei campi e degli uliveti, per le siepi alberate, le residue piantate e gli episodici ma assai significativi boschetti, se pure all'interno di vasti processi di ristrutturazione dovuti a un'agricoltura professionale prevalente. 2. Sono da mantenere i caratteri suddetti evitando nuovi accorpamenti.

d. sistema della collina cortonese

1. Area caratterizzata da vaste e pressoché complessive ristrutturazioni della maglia agraria; da mantenere e potenziare le alberature non colturali residue, con infittimento della vegetazione riparia lungo gli impluvi e formazione di siepi alberate. 2. Sono da evitare gli ulteriori accorpamenti.

TIPO AMBIENTALE: RILIEVI DELLA STRUTTURA APPENNINICA

TIPO DI PAESAGGIO: 7. SISTEMA TERRITORIALE DELL'OLIVETO TERRAZZATO

a. fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana

1. Identità dei luoghi, valore paesaggistico, difesa del suolo, regimazione delle acque, documento materiale della cultura, specificità areale e valore economico del prodotto, sono, insieme, elementi che caratterizzano tale sistema territoriale come invariante strutturale da tutelare integralmente, anche tramite una politica selettiva dei finanziamenti agricoli, sia nella destinazione integrale a uliveto, che nelle tecniche costruttive e nei materiali dei muri a retta, anche attraverso il recupero degli uliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco. 2. Non sono da prevedere nuove abitazioni rurali; eventuali piccoli annessi agricoli con funzione di ricovero attrezzi, potranno essere ammessi per aziende superiori ai 1,5 Ha alle seguenti condizioni: fronte a valle timpanato di larghezza non superiore a ml.2,50; copertura a capanna; muratura in pietrame a secco o realizzata con tecniche analoghe con pari risultato formale; profondità massima pari a quella del terrazzo; parete tergale coincidente con il muro a retta a monte; fronte eventualmente coincidente col muro a retta a valle nel caso di terrazzi poco profondi, limitate aperture finestrate nel fronte a valle. 3. Piani di dettaglio di iniziativa comunale, a seguito del censimento del patrimonio edilizio rurale, potranno considerare l'ampliamento dei rustici dei complessi edilizi esistenti al fine di destinare parti della costruzione principale a fini agrituristici; e ciò mediante la determinazione di regole edilizie tali da non alterare i caratteri dell'architettura rurale dei luoghi, salvaguardando in ogni caso gli edifici di maggior pregio architettonico, tipologico e documentario. 4. Nel sub-sistema territoriale contiguo

alla città di Arezzo, in parte intaccato dalla presenza di edifici di civile abitazione, piani di iniziativa comunale dovranno considerare l'obiettivo della riduzione dell'effetto "villetta periferica", mediante la riqualificazione delle recinzioni, dei caratteri architettonici, del corredo della vegetazione arborea da ricondurre alle essenze arboree caducifoglie locali, la eliminazione degli annessi impropri eventualmente da riaccorpare all'interno di un disegno unitario. 5. All'interno dell'area corrispondente alla Variante c, non è da ammettere la sostituzione dell'uliveto con altre colture, se non nella misura massima del 20% della superficie della "insula" olivata, con esclusione delle "insulae" ove tale sostituzione parziale sia già avvenuta.

d. a corona intorno ai centri storici

1. Dati i caratteri strutturali e paesistici dell'area, del tutto identici a quelli delle varianti a,b,c, ai quali va aggiunta la funzione di contesto figurativo, storicamente consolidato, di centri storici rilevanti come quelli di Cortona, Lucignano e Castiglion F., sono da confermare le stesse direttive. 2. Dato il più marcato frazionamento, dovuto al carattere periurbano delle aree, la facoltà di realizzare annessi-ricovero, secondo le modalità di cui al punto precedente, è estensibile alle aziende di superficie superiore ai due Ha.

TIPO DI PAESAGGIO: 8. COLTIVI APPODERATI

b. a macchia di leopardo interni al bosco

1. Le aree di questa variante poste sotto la quota altimetrica di ml.500 nelle valli del Sovara, del Cerfone e del Padonchia e, nella valle dell'Arno, il Casentino; e sotto la quota di m. 600 nella montagna cortonese, sono da assimilare alle Varianti a e a1 del Tipo 8. 2. Le zone poste al di sopra di tali quote sono da considerarsi "aree marginali ad economia agricola debole" e, all'interno di esse, gli strumenti urbanistici comunali potranno individuare attività integrative e complementari all'agricoltura (turistico-ricettive, culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero) tese al recupero e alla valorizzazione del territorio agricolo, definendone la localizzazione e le modalità a basso impatto ambientale e paesaggistico. 3. Sono da escludere, tuttavia, nuovi insediamenti residenziali, la sostituzione dei tessuti insediativi e le attività rumorose non compatibili col silenzio della campagna. 4. E', comunque, da prevedere la realizzazione di infrastrutture atte a garantire: - l'approvvigionamento idrico - la depurazione - la difesa del suolo - lo smaltimento dei rifiuti solidi - la disponibilità dell'energia - la mobilità compatibile con la rete viaria esistente. 5. A seguito del censimento del patrimonio edilizio rurale esistente, gli strumenti comunali potranno individuare regole edilizie atte a definire integrazioni abitative per tipologie azienda-famiglia (compresi i familiari non impiegati nel settore), con esclusione degli edifici classificati di valore architettonico; in questi casi le eventuali integrazioni potranno essere realizzate in edificio autonomo, coerente per forma e materiali, da localizzare intorno all'aia al fine di costituire un complesso unitario che valorizzi la preesistenza.

TIPO DI PAESAGGIO: 11. AREE DI TRANSIZIONE

b. arbusteti

1. Le aree corrispondenti alla Variante a, sono da tutelare integralmente, con esclusione di ogni tipo di manufatti edilizi, fatte salve le costruzioni per l'allevamento ovi-caprino, alle condizioni di cui al capoverso seguente. 2. Nelle aree corrispondenti alla Variante b, si devono distinguere due tipi di localizzazioni territoriali: quelle di crinale, per le quali va contrastata la diffusione del bosco, anche attraverso la promozione delle attività di pascolo, consentendo anche la localizzazione di stalle in legno e fienili per l'allevamento ovi-caprino (alla condizione che il colmo sia comunque a una quota di ml.10 inferiore a quella del crinale); e quelle di versante, per le quali è da ammettere la conversione a bosco, con eccezione delle aree nelle quali le specie arbustive rivestano un pregio naturalistico. 3. Le aree corrispondenti alla Variante c, sono da tutelare nell'assetto vegetazionale naturale, con esclusione di ogni tipo di manufatto.

TIPO AMBIENTALE: AMBITO DELLE COLTURE E DEL FRAZIONAMENTO PERIURBANI

1. Corrispondono a quelle aree prossime alle maggiori città, nelle quali, in parte, si è conservata la maglia agraria fitta e le colture arboree tradizionali da tutelare e dove, in parte, si sono manifestati processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con diffusione di: recinzioni, orti familiari, annessi di vario tipo, campi abbandonati in attesa edificatoria, abusi edilizi di varia natura, commistione di funzioni improprie, ecc.; come tali corrispondono alle "aree di frangia urbana ad economia agricola debole". 2. Al loro interno sono da escludere le nuove abitazioni rurali, date le superfici aziendali inconsistenti, da favorire, anche tramite strumenti urbanistici di dettaglio, processi di riqualificazione ambientale mediante: a) la tutela della maglia fitta, delle colture arboree tradizionali, delle siepi e delle alberature non colturali; b) la formazione di orti familiari consortili con annessi concentrati e/o unificati; c) abachi di annessi rustici nelle forme tradizionali, corrispondenti ai vari tipi di microazienda; d) l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive; e) la regolamentazione dei piccoli vigneti e frutteti familiari; f) la ricontestualizzazione dell'edilizia paviglionare periferica da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, delle recinzioni; g) il riordino della viabilità di servizio, da unificare nelle sezioni e da arredare mediante filari arborei; h) la formazione di sistemi ricreazionali tramite l'introduzione di fasce boscate.

La complessità territoriale rilevata dalle zone agronomiche emerge con grande evidenza.

L'art. 23 disciplina le **tessiture agrarie** che rappresentano in sintesi l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario e sono riconosciute quale risorsa agro-ambientale essenziale e condizione necessaria per la stabilità e la difesa del suolo, oltre che della biodiversità. Le tessiture sono distinte come segue sulla base di un livello di alterazione progressivo:

a) colture tradizionali a maglia fitta da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie e la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi); con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; è prevista la possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
b) colture a maglia media da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;
c) colture a maglia rada da riconsiderare negli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari in misura non inferiore a 100 ml./ha; da conservare le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).
L'art. 24 formula indirizzi sull'**articolazione del territorio agricolo** che potranno essere recuperati e integrati alla luce delle nuove indicazioni sul territorio rurale e sulla definizione del perimetro del territorio urbanizzato previsti dalla legge 65/2014 e dal PIT/PPR.

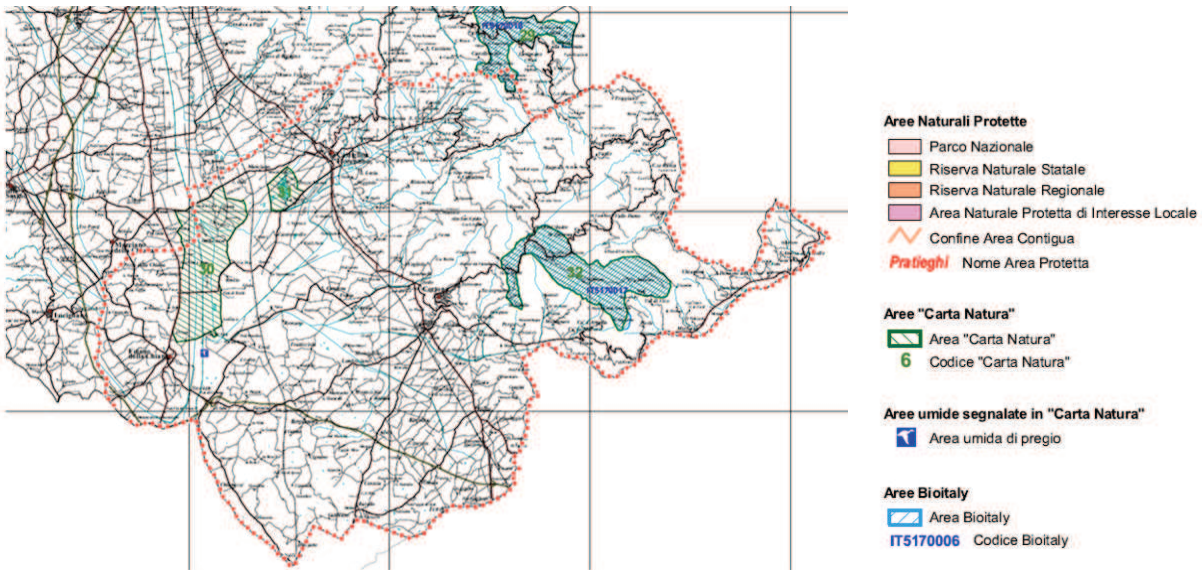
La Sezione II della Disciplina verte sui "Beni culturali ed ambientali e le aree di degrado del territorio aperto", con direttive che, nella redazione del Piano Strutturale, andranno ad integrarsi rispetto a quanto già previsto dal Piano Paesaggistico Regionale. Tali direttive sono indirizzate a:

a) ville e i giardini "di non comune bellezza", edifici specialistici antichi (pievi, castelli, ecc.) e relative aree di tutela paesistica (Tavola E);
b) sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a ciglioni;
c) strade di interesse paesistico eccezionale o rilevante (Tavola I);
d) emergenze geologiche;
e) boschi (Tavola G);
f) aree di interesse ambientale (Tavola K) comprendenti le zone "b, c, d" del sistema regionale delle Aree Protette;
g) le cave e discariche da riqualificare;
h) architettura rurale e la viabilità storica.

Tra questi il PTCP recupera i lavori ricognitivi svolti sulle emergenze naturalistiche (art. 36) tra cui le Aree di pregio naturalistico definite dalla "Carta della Natura", gli Habitat vegetazionali di particolare interesse naturalistico e le zone umide di pregio che andranno ad integrare il quadro conoscitivo e le aree da

sottoporre a tutela specifica.

Nel territorio di riferimento si rilevano quattro aree censite dalla “Carta Natura”, due ZSC (uno solo in parte “Monte Ginezzo” interamente e “Monte Dogana” in piccola parte) e un’area umida di pregio.



Tav. K - Aree naturali di pregio PTCP Arezzo

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

La Regione Toscana, con deliberazione di Consiglio Regionale n°37 del 27 marzo 2015 (BURT n°28 del 20 maggio 2015), ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), in conformità al D.lgs. 42/2004.

L’ambito di applicazione del piano si estende all’intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali e quella specifica di livello d’ambito (in particolare, per i tre comuni, l’Ambito 15 - Piana di Arezzo e Val di Chiana). Su queste si sviluppa la specifica disciplina dei beni paesaggistici, includendo gli ambiti di eccellenza formalmente riconosciuti per “decreto” (disciplinati dall’articolo 136 del Codice) e quelli riconosciuti “per legge” (disciplinati dall’articolo 142 del Codice).

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

1) la disciplina di piano contenuta nella parte dello **Statuto** e in particolare:
   - 1.1) gli ***obiettivi generali*** delle quattro invarianti strutturali e gli ***obiettivi specifici*** riportati **nell’abaco dei morfotipi** delle urbanizzazioni contemporanee;
   - 1.2) gli ***indirizzi per le politiche*** e la ***disciplina d’uso*** contenuta negli *obiettivi di qualità* e negli *orientamenti* e nelle *direttive* della specifica **Scheda di livello d’Ambito** di riferimento;

1.3) gli ***obiettivi specifici***, le ***direttive***, le ***prescrizioni*** e le ***prescrizioni d'uso*** contenute nella disciplina d'uso delle **Schede dei beni paesaggistici riconosciuti da decreto contenuta nella Sezione 4** (Allegato 3B – Schede relative alla disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico);

1.4) gli ***obiettivi specifici***, le ***direttive*** e le ***prescrizioni*** contenute nella *disciplina d'uso* dei **beni paesaggistici riconosciuti per legge riportata nell'Elaborato 8B** (Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice).

2) la disciplina di piano contenuta nella **Strategia delle trasformazioni** e in particolare, per quanto qui interessa:
   - il contenuto dell'articolo 25 della Disciplina di piano, in merito all'"Offerta della residenza urbana";
   - il contenuto dell'articolo 26 della Disciplina di piano, in merito all'"Alta formazione e la ricerca";
   - il contenuto dell'articolo 27 della Disciplina di piano, in merito alla "Mobilità intra e interregionale";
   - il contenuto dell'articolo 28 della Disciplina di piano, in merito alla "Presenza industriale";
   - il contenuto dell'articolo 29 della Disciplina di piano, in merito al "Commercio";
   - il contenuto dell'articolo 30 della Disciplina di piano, in merito alle "Grandi strutture di vendita".

STATUTO PIT/PPR - OBIETTIVI GENERALI DEL PIT/PPR – LE INVARIANTI STRUTTURALI

I · I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI

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

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

e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

II · I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

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

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

III · IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI

L'obiettivo generale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
e) il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

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

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

IV · I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI

L'obiettivo generale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;
c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;
f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

STATUTO PIT/PPR - DISCIPLINA AMBITI DI PAESAGGIO – LA SCHEDA D'AMBITO 15 (PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA)

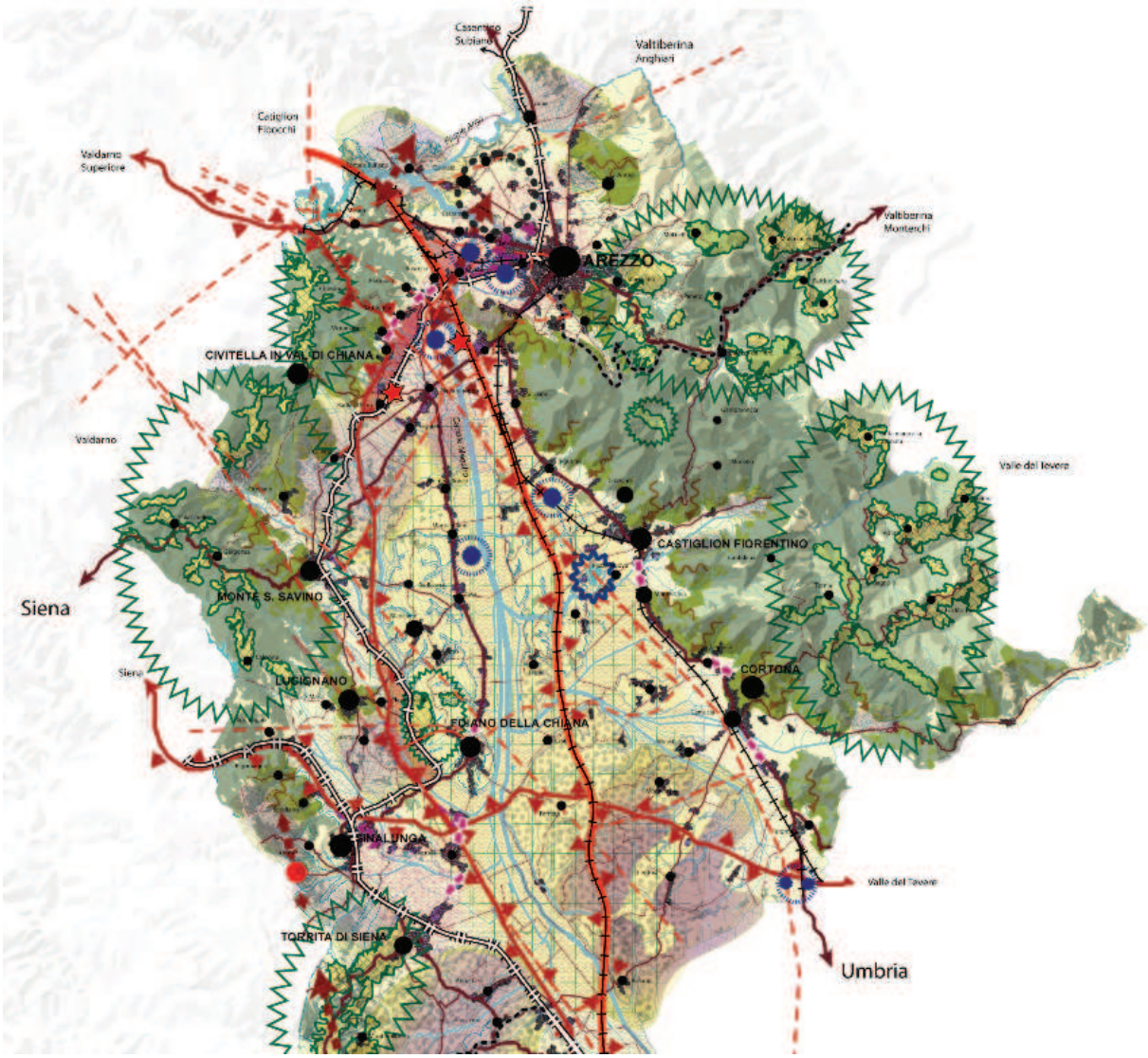
L'Ambito di paesaggio n. 15 include i Comuni di Arezzo, Castiglion Fiorentino, Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, San Casciano dei bagni, Sarteano, Sinalunga e Torrita di Siena, comprendendo così sia comuni della Provincia di Arezzo che della Provincia di Siena. Dalla Scheda estraiamo una sintetica descrizione dell'area in esame:

"*… A nord, la piana d'Arezzo è collegata alla Val di Chiana dal sistema insediativo e dalla rete idraulica centrata sull'asse del Canale Maestro. Al denso reticolo idrografico della Valdichiana è associata la presenza di numerose aree umide, naturali e artificiali, alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico e paesaggistico (Lago di Montepulciano, Lago di Chiusi). Il sistema insediativo è organizzato attorno ad una rete radiocentrica che fa capo ad Arezzo (nodo strategico del sistema di comunicazioni stradali, ferroviarie e fluviali), mentre lungo la Val di Chiana è strutturato su tre direttrici in direzione nord-sud: due pedecollinari, "geologicamente" favorevoli agli insediamenti e all'agricoltura (in particolare, alle colture arboree e permanenti) e una di fondovalle, parallela al Canale Maestro. I processi di espansione da una parte, le dinamiche di abbandono dei suoli agricoli (soprattutto nelle aree a maggiore pendenza o terrazzate) dall'altra, tendono a mettere in crisi il rapporto strutturale e di lunga durata fra i centri abitati e il loro intorno rurale*".

PIT-PPR – Interpretazione di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico

Nella **Carta del patrimonio territoriale e paesaggistico** sono evidenziate le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo reticolare, con i centri urbani storici ed i nuclei e borghi storici, le infrastrutture viarie principali e quelle ferroviarie, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica, le aree agricole a coltivazione tipica ed i mosaici colturali di particolare pregio, le aree di bonifica e le aree di alimentazione degli acquiferi strategici, i boschi di castagno e le praterie e pascoli di media montagna.

Nella **Carta delle criticità** sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti. I principali temi di criticità evidenziati attengono ai processi di artificializzazione del territorio e ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane, alle discontinuità nella rete ecologica, agli elettrodotti ad alta tensione ed impianti fotovoltaici a terra.



PIT-PPR – Interpretazione di sintesi – Criticità

Le maggiori criticità dell'ambito si concentrano nelle zone di pianura, in particolare, nel tratto compreso tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana e nell'area circostante la città di Arezzo. Nel corso degli anni, vasti processi di artificializzazione e urbanizzazione - edilizia residenziale diffusa, piattaforme industriali, commerciali e artigianali, infrastrutture di trasporto - hanno alterato il patrimonio territoriale e paesaggistico, frammentando il paesaggio agricolo di pianura e aumentando le pressioni sul reticolo idrografico e sulle aree umide. Allo sviluppo di urbanizzazioni lungo le principali infrastrutture viarie della piana si aggiunge un significativo effetto barriera causato dal denso fascio infrastrutturale che attraversa la Val di Chiana e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi. Processi di consumo e frammentazione del territorio rurale si evidenziano anche lungo gli assi stradali pedecollinari di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona. Un'importante dinamica di trasformazione riguarda l'intensificazione delle attività agricole, sia nella piana che in alcuni settori collinari; il fondovalle, dominato dalle colture cerealicole, da vasti frutteti, da colture industriali e dalla presenza di allevamenti

zootecnici intensivi, è interessato da fenomeni di semplificazione della maglia agraria e della rete idraulica della bonifica leopoldina. Pressioni antropiche hanno in alcuni casi condizionato negativamente la qualità dei numerosi ecosistemi acquatici.

L'importante patrimonio delle ville/fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine" presenta criticità legate in alcuni casi all'abbandono e degrado, in altri a trasformazioni incongrue rispetto ai caratteri tipologici e al rapporto con le aree di pertinenza. Alla progressiva alterazione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito hanno contribuito, anche se in misura minore rispetto alla piana, alcune trasformazioni avvenute lungo le fasce collinari, caratterizzate da agroecosistemi terrazzati con predominante coltura dell'olivo. Nelle prime pendici, le espansioni insediative hanno interessato, in particolare, i principali nuclei, dove i nuovi agglomerati urbani presentano dimensioni che prevalgono rispetto ai borghi storici, con fenomeni di dispersione urbana. L'abbandono delle attività pascolive e agricole costituisce una ulteriore criticità, soprattutto quando interessa muretti a secco e terrazzamenti posti a sostegno dei versanti collinari. (…) Nel paesaggio montano, i processi di abbandono delle pratiche agricole e pascolive e delle tradizionali attività di gestione delle lande (ericeti, ginestreti e calluneti) sono all'origine del degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie, configurando situazioni di elevato rischio idrogeologico.

Da notare che gli obiettivi di qualità e le correlate direttive contenute nella disciplina d'uso delle schede di ambito sono parte integrante della disciplina del piano (art. 15, comma 4 della stessa disciplina). E' evidente che dal punto di vista della pianificazione assumono particolare significato gli indirizzi per le politiche (sezione 5) e la disciplina d'uso (sezione 6). Di seguito si analizzano quindi i principali contenuti della Scheda d'Ambito n. 15 diretti agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

INDIRIZZI PER LE POLITICHE

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine (v. cartografia dei sistemi morfogenetici)

1) garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo:
   - la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante;
   - la massima copertura del suolo;
2) la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici;
3) una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica.
4) al fine di preservare gli importanti valori ambientali e paesistici rappresentati dalle emergenze geomorfologiche e naturalistiche dei calanchi, delle crete e delle biancane, garantire azioni e programmi

volti a evitare le attività di rimodellamento morfologico e messa a coltura, o di trasformazione in altra destinazione;

5) al fine di preservare gli elevati valori identitari del paesaggio montano e alto-collinare (con particolare riferimento all'Alpe di Poti e alle porzioni più elevate dei Monti di Civitella e della Dorsale Rapolano-Monte Cetona) e gli elementi di diversificazione paesistica ed ecologica esistenti, garantire azioni e programmi volti a:
   - favorire la conservazione delle colture d'impronta tradizionale (morfotipo 21 nella carta dei morfotipi rurali) che circondano i nuclei storici;
   - favorire il mantenimento dei pascoli che interrompono il manto boschivo;
   - contrastare i processi di abbandono colturale e le conseguenti successioni secondarie, anche mediante politiche di riattivazione delle pratiche agricole e silvopastorali e di sostegno alle imprese agricole e zootecniche.
6) al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno:
   - tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche con- tenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a Cortona, Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Civitella Val di Chiana, Chianciano, Montepulciano, Montefollonico, Sartiano, Cetona, Castiglion Fiorentino);
   - promuovere la valorizzazione e, ove necessario, la riqualificazione della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra sistemi produttivi agrari ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura.
7) al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale favorire, anche attraverso forme di sostegno economico:
   - il mantenimento dei tessuti a oliveto e degli altri coltivi d'impronta tradizionale che costituiscono un'unità morfologica e percettiva con gli elementi del sistema insediativo storico rurale;
   - la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico.
8) nei tessuti interessati da riconversioni in colture specializzate di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria, è indicato:
   - interrompere le pendenze più lunghe al ne di contenere i fenomeni erosivi;
   - equipaggiare la maglia agraria di una rete di infrastrutturazione paesaggistica articolata e continua, data dal sistema della viabilità di servizio e dal corredo vegetazionale, e da siepi e zone

tampone rispetto al reticolo idrografico. Tale indirizzo risulta prioritario negli agroecosistemi aventi funzioni residuali di connettività ecologica tra nuclei e matrici forestali, individuati nella carta della rete ecologica come “Direttrici di connettività da riqualificare”.

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

Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle

1) al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo. Tale indirizzo risulta prioritario:
   - per le residuali aree non edificate tra la pianura di Quarata-Pratantico e quella di Battifolle (Direttrice di connettività da ricostituire nella carta della rete ecologica);
   - per le aree agricole situate nella pianura di Arezzo circostante il Canale Maestro della Chiana e il torrente Castro, per le aree di pertinenza fluviale del Fiume Arno e tra Pieve al Toppo e San Zeno (Direttrice di connettività da riqualificare nella carta della rete eco- logica);
   - per le residuali aree agricole non ancora frammentate nell’area compresa tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena, lungo il torrente Foenna, a cui si associa l’effetto barriera delle SS326 e SP37 (Direttrice di connettività da ricostituire);
   - per le aree agricole nella zona di Chiusi Scalo (Direttrice di connettività extraregionale da mantenere) e nella pianura del torrente Esse.

   tale indirizzo è perseguibile:
   - evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini;
   - arrestando l’ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli.
2) al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare:
   - l’aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (anche con riferimento alla classificazione dell’area come zona vulnerabile da nitrati);
   - il miglioramento delle dotazioni ecologiche, anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico;
   - l’impianto di nuclei boscati di latifoglie autoctone di collegamento tra nuclei forestali relittuali.

3) nella programmazione di nuovi interventi è necessario:
    - orientare le nuove localizzazioni verso superfici meno permeabili, garantendo sistemi efficienti di trattamento e deflusso delle acque superficiali, anche al ne di evitare fenomeni di sovraccarico del sistema di bonifica;
    - incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.
4) al fine di preservare i valori naturalistici del territorio di pianura e fondovalle è opportuno favorire la tutela e valorizzazione delle relittuali aree di interesse naturalistico, con particolare riferimento:
    - alle aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino;
    - alle Colmate di Brolio, quest'ultime già inserite come proposta di nuova ANPIL nell'ultimo programma regionale per le Aree protette.
5) per i Laghi di Montepulciano e Chiusi perseguire azioni volte:
    - al miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree agricole circostanti e dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque;
    - alla riduzione dei carichi inquinanti provenienti dalle aree contigue (soprattutto di origine agricola) e dei processi di interrimento degli ecosistemi lacustri e palustri;
    - alla riduzione degli impatti legati alla presenza di specie aliene invasive.
6) al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale della piana di Arezzo, favorire iniziative volte a salvaguardare:
    - l'integrità del profilo urbano di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;
    - i sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante che costituiscono con la città di Arezzo un'unità morfologico-percettiva storicamente caratterizzata e riconoscibile, anche evitando ulteriori processi di dispersione insediativa sulle pendici collinari.
7) al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della valle della Chiana promuovere azioni e programmi volti a:
    - limitare il più possibile effetti di frammentazione delle super ci agricole causati da grandi fasci infrastrutturali;
    - preservare, ove possibile, gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);
    - tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle ville granducali e dell'antico sistema di manufatti ed edifici legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse); salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e

delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro).

8) per la pianura di Quarata favorire la razionalizzazione delle attività estrattive, promuovendo il miglioramento dei livelli di sostenibilità di quelle attive e la riqualificazione di quelle abbandonate.
9) Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito garantire azioni volte al mantenimento di un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di: conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica, stabilità del reticolo idrografico, delle zone umide e dei sistemi di bonifica.
10) perseguire azioni volte a tutelare gli acquiferi non solo nelle aree della Montagna e Collina calcarea e del Margine, ma anche nelle aree limitrofe di Collina sui depositi neo-quaternari e di Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti:
    - mantenendo lo stato dei rilievi calcarei;
    - favorendo nei sistemi ad essi limitrofi, l'adozione di pratiche che riducano l'utilizzazione di sostanze chimiche in agricoltura;
    - garantendo la compatibilità delle attività estrattive.
11) nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
    - l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
    - ulteriori frammentazioni del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico, assicurando la permeabilità nei confronti del territorio circostante (con particolare riferimento alle autostrade A1 e A11, ai raccordi Arezzo-Battifolle, Siena-Bettolle e Perugia- A1, e alla strada di grande comunicazione Grosseto- Fano);
    - ulteriori saldature lungo la strada pedecollinare SR 71 di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona, e nuovi consumi di suolo nelle aree agricole circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano, Chianciano Terme e Sarteano).
12) valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni e garantire azioni volte alla stabilità delle risorse geotermali;
13) per gli ecosistemi fluviali (con particolare riferimento ai torrenti Rigo, Paglia e Elvella) garantire una gestione delle fasce ripariali e dei terrazzi ghiaiosi finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali, anche:
    - attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale là dove interrotta;
    - migliorando la gestione della vegetazione ripariale a fini idraulici.
14) per il patrimonio forestale promuovere la gestione selvicolturale sostenibile finalizzata:

- migliorare il valore ecologico delle matrici forestali;
- alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino);
- alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete);
- alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

15) promuovere la valorizzazione e tutela dell'importante sistema di Aree protette e siti Natura 2000 dei Laghi di Chiusi e Montepulciano, degli ambienti lacustri della Riserva Naturale di Ponte a Buriano e Penna e degli importanti habitat forestali della Riserva Naturale del Pigelleto e del Sito Natura 2000 del Monte Cetona.
16) promuovere azioni e programmi volti a valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici dell'ambito, con particolare riferimento a:
    - i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio-Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano);
    - i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino);
    - i parchi e giardini storici (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);
    - il sistema delle ville-fattoria;
    - la rete delle pievi di crinale.

DISCIPLINA D'USO

Obiettivo 1

Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - *Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi*

competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;
- favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;
- favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno delle pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoleto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).

1.2 - *evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")*

Orientamenti:

- Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:

  - la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;

  - la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoleto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);

  - le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";

- la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");
- la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;
- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con pro- cessi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.3 - *evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini*;

1.4 - *assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva*;

1.5 - *tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del pro lo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi*;

1.6 - *nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate*;

1.7 - *tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.*

Orientamenti:

- tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino), attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

Obiettivo 2

Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modi che sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico

Orientamenti:

- contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

Orientamenti:

- in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

Obiettivo 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del

territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione.

Orientamenti:

- In particolare tutelare:
- i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio-Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
- i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana);
- i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);
- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale.

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

Orientamenti:

- nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Sono sottoposti alla disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR:

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

Sono, altresì, sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, di elenchi compilati, di provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché gli immobili e le aree indicati al comma 2 del medesimo articolo (…). Ai sensi del Codice il Piano Paesaggistico Regionale contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico "la vestizione dei vincoli per decreto" è costituita dai seguenti elaborati:

- Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;
- Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;
- Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:
  Sezione 1 - Identificazione del vincolo
  Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo
  Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000
  Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale, di cui all'art.137 del Codice e della LR 26/2012, per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice.

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice". Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone

di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si dive inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

BENI PAESAGGISTICI PER DECRETO MINISTERIALE

Zona comprendente l'"abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del Comune di Cortona" (D.M.05/01/1956 – G.U. 17 del 1956)

"[...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, oltre a formare, con la sua ubicazione, con le caratteristiche abitazioni, con l'"antico castello, con la Chiesa del Calcinaio e con le ville circondate da parchi, il tutto posto su di una collina coperta di ulivi, un insieme di singolare valore estetico e tradizionale conferitole dalla fusione dell'opera dell'uomo e quella della natura, offre altre sì numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale dell'intera Val di Chiana fino alle alture della Val d'Orcia e di parte del lago Trasimeno*".

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1):

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei

piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

2.b.1. Riconoscere:

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco/macchia;
- attivare incentivi ed azioni per il mantenimento del paesaggio agricolo terrazzato riducendo lo sviluppo di arbusteti e boschi di neoformazione su ex coltivi.

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.1 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Cortona e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;
- riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del centro storico di Cortona nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;
- individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi al recupero dell'immagine storicizzata.

3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;
- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;
- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro storico di Cortona, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermine, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto;
- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento storico

esistente;

- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico di Cortona;
- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;
- garantire il corretto equilibrio tra le diverse funzioni caratterizzanti l'immagine del centro storico di Cortona con particolare attenzione agli spazi urbani del commercio e della vita collettiva;
- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.3. Riconoscere:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici;
- l'ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;
- il sistema delle relazioni percettive e morfologiche che legano, secondo una struttura articolata e internamente gerarchizzata, i nuclei abitati principali, le ville-fattoria e le case coloniche; le relazioni che intercorrono tra gli stessi elementi del sistema insediativo e il supporto geomorfologico (tipicamente i nuclei principali occupano i supporti dominanti, le ville-fattoria i crinali e i poggi secondari, le case coloniche i versanti coltivati).

3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, /giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle);
- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- nell'intorno territoriale delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.

3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.6. Riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di tal complessi e manufatti;

3.b.7. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d' "uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- garantire il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.8. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quale limite percepibile rispetto al territorio contermine;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso la 'città murata', le emergenze storico- architettoniche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.

3.b.9. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;
- evitare interventi che riducano/eliminino le aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato e le emergenze storiche;
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico;
- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato

storico eventualmente presente;

- all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico.

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.10. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato etc..), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, etc.) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi...) e i luoghi aperti;
- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.

3.b.12. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;
- tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.13. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);
- le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;
- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;

- gli assetti colturali.

3.b.14. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).

3.b.15. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.

3.b.16. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;
- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi e strutturali del paesaggio agrario tradizionale (struttura profonda del paesaggio agrario di impianto tradizionale);
- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto che circondano il centro storico di Cortona;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;
- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi a margine del bosco (o intercluse) per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;
- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali, inclusi i consistenti contesti agrari, comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici e limiti la fruizione pubblica del paesaggio;
- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico- architettonico;
- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali.

c – prescrizioni

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Cortona e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri

tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico di Cortona e le relative opere di arredo;
- sia conservato il profilo dell'insediamento storico;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico.

3.c.2. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
- il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi.

3.c.3. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.4. Gli interventi garantiscono:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica;
- il divieto dell'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei coni visuali che si offrono da tali edifici.

3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originali;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.6. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;
- non compromettano i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai quadri visivi (fondali e panorami, skylines);
- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica...);
- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- evitare l'apertura di nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità dei principali assi viari di valore panoramico e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al centro di Cortona.

3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non compromettano l'intorno territoriale, il reticolo dei tracciati primari e secondari (vicinali, interpoderali etc.) evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi,) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.

3.c.9. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino

l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

3.c.10. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.11. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

3.c.13. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.14. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

b - direttive

4.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

Individuare e riconoscere:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico presenti lungo il sistema viario che si aprono verso la Val di Chiana, la Val d'Orcia e il Trasimeno, nonché quelle che si aprono verso da e verso il centro storico di Cortona.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare l'integrità percettiva del centro storico di Cortona e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traguardano tale insediamento;
- salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio- televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto nel territorio rurale e nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di Cortona al fine di non introdurre elementi di degrado;
- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto nel territorio urbanizzato al fine di non introdurre elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica degli eventuali depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali si aprono verso la Val di Chiana, la Val d'Orcia e il Trasimeno, nonché quelle che si aprono verso da e verso il centro storico di Cortona.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni

significative del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Zona panoramica, sita nel Comune di Castiglion Fiorentino (D.M. 29/10/1965 G.U. 303 del 1965)

"La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la sua rocca, i resti delle antiche mura, le caratteristiche case rappresentanti tipici esempi di architettura del contado paesano, la campagna circostante, in cui gli olivi e le motivazione culture cingono e inquadrano l'antico borgo, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale".

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1):

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

b - direttive

1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere i caratteri geomorfologici e idrologici della pianura alluvionale per il mantenimento dei caratteri naturali della pianura.

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)

b - direttive

2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco;
- individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di salvaguardare, anche attraverso interventi di nuova realizzazione l'infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica e naturalistica;
- attuare forme di gestione sostenibile della vegetazione ripariale;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano.

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

b - direttive

3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Castiglion Fiorentino

e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

- riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del centro storico di Castiglion Fiorentino nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico, (riconoscimento delle aree di margine) nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;
- individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi al recupero dell'immagine storica.

3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Castiglion Fiorentino, in particolare della emergenza storica di alto valore iconografico della cinta murata;
- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;
- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;
- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro storico di Castiglion Fiorentino, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermine, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto;
- limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento storico esistente;
- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di uso pubblico identitari.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.3. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici e dei complessi e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;

- il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.4. Riconoscere:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville con i relativi parchi e giardini storici;
- l'ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;
- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna.

3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, /giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle);
- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- nel' ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.6. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quale limite percepibile rispetto al territorio contermine;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.

3.b.7. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;

- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- assicurare la qualità progettuale dei nuovi interventi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
  - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico;
  - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente;
  - all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.8. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agricolo-forestale quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola.

Con particolare riferimento a:

- le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, acquidocci, scoline), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;
- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
- gli assetti colturali.

3.b.9. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).

3.b.10. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.

3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricolo-forestali, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale
- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agro-forestale tradizionale;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;

- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;
- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi a margine del bosco (o intercluse) per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;
- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio;
- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.12. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi, ...) e i luoghi aperti;
- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.

c - prescrizioni

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Castiglion Fiorentino e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;

- sia garantito in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;
- siano mantenuti i percorsi i camminamenti, i passaggi, gli accessi originari al centro storico e le relative opere di arredo;
- sia conservato il profilo dell'insediamento storico dalla principale viabilità pubblica;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici dei medesimi;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.3. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;

in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi.

3.c.4. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il

sistema storico-funzionale.

3.c.5. Gli interventi devono garantire:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei coni visuali che si offrono da tali edifici.

3.c.6. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e quadri visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica).

3.c.7. Non sono ammesse previsioni di espansioni che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.8. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze;

- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;

3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;

3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.12. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, nè con le relative aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, il reticolo dei tracciati primari e secondari (vicinali,

interpoderali etc.) evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

b - direttive

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare e riconoscere:

- i tracciati stradali e ferroviari, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo;
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo la SP 40 della Foce, la SP 39 di Polvano la viabilità storica e di crinale e all'interno degli insediamenti.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare l'integrità percettiva dell'insediamento storico di Castiglion Fiorentino e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traguardano tale insediamento;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio- televisiva, ...), al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;

- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e garantire che non interferiscano con le visuali da e verso il centro storico e le principali emergenze architettoniche.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso l'insediamento storico di Castiglion Fiorentino.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Zona sita nel territorio del comune di Castiglion Fiorentino, costituita dal Castello di Montecchio e zona limitrofa (D.M. 6/11/1965 G.U. 307 del 1965)

"[...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il castello di Montecchio, per la sua importanza storica e architettonica inserito in un suggestivo ambiente naturale, costituisce unitamente alla zona circostante un quadro naturale d'incomparabile bellezza nonché un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale*".

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1):

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)

b - direttive

2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte ad attuare forme di gestione forestale orientate alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali e dei biotopi presenti, ai fini del miglioramento dei relativi livelli qualitativi, della difesa da cause avverse.

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.1. Riconoscere:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di tali edifici e manufatti;
- l'intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al sistema sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- tutelare i caratteri architettonici, storici e identitari del sistema del Castello di Montecchio, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;
- mantenere la riconoscibilità dei tracciati storici;
- tutelare l'intorno territoriale, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché i percorsi di accesso, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.3. Riconoscere:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono l'aggregato rurale storico di valore e le emergenze di valore storico-architettonico;
- l'ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale.

3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici dell'aggregato rurale storico di valore e delle emergenze di valore storico-architettonico, garantendo il mantenimento e la riconoscibilità delle relazioni tra tali beni e il paesaggio rurale circostante;
- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;

- nelle aree di pertinenza delle emergenze di valore storico- architettonico, orientare gli interventi che interessano i manufatti e le opere di valore storico, le aree agricole, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;
- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).

3.b.6. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.

3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;
- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura profonda del paesaggio agrario di impianto tradizionale);
- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;
- incentivare il mantenimento delle isole di coltivi a margine del bosco (o intercluse) per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;
- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio;
- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra aggregato rurale storico e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale

e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.8. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quale limite percepibile rispetto al territorio contermine;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere. 3.b.9. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:
- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione agli assi di ingresso;
- evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità dei principali assi viari di valore panoramico e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;
- evitare interventi di completamento che erodano maglie rurali ancora riconoscibili e che riducano/eliminino le aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato e le emergenze storiche;
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il castello, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- assicurare la qualità progettuale dei nuovi interventi siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
  - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico;
  - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente;
  - all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle

finiture pertinenziali con il progetto architettonico.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.10. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato,), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli,) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi ,...) e i luoghi aperti;
- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.

c - prescrizioni

3.c.1. Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema del Castello di Montecchio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.

3.c.2. Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.

3.c.3. Per gli interventi che interessano l'aggregato rurale storico di valore e le emergenze di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, degli eventuali manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei coni visuali che si offrono da tali edifici.

3.c.4. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici

principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.5. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze;
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

3.c.6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.7. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.8. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli

edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.11. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;
- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica...);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.12. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale; sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie

impermeabile;

- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Riconoscere i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo che si aprono da e verso il casello.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e ferroviari e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- salvaguardare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del colle fortificato di Montecchio quale emergenza storica di alto valore iconografico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio- televisiva, ...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali che si aprono sia dalla valle verso il Castello di Montecchio, sia dallo stesso verso la Val di Chiana, la Valle di Chio e Castiglion Fiorentino.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni

significative del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Zona dell'abitato sita nel territorio del comune di Foiano della Chiana (D.M. 18/04/1966 G.U. 123 del 1966)

"[...] *l'area predetta ha notevole interesse pubblico perché, situata su una delle alture che caratterizzano tutta la zona della Val di Chiana, con il nucleo urbano medioevale e rinascimentale chiuso nella cinta murata medicea costituente per la patina del tempo quasi un insieme unico con la sottostante collina coperta di olivi, vigneti e filari di frutteti, forma un quadro naturale di grande bellezza nonché un complesso di valore estetico e tradizionale, risultato di un'armonica fusione tra l'opera della natura e quella del lavoro umano, come se le stesse costruzioni fossero state generate dal suolo spontaneamente, ricco infine di punti di belvedere accessibili al pubblico e a sua volta visibile dalle varie strade di accesso al paese e specialmente dall'Autostrada del Sole che ne è diventato il principale punto di godimento*".

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1):

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

b - direttive

3.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il nucleo storico di Foiano della Chiana (struttura urbana storica) nelle sue componenti morfologiche e storiche differenziate (medievali e rinascimentali) nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;
- individuare zone di compromissione relative a interventi non coerenti con i caratteri del nucleo storico nonché gli elementi di disturbo delle visuali dal nucleo storico verso l'esterno.

3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Foiano della Chiana, in particolare dell'emergenza storica di alto valore iconografico della cinta murata;
- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, storici, architettonici, cromatici e tipologici;
- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;

- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del nucleo storico di Foiano della Chiana, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermine, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto;
- limitare i completamenti, nelle aree immediatamente adiacenti all'area di vincolo, orientando quelli ammissibili in coerenza con la matrice e le regole insediative storiche, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione e la funzione in relazione alla consistenza dell'insediamento storico esistente;
- incentivare forme di partenariato pubblico-privato volte alla qualificazione e valorizzazione delle mura urbane e dell'edificato a ridosso delle stesse, nonché al recupero dei grossi "contenitori" non più utilizzati (ex-cinema);
- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano, delle soluzioni illuminotecniche, delle insegne e dei cartelli pubblicitari, rispetto ai caratteri del nucleo storico di Foiano della Chiana;
- assicurare il mantenimento della viabilità di accesso, delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;

privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di uso pubblico.
Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:
3.b.3. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del contesto storico.
3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a conservare, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi.
c - prescrizioni
3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti all'interno del nucleo storico di Foiano della Chiana, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto;
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde intercluse nel tessuto storico,

mantenendone la consistenza, i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);

- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico di Cortona e le relative opere di arredo;
- sia conservato il profilo dell'insediamento storico dalla principale viabilità pubblica;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico, etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Foiano.

3.c.2. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano la loro configurazione attuale con specifico riferimento agli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), alle sezioni stradali e agli sviluppi longitudinali;
- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere storico del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri storici dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri storici dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

b - direttive

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Riconoscere i tracciati stradali, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo che si aprono dal nucleo storico di Foiano verso la Valdichiana nonché quelle che si aprono verso Foiano da varie strade di accesso al paese e dalla autostrada del Sole.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare l'integrità percettiva del nucleo storico di Foiano della Chiana e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traguardano da tale insediamento;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso il centro storico e le principali emergenze architettoniche.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. È da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica (non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.

Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo (D.M. 29/01/1969 G.U. 50 del 1969)

"[…] la fascia di territorio laterale alla Autostrada del Sole, [...], ha notevole interesse pubblico perché, per la varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa".

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1):

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)

b - direttive

2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono all'applicazione delle specifiche norme in materia.

2.b.2. Gli enti, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, assicurano attraverso adeguate discipline, la tutela dei valori naturalistici che caratterizzano i territori e le aree nella Riserva Naturale Provinciale "Valle dell'Inferno e Bandella" e nelle relative aree contigue.

c - prescrizioni

2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con:

- le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC;
- con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale.

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;
- tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare:

- i tratti del percorso autostradale caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali;
- individuare le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità e da punti di belvedere accessibili al pubblico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei

dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;

- definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti- rumore mantenendo libere le visuali verso i contesti collinari di pregio paesaggistico;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- migliorare la qualità percettiva delle aree di vincolo: evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado;
- garantendo interventi volti al corretto inserimento dei guardrail sia per i materiali sia per la tipologia;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines), le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche apprezzabili lungo l'intero percorso dell'Autostrada del Sole;
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.
- regolare, in funzione dei contesti attraversati, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali verso le colline del Valdarno e della Val di Chiana.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.

4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.

4.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

4.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

Zona di Torreone, Teccognano, Martignone, Metegliano, Pergo, Montanare, Novoli sita nel territorio del comune di Cortona (D.M. 05/04/1973 G.U. 170 del 1973)

"[...] la zona predetta riveste paesaggisticamente notevole interesse pubblico perché costituita in parte dalle propaggini della ubertosa 'Conca d'Oro cortonese' e in parte dagli ameni pendii collinari ancora ricchi di vegetazione ad alto fusto, formando nella sua totalità un vasto complesso panoramico altamente qualificato, avente valore estetico e tradizionale godibile da numerosi punti di vista e di belvedere. Inoltre questo complesso paesistico è arricchito da un autentico insediamento storico, monumentale costituito da ville settecentesche, da conservati sparsi nuclei rurali medioevali e da case poderali, tipiche della bonifica settecentesca in Valdichiana, esso è attraversato da una strada panoramica provinciale dalla quale si ha la visione stupenda di Cortona, della lussureggiante Valdichiana, degli ameni e storici colli di Sepoltaglia, dell'Ossaia e del crinale del passo di Novoli".

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1):

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.b.1. Individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto.

1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale;
- disincentivare il prelievo di materiali non di eccellenza;
- verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione;
- conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio;
- mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto.

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)

b - direttive

2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco e ad attuare azioni di salvaguardia da cause avverse;
- attivare incentivi ed azioni per il mantenimento delle tradizionali attività di taglio degli arbusteti.

c - prescrizioni

2.c.1. Non sono ammessi interventi di rimboschimento su versanti interessati dalla presenza di brughiere ed arbusteti.

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.1. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di tali complessi e manufatti.

3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.3. Riconoscere:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici;
- l'ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;
- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali e percettive) tra le ville-fattoria e le case coloniche; le relazioni che intercorrono tra gli stessi elementi del sistema insediativo e il supporto geomorfologico (tipicamente i nuclei principali occupano i supporti dominanti, le ville-fattoria i crinali e i poggi secondari, le case coloniche i versanti coltivati).

3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, /giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle);
- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- nel' ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quale limite percepibile rispetto al territorio contermine;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso i nuclei rurali, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.

3.b.6. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione agli assi di ingresso;
- evitare interventi di completamento che erodano maglie rurali ancora riconoscibili e che riducano/eliminino le aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato e le emergenze storiche;
- evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità dei principali assi viari di valore panoramico e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;
- non compromettere la qualità estetico- percettiva delle visuali da e verso i nuclei rurali, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- assicurare la qualità progettuale dei nuovi interventi siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
  - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e

tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico;

- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente;
- all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.7. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato etc..), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, etc.) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico, ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, nuclei rurali) e i luoghi aperti;
- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.9. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, le aree a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio e le relative relazioni con il contesto urbano e con quello rurale.

3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- incentivare il mantenimento delle aree agricole e/o boscate a margine degli insediamenti, garantendo così anche la qualità delle relazioni percettive;
- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.11. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);
- le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti e relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
- gli assetti colturali.

3.b.12. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).

3.b.13. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.

3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;
- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi e strutturali del paesaggio agrario tradizionale (struttura profonda del paesaggio agrario di impianto tradizionale);
- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;
- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi a margine del bosco (o intercluse) per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;
- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o limiti la fruizione pubblica del paesaggio;
- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa- fattoria...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali.

c - prescrizioni

3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con la con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici del medesimo;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.2. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
- il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi.

3.c.3. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.4. Gli interventi garantiscono:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

3.c.5. Sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa,

compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei coni visuali che si offrono da tali edifici.

3.c.6. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e quadri visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica, ...);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- a cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non

enfatizzato con installazioni di natura varia.

3.c.9. Sono ammessi interventi a condizione che siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).

3.c.10. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze;
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

3.c.11. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.12. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.13. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

3.c.14. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- In coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli

edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.15. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare e riconoscere:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo;
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico presenti lungo il sistema viario che si aprono dalla strada provinciale, verso Cortona, la Valdichiana, i colli storici di Sepoltaglia, dell'Ossaia e del crinale del passo di Novoli.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare l'integrità percettiva del centro storico di Cortona e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico (Rocca di Pierle), l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traguardano tale insediamento;
- salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto nel territorio rurale al fine di non introdurre elementi

di degrado;

- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto nel territorio urbanizzato al fine di non introdurre elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica degli eventuali depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e garantire che non interferiscano con le visuali che si aprono dalla strada provinciale verso Cortona, la Valdichiana, i colli storici di Sepoltaglia, dell'Ossaia e del crinale del passo di Novoli.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

4.c.2 L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

BENI PAESAGGISTICI PER LEGGE

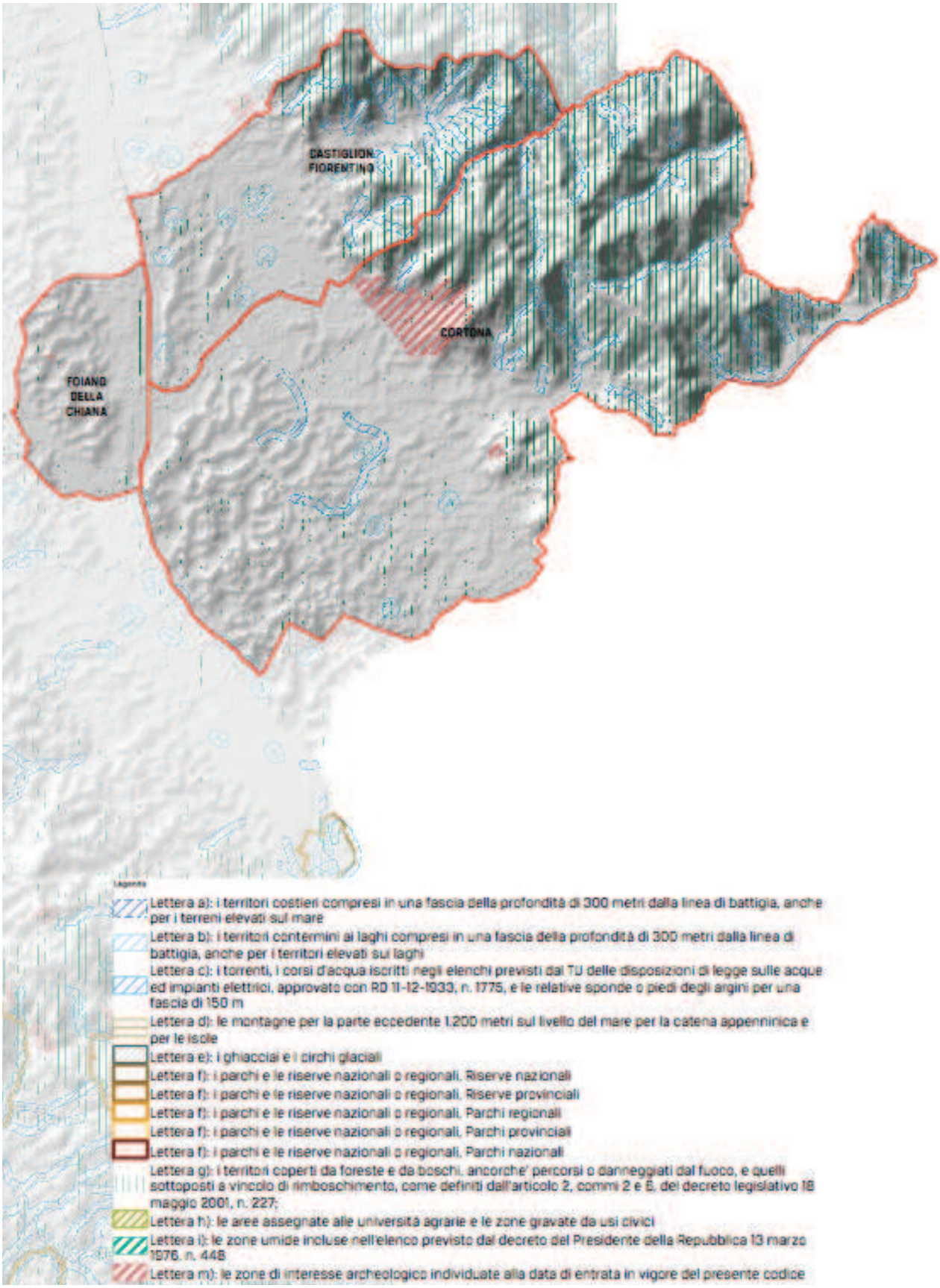
Per quel che riguarda i beni paesaggistici per legge il territorio dei tre Comuni presenta i seguenti casi:

Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice)

Articolo 8 - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, codice)

Articolo 12 - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, codice)

Articolo 15 - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. M del Codice).


CASTIGLION FIORENTINO
CORTONA
FOIANO DELLA CHIANA
Legenda
Lettera a): i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare
Lettera b): i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi
Lettera c): i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal TU delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 11-12-1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
Lettera d): le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole
Lettera e): i ghiacciai e i circhi glaciali
Lettera f): i parchi e le riserve nazionali o regionali. Riserve nazionali
Lettera f): i parchi e le riserve nazionali o regionali. Riserve provinciali
Lettera f): i parchi e le riserve nazionali o regionali. Parchi regionali
Lettera f): i parchi e le riserve nazionali o regionali. Parchi provinciali
Lettera f): i parchi e le riserve nazionali o regionali. Parchi nazionali
Lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
Lettera h): le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici
Lettera i): le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448
Lettera m): le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice

5. Il Quadro Conoscitivo di riferimento

La legge toscana stabilisce relazioni stringenti tra conoscenza e piano, così che quest'ultimo possa mostrare le ragioni e la sostanziale legittimità delle scelte effettuate. Il quadro conoscitivo è dunque diventato qualcosa di fortemente impegnativo, così che ancor di più, in quanto operazione selettiva, la descrizione del territorio non è una pratica neutrale. Le strategie cognitive da mettere in campo devono certo innanzi tutto confidare sulle elaborazioni esperte, ma devono anche saper ascoltare e capire il territorio, attraverso una socializzazione che costituisce oggi un aspetto centrale dei piani urbanistici e territoriali.

Come prima attività è importante svolgere l'analisi approfondita della documentazione tecnica e specialistica dei piani vigenti. Nella redazione del Piano Strutturale Intercomunale la "continuità delle conoscenze" e quindi del riconoscimento di valore che ne deriva dai Piani Strutturali vigenti diventa il punto saliente e una solida base di partenza.

Per la formazione del PSI si sta provvedendo innanzitutto a sviluppare le operazioni preliminari di ricognizione (vincoli, uso del suolo, ecc.) e ad avviare gli studi per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC). La definizione dei settori specifici verso i quali orientare l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e la predisposizione di nuove indagini, in riferimento agli specifici temi, è supportata dalla lettura critica della strumentazione urbanistica vigente, da eseguire con il costituito Ufficio Unico di Piano, da cui deriverà anche il bilancio degli effetti dei piani.

Le prime operazioni da svolgere dunque, anche per una specifica scelta metodologica, attengono all'analisi dettagliata della documentazione tecnica e specialistica della pianificazione urbanistica-territoriale vigente. Questa fase del lavoro, giunta quasi a conclusione, prevede l'analisi dei contenuti formali e sostanziali dei piani vigenti, del loro stato di attuazione e per individuare gli elementi di coerenza o di contrasto con il nuovo PIT avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR). Più in particolare la valutazione degli effetti determinati dalle previsioni vigenti è rivolta a comprendere le eventuali criticità che si sono verificate in fase di attuazione e che possano avere influito sugli esiti delle stesse previsioni, anche dal punto di vista della qualità degli interventi, dell'inserimento nel contesto, della capacità di tradurre efficacemente gli obiettivi assunti dai diversi atti di governo del territorio.

Lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali

La storia urbanistica recente dei tre Comuni restituisce un quadro non omogeneo. Il piano di Cortona, pur dichiarando l'impostazione coerente con i principi di tutela paesistica assunti dal PTCP di Arezzo, contiene previsioni edificatorie ed interventi di trasformazione piuttosto consistenti che però, anche se confermati pienamente nel RU, non hanno trovato attuazione in quota significativa. Più contenute le previsioni di trasformazione nel caso di Foiano della Chiana, il cui Piano Strutturale assume pienamente i principi che avevano costituito la base del PTCP; semmai il basso livello di attuazione del RU testimonia di un territorio

dove non si sono avute particolari pressioni insediative. Infine c'è da evidenziare la differente condizione del Comune di Castiglion Fiorentino che, sebbene abbia un Piano Strutturale formato con la stessa impostazione di quello del Comune di Cortona e che quindi prevede ampie aree di espansione, si è anche dotato di un RU che, per quanto redatto ancora ai sensi della L.R. 1/2005, ha potuto assumere alcuni contenuti della L.R. 65/2014 e del PIT-PPR, già vigenti alla sua approvazione.

Cortona

Il Piano Strutturale di Cortona è stato approvato a gennaio del 2007, con un periodo di formazione piuttosto lungo. Il Regolamento Urbanistico è stato approvato nel settembre del 2011 ed è diventato efficace a novembre dello stesso anno.

Per gli interventi di trasformazione il RU individua più gruppi di comparti, secondo la destinazione prevalente e la categoria di intervento (nuove aree piuttosto che aree di riqualificazione), da realizzare attraverso progetti con stipula di convenzione o, in prevalenza, tramite Piani Attuativi. A molti comparti si dà la possibilità di incrementare la capacità edificatoria attraverso meccanismi di perequazione che prevedono la cessione gratuita al Comune di aree strategiche per attrezzature pubbliche.

Fino ad ora le previsioni di trasformazione hanno trovato attuazione in percentuale minima, soprattutto per quanto riguarda gli interventi di maggiore entità. In realtà, se si escludono interventi minori di completamento dei tessuti esistenti (prevalentemente residenziali o produttivi), qualche intervento di tipo specialistico (aree DS o ES) e rarissimi progetti in quelle che il RU definisce "aree di completamento e recupero urbano" (BC), in pratica ciò che ha trovato attuazione - in tutto o in buona parte - è soltanto ciò che era già stato avviato sulla base del PRG previgente (aree C0 o D0, per le quali era stato adottato o approvato il Piano Attuativo prima del Regolamento Urbanistico) ed alcune previsioni di interventi anche diffusi sul territorio, come nel caso di zone DV, analogamente già previste dal PRG.

Le zone C0 realizzate sono localizzate non soltanto nei centri maggiori (Camucia, Terontola, La Fratta) ma anche in alcune altre frazioni quali Mercatale, Montecchio, Monsigliolo, Pergo, Pietraia, Montanare, Fratticciola, Ossaia e Centoia; le zone D0 attuate sono a Camucia e a Terontola.

Il Regolamento Urbanistico sviluppa soltanto alcuni degli interventi strategici individuati dal Piano Strutturale. Il primo intervento strategico – Cortona Motore del territorio – non trova particolare rilievo nel progetto operativo, dovendo comunque essere accompagnato probabilmente anche da - o soprattutto da - misure in altri settori in grado di garantire la presenza della popolazione residente. Analogamente per le aree principali di riqualificazione urbana (Camucia, Terontola, Mercatale e la Fratta), dove il progetto risulta centrato soprattutto sulla ridefinizione di una maglia viaria regolare e fitta, piuttosto che su una sua effettiva gerarchizzazione e dove non appare leggibile un ridisegno generale della struttura urbana attraverso il potenziamento e l'individuazione di nuove centralità. Diverso il caso dell'area di Montanare, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, che il RU disciplina con una scheda specifica, rimandando in ogni caso ad un

Piano Attuativo, similmente all'ex Fornace di Montecchio (sito di archeologia industriale da recuperare), con un'ampia gamma di funzioni compatibili; in entrambi i casi però le previsioni non sono state finora attuate. La previsione del Centro Intermodale e del Polo Scientifico del Vallone non è stata confermata dal RU che nelle aree che il PS aveva individuato a tale scopo ha inserito invece nuove espansioni produttive (non attuate). Così per il Centro Mercato, Fiere e Congressi, in corrispondenza del quale si prevedono nel RU nuovi insediamenti a destinazione mista produttiva-terziaria (commerciale, in particolare), solo parzialmente realizzati. Per il plesso scolastico delle Capezzine il RU invece conferma un possibile potenziamento. Il nuovo presidio ospedaliero alla Fratta, infine, è stato realizzato.

Non sono previste dal RU le nuove infrastrutture stradali indicate dal PS come strategiche: la nuova variante alla S.P. 28, il collegamento tra Camucia e il Parco Archeologico, il nuovo tratto di Via di Mezza Fratta ed il potenziamento/modifica della Riccio-Barullo.

Oltre alla Variante n. 3 che nel 2013 ha portato ad una parziale revisione della disciplina di piano, conseguente al primo periodo di gestione operativa, il Comune ha finora approvato sostanzialmente solo alcune varianti contestuali a Piani Attuativi, oltre alla recentissima Variante n. 7 che, all'approssimarsi del compimento del quinquennio di efficacia della parte relativa alle previsioni di trasformazione, ha costituito l'occasione per una ulteriore manutenzione della disciplina di carattere generale (in particolare per aggiornare le norme per il territorio rurale) e per la revisione di alcuni comparti da attivare e delle norme specifiche su alcuni contesti. A questa variante fa seguito la variante 7bis, promossa per gli stessi motivi, di prossima adozione.

È da segnalare che la schedatura del patrimonio edilizio esistente, riferita sostanzialmente a complessi e nuclei di antica formazione, risale alla stesura del PS (2002-2003) e risulta a questo punto ampiamente superata per molti contesti.

Anche dal punto di vista degli studi geologici è necessario l'adeguamento alle normative intervenute successivamente.

Castiglion Fiorentino

Il PS di Castiglion Fiorentino, adottato nel 2007, è stato approvato nel 2009. Il RU, dopo una serie di vicissitudini (con una prima versione adottata nel 2011), è stato approvato nel 2015. Nel RU definitivamente approvato, anche per l'entrata in vigore della nuova legge regionale 65/2014 e del nuovo PIT-PPR, le previsioni di trasformazione sono state fortemente ridimensionate.

I progetti di rilevanza strategica sono costituiti dalle "aree programma", che comprendono alcune importanti aree nell'area centrale del capoluogo o immediatamente ai suoi margini accomunate dalla destinazione ad attrezzature di interesse pubblico e collettivo (polo scolastico, impianti sportivi, Foro Boario, parco urbano…), ancora da attuare. A queste si aggiunge l'area dell'ex Zuccherificio, a suo tempo occupata dai manufatti dello stabilimento (con una procedura di bonifica già in fase avanzata), oltre che dai

laghetti di valore naturalistico, il destino della quale può certamente rivestire un ruolo cruciale anche a livello sovracomunale.

Buona parte delle aree programma rientrano tra gli interventi strategici già identificati in sede di PS, tra i quali quest'ultimo peraltro inserisce anche i piani di intervento e la normativa per l'ambito della Val di Chio (restauro del territorio) e per l'ambito della collina di Brolio (conservazione del paesaggio agrario).

Alcuni interventi di riconversione individuati dal RU sono stati attuati, come nel caso dell'ex Consorzio Agrario, dove si è insediata una nuova media struttura di vendita, con contestuale riorganizzazione locale della viabilità.

In generale però le previsioni di trasformazione stentano a partire e molti comparti edificatori sono stati attuati solo parzialmente; anche la quota di invenduto negli immobili completati è tutt'altro che modesta.

A giugno il Comune ha adottato una variante parziale al RU proprio per l'eliminazione di alcune aree edificabili, a valle di esplicita richiesta in tal senso da parte dei proprietari. Più recentemente è stata promossa una variante normativa volta ad aggiornare il piano ai nuovi contenuti dei regolamenti di attuazione della L.R. 65/2014, in particolare per il territorio rurale.

La schedatura del patrimonio edilizio è stata oggetto di revisione nella recente redazione del RU.

Anche gli studi idraulici e geologici sono stati complessivamente aggiornati in occasione della stesura del RU.

Foiano della Chiana

Il Piano Strutturale di Foiano della Chiana è stato adottato nel 2008 ed approvato nel 2009. Il Regolamento Urbanistico, adottato nel 2013, è stato approvato definitivamente nel 2014.

PS e RU sono stati oggetto di una sola variante, approvata ad aprile di quest'anno, che ha riguardato due aree specifiche: in un caso la variante ha comportato la diversa configurazione dell'area di trasformazione, ferma restando la volumetria prevista, nell'altro si è trattato della reintroduzione di una zona edificabile a seguito di sentenza del Consiglio di Stato.

Fino ad ora le previsioni di trasformazione hanno trovato attuazione in percentuale minima. Dall'approvazione del RU sono stati rilasciati solo sette permessi di costruire per nuova edificazione, per circa 5.000 mc. complessivi (compresi 460 mc. destinati ad un fabbricato rurale), mentre sono ancora disponibili diversi lotti edificabili in lottizzazioni già urbanizzate nelle zone produttive.

Alcuni Piani Attuativi sono stati presentati ma non attuati. Tra questi il Parco Acquatico della Selva Bassa, lo Sviluppo Valdichiana Farniole (Area di trasformazione a prevalente carattere commerciale), il Borgo Antico (Area di trasformazione a destinazione mista residenziale, terziario, commerciale e ricettivo) e la Manifattura Tabacchi.

Sono inoltre individuati diversi interventi di recupero di insediamenti abbandonati, che comprendono complessi industriali/artigianali o ex allevamenti (da riconvertire a destinazione ricettiva) e l'ex Cinema nel

centro storico del capoluogo.

Il RU è dotato di una schedatura recente con classificazione del valore architettonico e culturale degli edifici nelle aree urbanizzate e nel territorio extraurbano (edifici isolati e nuclei).

Dal punto di vista degli studi geologici/idraulici il quadro conoscitivo è stato integrato con lo Studio di fattibilità delle opere di riassetto idraulico del Rio di Quarata per la riduzione del rischio idraulico in località Renzino e da relazione sul rischio idraulico del Podere Via del Duca, mentre l'incarico per la Microzonazione sismica è in corso di espletamento.

La caratterizzazione del territorio rurale

La superficie totale dei tre Comuni risulta pari a 49.466 ettari circa di cui oltre il 92% è rappresentato da territorio aperto o territorio rurale.

Comune	Ettari	% sul totale
CASTIGLION FIORENTINO	11.131	23%
CORTONA	34.250	69%
FOIANO DELLA CHIANA	4.083	8%
Totale superficie sovracomunale	49.466	100%

Estensione territoriale dei tre Comuni

Uso del suolo

L'uso del suolo, elaborato in base ai dati della Regione Toscana aggiornati al 2013, ci aiuta a evidenziare a colpo d'occhio le coltivazioni e i fenomeni in atto (riconversioni, coltivazioni emergenti, criticità, aree fragili o in abbandono) nel territorio rurale. La lettura offre la possibilità di interpretare la complessità del paesaggio, la varietà degli assetti agrari e delle strutture produttive.

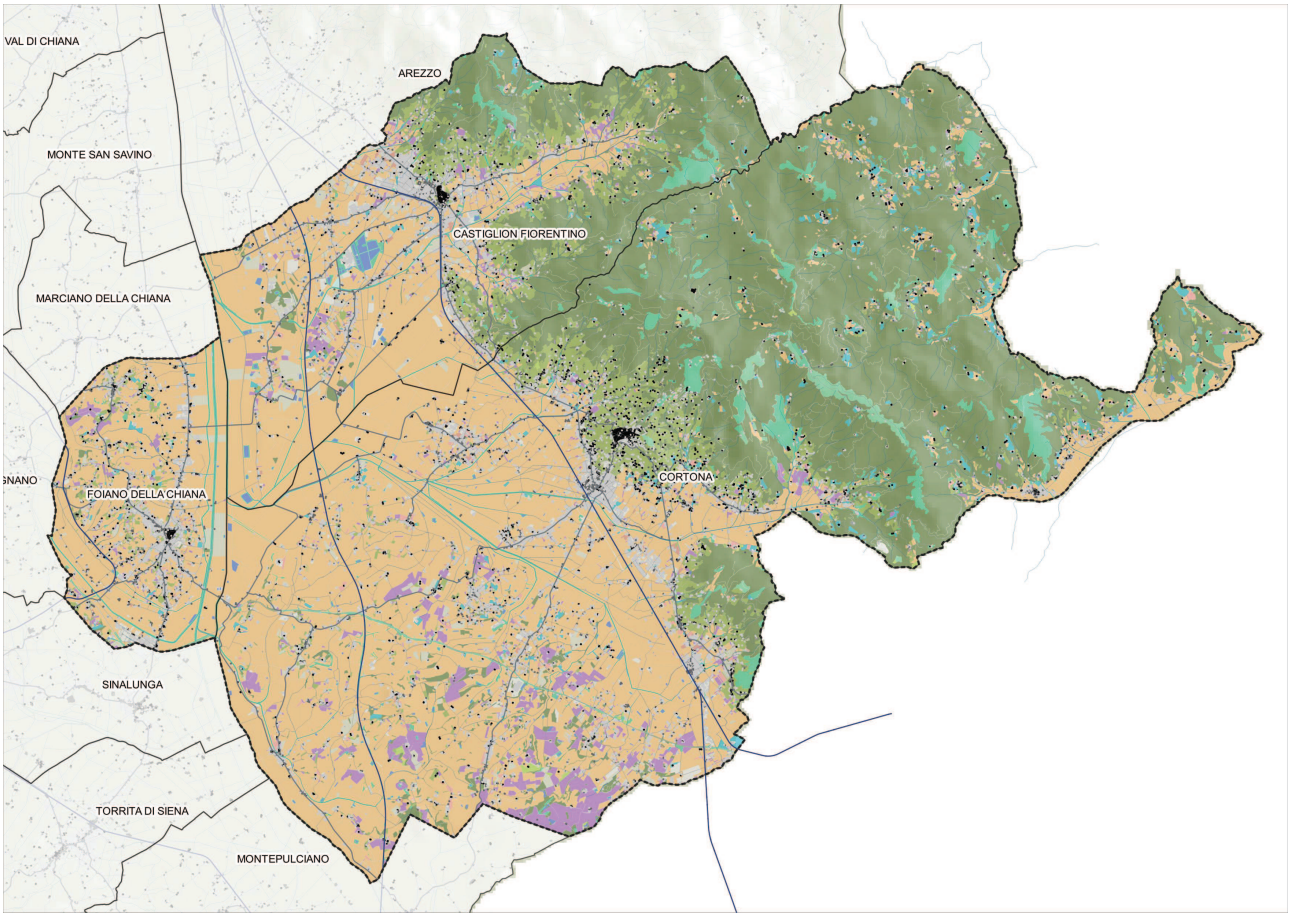
Le aree agricole e seminaturali occupano il 55% del suolo e sono costituite in prevalenza dai seminativi (circa il 42%) dell'intero territorio intercomunale, localizzati principalmente nella Valdichiana e nelle valli laterali, una vasta area pianeggiante che si estende da Foiano della Chiana fino alle prime pendici collinari ad est.

A livello di area vasta i paesaggi della viticoltura, che occupano il 3% del suolo, sono prevalentemente concentrati nelle zone confinanti con Montepulciano e i Comuni rivieraschi del Trasimeno.

L'olivicoltura è invece prevalentemente localizzata nelle zone pedecollinari prossime ai centri antichi di Cortona e Castiglion Fiorentino, meno intorno a Foiano, dove occupa le zone meno accidentate e meglio esposte coprendo il 6,17% del territorio, mentre le aree naturali, principalmente rappresentate dai boschi, si insediano nelle zone con maggiori limitazioni alla coltivazione e si sviluppano verso la dorsale

preappenninica.

Il territorio urbanizzato e le infrastrutture occupano circa l'8% del territorio intercomunale.



Uso del suolo intercomunale (RT ucs2013)

Macrocategorie Primo Livello	CASTIGLION FIORENTINO	CORTONA	FOIANO DELLA CHIANA	Totale complessivo	% su totale
1. Aree artificiali	1038,34	2380,24	553,54	3972,12	8,03%
2. Aree agricole e seminaturali	6344,36	17669,44	3287,96	27301,76	55,19%
3. Aree naturali	3642,97	14070,34	218,14	17931,45	36,25%
4. Zone umide	4,68	-	-	4,68	0,01%
5. Corsi d'acqua e bacini idrici	101,09	130,69	24,24	256,02	36,5%

Uso del suolo - aggregazione livello 1 Corine Land Cover (CLC) per Comune e totale

Uso del Suolo	Ettari	% sul totale
1. Aree artificiali	**3.972,12**	**8,03%**
111. Zone residenziali a tessuto continuo	303,53	0,61%

112. Zone residenziali a tessuto discontinuo	1.505,43	3,04%
121. Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati	637,36	1,29%
122. Viabilità	1.306,18	2,64%
124. Aeroporti	4,76	0,01%
131. Aree estrattive	49,60	0,10%
132. Discariche, depositi di rottami	2,61	0,01%
133. Cantieri, edifici in costruzione	34,02	0,07%
141. Aree verdi urbane	48,56	0,10%
142. Aree ricreative sportive	80,07	0,16%
2. Aree agricole e seminaturali	**27.301,76**	**55,19%**
210. Seminativi	20.906,35	42,26%
221. Vigneti	1.480,01	2,99%
222. Arboricoltura da legno e arboreti consociati	657,95	1,33%
223. Oliveti	3.052,19	6,17%
231. Prati stabili	68,28	0,14%
241. Vite e olivo promiscua	185,35	0,37%
242. Sistemi colturali e particellari complessi	334,08	0,68%
243. Colture agrarie con spazio naturali importanti	617,54	1,25%
3. Aree naturali	**17.931,45**	**36,25%**
311. Boschi di latifoglie	14.946,34	30,22%
312. Boschi di conifere	274,42	0,55%
313. Boschi misti di conifere e latifoglie	489,57	0,99%
321. Aree a pascolo naturale	250,72	0,51%
322. Brughiere e cespuglieti	14,82	0,03%
324. Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione	1.952,37	3,95%
332. Rocce nude	3,22	0,01%
4. Aree umide	**4,68**	**0,01%**
411. Paludi	4,68	0,01%
5. Corsi d'acqua e bacini idrici	256,02	0,52%
511. Corsi d'acqua	43,27	0,09%
512. Bacini idrici	212,74	0,43%
Totale complessivo	**49.466,03**	**100,00%**

Uso del suolo CLC livello 3 (fonte Geoscopio)

Valori naturalistici ed ecosistemici

Il territorio, nella sua complessità, evidenzia alcuni "giacimenti di naturalità" quali le ZSC che si localizzano nelle aree montane (Monte Ginezzo e Monte Dogana) e zone umide di interesse per l'avifauna migratoria

oltre ad un esteso reticolo idrografico superficiale ed ambiti rilevanti per la biodiversità.

Le aree naturali sono coprono circa il 36% dell'area intercomunale si estendono per a circa 17.931 ettari. Cortona è il comune con maggiore estensione di zone boscate, detenendo quasi l'80% delle aree naturali totali.

Le aree naturali si identificano nell'insieme delle seguenti voci del Corine Land Cover di Livello 3:

311. Boschi di latifoglie

312. Boschi di conifere

313. Boschi misti di conifere e latifoglie

321. Aree a pascolo naturale

322. Brughiere e cespuglieti

324. Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione

332. Rocce nude

Aree naturali	CASTIGLION FIORENTINO	CORTONA	FOIANO DELLA CHIANA	Totale complessivo
311. Boschi di latifoglie	2954,65	11937,67	54,02	14946,34
312. Boschi di conifere	34,37	240,04		274,42
313. Boschi misti di conifere e latifoglie	206,15	278,56	4,85	489,57
321. Aree a pascolo naturale	0,43	250,29		250,72
322. Brughiere e cespuglieti		14,82		14,82
324. Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione	447,36	1345,74	159,27	1952,37
332. Rocce nude		3,22		3,22
TOTALE	3642,97	14070,34	218,14	17931,45

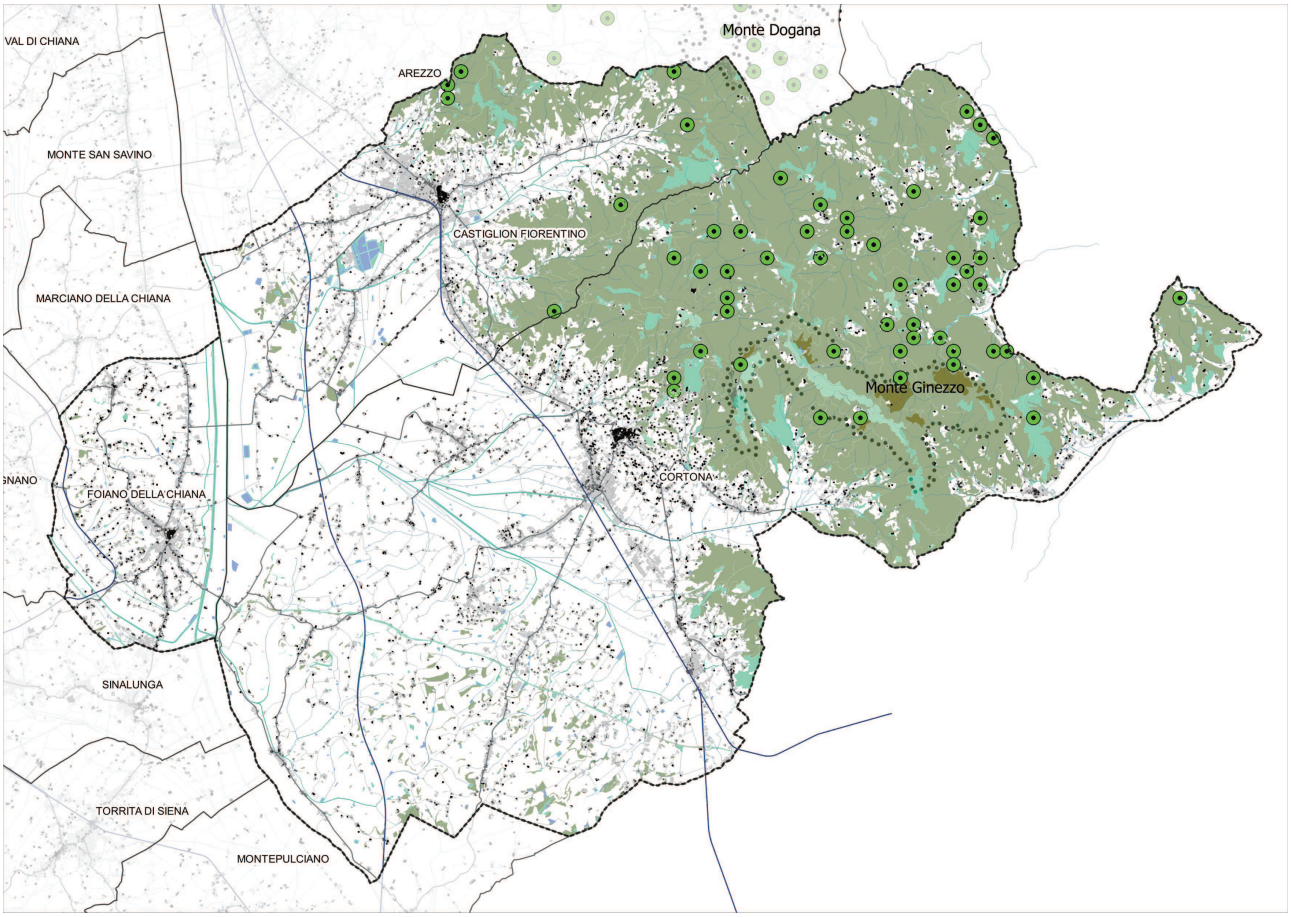
Uso del suolo CLC livello 3 (fonte Geoscopio)

Le aree boscate, la rete ecologica e l'effetto barriera

Il territorio intercomunale presenta un'importante rete ecologica ma altrettanto significative barriere al sistema delle connessioni ecologiche dovute alla complessa rete delle infrastrutture che determina "la formazione di grandi conurbazioni di fondovalle[1]" che interessano la S.R., ai centri urbani e all'urbanizzazione umbro-casentinese romagnola in particolare tra Olmo, Rigutino, Castiglion Fiorentino e Cortona. Tra i nodi principali della rete abbiamo gli areali afferenti alla Rete Natura 2000 (Direttiva 92/43/CEE "Habitat") che rappresentano a livello europeo i nodi di una rete ecologica di area vasta che comprende le emergenze naturalistiche minacciate o in pericolo di estinzione (flora e fauna) e gli habitat che le ospitano e include l'insieme dei territori protetti costituito da aree di particolare pregio naturalistico

[1] Piano Paesaggistico, Scheda di Ambito da "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi"

quali le Zone Speciali di Conservazione (ZSC). Tale rete si estende anche alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", abrogata e sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE.



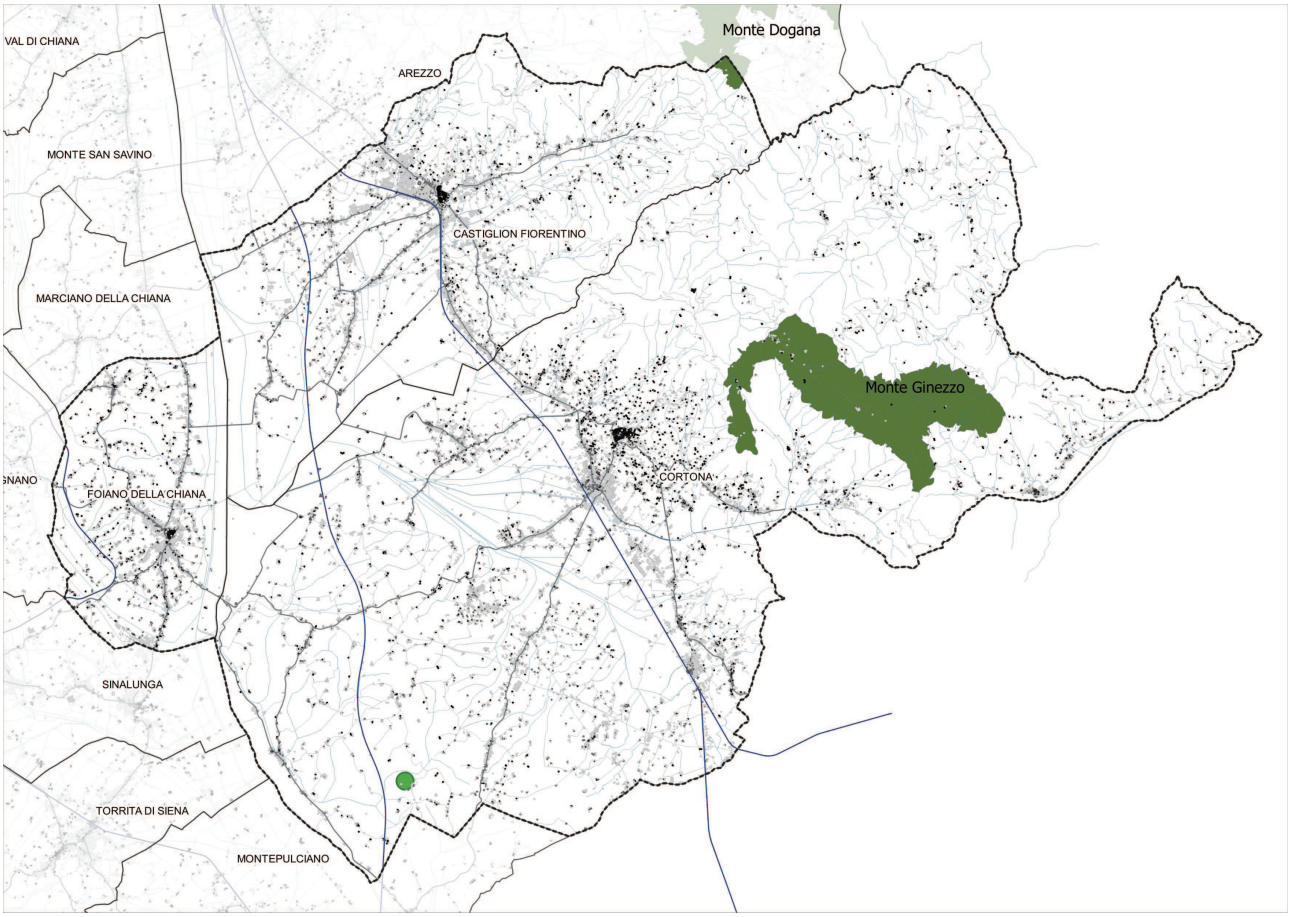
Elaborazione da dati naturalistici e uso del suolo (fonte Geoscopio)

Nel territorio del Piano intercomunale si rilevano due ZCS entrambe appartenenti alla regione biogeografica continentale. La prima denominata di “Monte Ginezzo” (ZSC di tipo B IT5180017) è localizzata entro il confine comunale di Cortona in area collinare, la seconda denominata di “Monte Dogana” (ZSC / ZPS di tipo C IT5180016 estesa per 1235 ettari) ricade solo in piccola parte nell’area intercomunale collocandosi al

confine tra i Comuni di Castiglion Fiorentino e Arezzo.

Le superfici ricadenti nell'areale del Piano Strutturale Intercomunale sono rispettivamente:

ZSC - Monte Dogana	39,40
ZSC- Monte Ginezzo	1.604,39
Totale complessivo	1.643,80



ZSC e alberi monumentali

Oltre a questi siti sono stati rilevate alcune zone umide quali quelle che interessano l'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino, stagni e aree rinaturalizzate correlate al sistema della bonifica della Val di Chiana tra cui la zona umida di Brollo in prossimità del Comune di Foiano della Chiana.

Monte Ginezzo - Uso del Suolo	Ettari	% sul totale
Formazioni erbose seminaturali	0,43	0,03%
Aree in trasformazione per tagli o incendi recenti	0,53	0,03%
Aree rupestri e/o con suolo in erosione	1,05	0,07%
Acque stagnanti interne	1,13	0,07%

Impianti artificiali di latifoglie	1,66	0,10%
Reti stradali e altre infrastrutture	3,37	0,21%
Superfici artificiali	4,49	0,28%
Boschi misti a dominanza di querce	4,52	0,28%
Ex coltivi e incolti	6,63	0,41%
Prati graminoidi Festuco-Brometea	16,01	1,00%
Lande e praterie con ginepro comune	17,68	1,10%
Boschi a dominanza di roverella	20,73	1,29%
Superfici agricole utilizzate	21,90	1,36%
Boschi misti di conifere e latifoglie	29,33	1,83%
Boschi misti di latifoglie	65,88	4,11%
Rimboschimenti di conifere	68,59	4,27%
Brughiere montane a dominanza di calluna e/o ginestre e/o eriche	78,05	4,86%
Mosaico della vegetazione in trasformazione	140,77	8,77%
Boschi a dominanza di castagno	219,28	13,67%
Querceti silicicoli a dominanza di cerro e/o rovere	902,39	56,24%
TOTALE	1604,39	100,00%

Uso del suolo ZSC Monte Ginezzo (fonte Regione Toscana Progetto Hascitu)

Monte Dogana - Uso del Suolo	Ettari	% sul totale
Prati da sfalcio	0,01	0,02%
Superfici artificiali	0,20	0,50%
Boschi misti di conifere e latifoglie	0,61	1,56%
Reti stradali e altre infrastrutture	0,71	1,80%
Aree rupestri e/o con suolo in erosione	1,15	2,93%
Boschi misti di latifoglie	1,32	3,34%
Mosaico della vegetazione in trasformazione	1,34	3,41%
Rimboschimenti di conifere	2,08	5,28%
Brughiere montane a dominanza di calluna e/o ginestre e/o eriche	2,32	5,90%
Querceti silicicoli a dominanza di cerro e/o rovere	2,67	6,77%
Lande e praterie con ginepro comune	3,28	8,32%
Boschi misti a dominanza di querce	23,71	60,17%
TOTALE	39,40	100,00%

Uso del suolo ZSC ZPS Monte Dogana (fonte Regione Toscana Progetto Hascitu)

La struttura delle imprese agricole

L'analisi integrata dei dati strutturali prodotti da fonti accreditate (Censimenti, dati ISTAT, CCIAA, ARTEA) è di estrema utilità per l'interpretazione della struttura del comparto produttivo agricolo e delle trasformazioni in atto, dei punti di forza e debolezza del sistema e dei bisogni emergenti.

Attualmente sono disponibili i dati statistici forniti da ISTAT tra cui le serie storiche dei censimenti che consentono di evidenziare le tendenze del medio lungo periodo. Come si dirà in seguito ulteriori dati, più aggiornati e significativi nel breve termine ma non open source, dovranno essere chiesti agli Enti competenti per la costruzione del quadro conoscitivo intercomunale.

Il Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT 2010) rappresenta la più capillare rilevazione, sull'intero territorio nazionale, relativa alle attività agrosilvopastorali. L'universo campionario è stato modificato nel tempo e l'ultimo censimento è stato svolto in linea con quanto stabilito dal Regolamento (CE) n. 1166/2008 andando ad escludere le aziende di dimensioni inferiori all'ettaro e le proprietà esclusivamente forestali. I "*dati dei Censimenti dell'agricoltura del 2000, 1990 e 1982 diffusi in serie storica differiscono da quelli pubblicati dall'Istat all'epoca della rilevazione in quanto l'universo UE delle aziende agricole censite è stato ricalcolato secondo le regole comunitarie vigenti nel 2010, allo scopo di rendere possibile il confronto intertemporale, nel rispetto delle dimensioni minime di superficie ammesse dal Regolamento (CE) n. 1166/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio e della destinazione dei capi (o dei loro prodotti)*".
I dati del censimento ISTAT oltre ad inquadrare la realtà agricola al tempo della rilevazione offrono la possibilità di valutare le tendenze nel tempo grazie alle serie storiche disponibili per gli ultimi 30 anni.

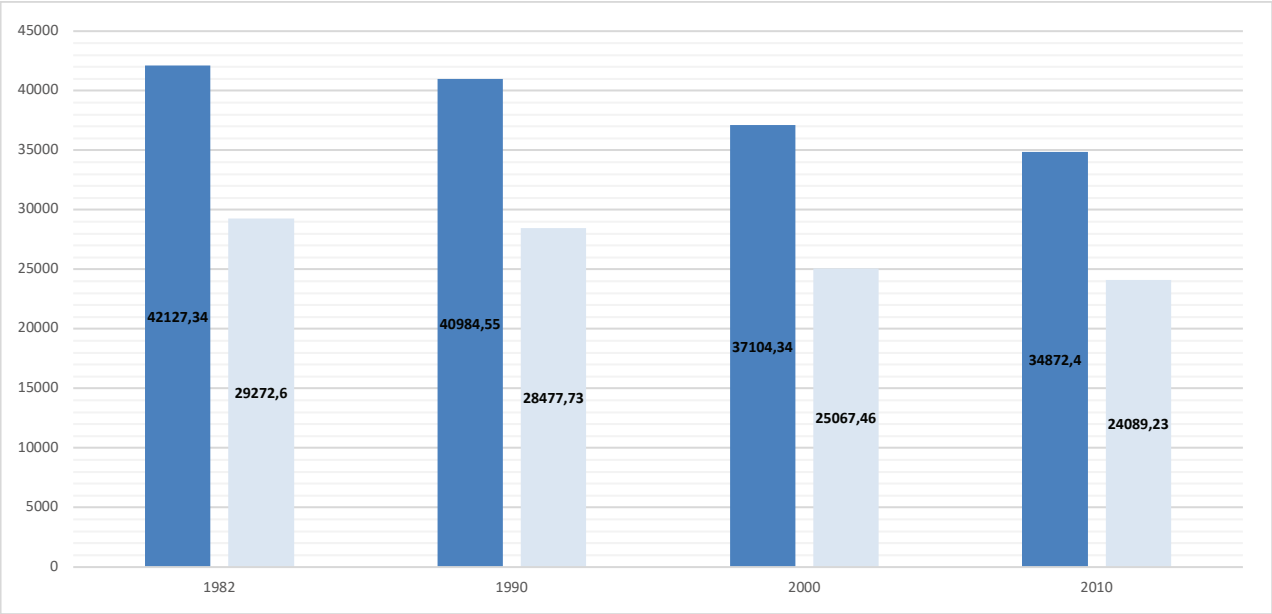
Anno	Comune	Numero di aziende	Ettari
1982	Castiglion Fiorentino	1421	9360,93
	Cortona	2994	29256,16
	Foiano della Chiana	792	3510,25
1982 Totale		**5207**	**42127,34**
1990	Castiglion Fiorentino	1433	9805,42
	Cortona	2811	27810,13
	Foiano della Chiana	735	3369
1990 Totale		**4979**	**40984,55**
2000	Castiglion Fiorentino	1460	8605,75
	Cortona	2534	24986,59
	Foiano della Chiana	777	3512
2000 Totale		**4771**	**37104,34**
2010	Castiglion Fiorentino	944	6145,65
	Cortona	1870	25328,96
	Foiano della Chiana	468	3397,79
2010 Totale		**3282**	**34872,4**

Serie storiche - Numero delle aziende e SAT

Anno	Comune	superficie totale SAT	superficie agricola utilizzata SAU
1982	Castiglion Fiorentino	9360,93	6469,22
	Cortona	29256,16	19529,13
	Foiano della Chiana	3510,25	3274,25
1982 Totale		**42127,34**	**29272,6**
1990	Castiglion Fiorentino	9805,42	6818,68

	Cortona	27810,13	18613,74
	Foiano della Chiana	3369	3045,31
1990 Totale		**40984,55**	**28477,73**
2000	Castiglion Fiorentino	8605,75	5836,18
	Cortona	24986,59	15858,56
	Foiano della Chiana	3512	3372,72
2000 Totale		**37104,34**	**25067,46**
2010	Castiglion Fiorentino	6145,65	4482,46
	Cortona	25328,96	16436,59
	Foiano della Chiana	3397,79	3170,18
2010 Totale		**34872,4**	**24089,23**

Serie storiche – SAU e SAT



Rappresentazione grafica SAU e SAT 1982-2010

Come si osserva inoltre la riduzione della numerosità delle aziende è più significativa a carico delle piccole e piccolissime aziende mentre le medie aziende presentano oscillazioni meno marcate, addirittura in controtendenza le aziende con SAU superiore a 100 ettari.

Di una certa rilevanza anche l'allevamento di bovini, suini e avicoli, che si riducono nell'arco dei trent'anni in misura significativa mantenendo comunque un numero medio di capi di tutto rilievo (nel 2010 circa1.400 bovini, 52.000 suini, 189.000 capi avicoli).

	Anno	1982	1990	2000	2010
Superficie inferiore a 1 ettaro	N. aziende	0	0	2	0
	Superficie	0	0	72,02	0
Superficie tra 0,01-0,99 ettari	N. aziende	1737	1804	1879	838
	Superficie	1386	1654,6	1807,6	1140,2
	N. aziende	934	891	846	642

Superficie tra 1-1,99 ettari	Superficie	1795,3	1932,3	1955,7	1454,1
Superficie tra 2-2,99 ettari	N. aziende	603	543	483	408
	Superficie	2075,1	2018	1891,1	1682
Superficie tra 3-4,99 ettari	N. aziende	716	637	566	480
	Superficie	3997,2	3432,6	3429,4	2971,2
Superficie tra 5-9,99 ettari	N. aziende	658	584	526	442
	Superficie	6137,6	6067,2	5671,1	5039,3
Superficie tra 10-19,99 ettari	N. aziende	325	297	243	235
	Superficie	6905,7	5792,3	5442,5	5350,9
Superficie tra 20-29,99 ettari	N. aziende	76	79	94	86
	Superficie	3090	2880,9	2734,1	2784,7
Superficie tra 30-49,99 ettari	N. aziende	68	62	60	80
	Superficie	4137,7	3634,5	3070,4	3866,5
Superficie tra 50-99,99 ettari	N. aziende	61	50	46	39
	Superficie	6263	5220,6	5112,6	3517,5
Superficie oltre 100 ettari	N. aziende	29	32	26	32
	Superficie	6339,8	8351,6	5918	7066

Serie storiche - Dimensioni aziende ISTAT 2010 - dati aggregati per i tre Comuni

		1982	1990	2000	2010
aziende con bovini	n. aziende	661	198	118	83
	n. numero capi	6049	2819	1615	1440
aziende con bufalini	n. aziende	0	0	0	1
	n. numero capi	0	0	0	1
aziende con equini	n. aziende	66	95	62	49
	n. numero capi	171	350	223	185
aziende con ovini	n. aziende	140	129	95	54
	n. numero capi	8596	7164	4567	2596
aziende con caprini	n. aziende	176	121	38	21
	n. numero capi	723	566	199	220
aziende con suini	n. aziende	1343	551	191	61
	n. numero capi	75169	50902	45524	51835
aziende con avicoli	n. aziende	1875	880	260	34
	n. numero capi	355336	135664	419632	189069
aziende con conigli	n. aziende	1756	758	180	11
	n. numero capi	40510	14805	103181	171

Aziende con animali - dati aggregati per i tre Comuni

Per quanto riguarda i dati ARTEA, al momento sono disponibili pochi dati indicativi tra cui il numero di IAP che nei tre Comuni arriva a ben 640 unità, le fattorie didattiche e le ditte boschive operanti sul territorio ed un significativo numero di aziende biologiche.

	n. aziende da censimento 2010	IAP	Fattoria didattica	Ditte boschive	Aziende Biologiche

Castiglion Fiorentino	944	169	-	1	70
Cortona	1870	389	1	2	73
Foiano della Chiana	468	82	1	-	14
TOTALE		640	2	3	157

Attività in programma

A conclusione di questa fase di ricognizione è utile segnalare che, in collaborazione con i Settori Urbanistica ed Edilizia Privata dei tre Comuni, si sta inoltre esaminando quanto è emerso, nel tempo, nella gestione quotidiana delle pratiche e quali problematiche urbanistico-edilizie debbano trovare nuove soluzioni.

Allo stesso tempo il **superamento di una visione ristretta al proprio confine** comunale può consentire importanti sinergie che le Amministrazioni hanno già avviato con diversi progetti, ad esempio attraverso **protocolli condivisi nel settore turistico e nella valorizzazione dei prodotti locali** già sottoscritti o in fase di studio (v. percorsi storici: Lauretana, Romea, Francigena, Cammino di San Francesco…). Analogamente molto è già stato fatto a scala sovracomunale nella realizzazione di itinerari ciclabili e ciclopedonali (Patto di fiume, Sentiero della Bonifica) e potrà essere implementato nell'individuazione di reti di mobilità dolce e/o per l'escursionismo attraverso il PSI.

Alla costruzione ed integrazione del quadro conoscitivo a livello sovracomunale, come alla stessa definizione progettuale, sarà funzionale anche lo studio di fattibilità relativo al **progetto di paesaggio delle "Leopoldine in Val di Chiana"**, esteso ad un vasto ambito che comprende anche i tre Comuni del PSI, ora in corso di svolgimento, e che prende avvio dal Protocollo di Intesa tra amministrazioni locali e Regione Toscana finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale.

La tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale non può del resto che assumere in questo territorio una priorità assoluta, viste le risorse che lo connotano. Tra queste indubbiamente rientrano quelle riferite ai siti archeologici, e conseguentemente il sistema museale ad essi collegato e la rete di fruizione del territorio, senza dimenticare la rilevanza dal punto di vista storico e paesaggistico non soltanto dei siti stessi ma anche degli ambiti ad essi circostanti, in analogia a quanto accede anche nel caso dei centri storici, dei castelli, delle ville e dei tanti complessi edilizi di pregio.

L'opportunità di mettere a punto degli apparati regolamentari comuni per il patrimonio edilizio di antica formazione, basati sull'omogeneità delle caratteristiche che contraddistingue il territorio, facendo tesoro delle esperienze maturate nei singoli Comuni, è uno degli altri elementi di forza del progetto del PSI.

La formazione del PSI sarà inoltre la sede nella quale si procederà all'aggiornamento ed all'integrazione degli studi geologici, idraulici e simici, rendendo omogenee le conoscenze sul territorio dei tre Comuni anche al fine di ottimizzare l'adozione di misure per la riduzione del rischio, soprattutto dal punto di vista

idraulico. È evidente infatti come in un territorio come il nostro la possibilità di governare le condizioni di rischio ambientale in modo coordinato possa assumere una grande importanza. La condivisione dei rischi può finalmente portare alla definizione di interventi coordinati e decisivi. Il PSI comprenderà quindi la redazione delle indagini idrogeologiche e sismiche, partendo dall'aggiornamento ed integrazione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 (integrazione del quadro geotecnico-stratigrafico, realizzazione di profili sismici, aggiornamento del quadro di pericolosità da svolgersi nel rispetto del PAI e del PGRA).

Lo stesso Rapporto Ambientale di VAS, con la ricostruzione dello Stato dell'Ambiente, consentirà di disporre di un quadro ambientale omogeneo ed aggiornato, comprendendo anche gli approfondimenti analitici ed i dati conoscitivi di dettaglio riferiti agli habitat e alle specie appartenenti ai Siti della Rete Natura 2000 (SIR), nell'ambito dello "Studio di incidenza".

Obiettivo del PSI è infatti anche quello di integrare le conoscenze relative al territorio, considerando le differenze nei contenuti documentali dei piani vigenti ed il differente grado di aggiornamento.

Un importante ulteriore contributo al Quadro Conoscitivo del PSI è inoltre costituito dai contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico che, oltre a descrivere in modo specifico i caratteri di tutti i territori regionali, costituisce una fonte di conoscenze aggiornata al 2015. Il primo obiettivo disciplinare che infatti ci si propone con il PSI è quello di ricondurre la ricchezza del quadro conoscitivo all'interno della "struttura di piano" disegnata dalla nuova legge e dal nuovo PIT/PPR.

La rilettura alla luce delle quattro invarianti del PIT/PPR troverà particolare pregnanza nel riconoscimento degli elementi della rete ecologica e dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali, mentre sarà importante al contempo analizzare gli aspetti percettivi in rapporto alla struttura insediativa di matrice storica, alle emergenze, ad aree/itinerari/punti panoramici ed ambiti maggiormente esposti. Le ricognizioni saranno così indirizzate ad evidenziare le connessioni tra attività agricole (uso del suolo, da declinare con particolare attenzione alle peculiarità produttive, ecologiche e paesaggistiche), struttura del paesaggio e fruizione del territorio, la qualità e funzione delle aree verdi urbane e periurbane e la qualità dei paesaggi, adeguando al contesto le chiavi di lettura del PIT/PPR.

Considerando che il territorio dei tre Comuni è interessato significativamente sia da **aree tutelate per legge** (comprese le zone di interesse archeologico), sia da **aree con vincolo paesaggistico per decreto** e vista la grande importanza e ha assunto nell'ambito della costruzione di piani territoriali e urbanistici in Toscana, il PSI sarà impostato fin dall'inizio nella prospettiva della conferenza di paesaggio, tenendo anche conto delle **Linee guida** recentemente pubblicate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo.

In particolare, nello studio ricognitivo e nell'analisi valutativa degli elementi identitari che andranno a costituire il patrimonio territoriale (declinato secondo le quattro invarianti del PIT/PPR) e in quello degli

elementi che contribuiranno alla declinazione del perimetro del territorio urbanizzato, possano essere considerati come elementi di fondo dell'analisi conoscitiva i seguenti quadri:

- gli elementi geo-idromorfologici e della fragilità idraulica;
- i caratteri del paesaggio (vegetazioni e sistemazioni agrarie, insediamenti, oroidrografia e articolazione del territorio rurale);
- l'uso del suolo;
- gli elementi dell'assetto ambientale e antropico;
- le risorse che costituiscono i beni storico culturali;
- la ricognizione dei vincoli monumentali, paesaggistici e ambientali
- gli elementi dell'atlante storico cartografico e la ricostruzione delle permanenze;
- gli elementi dell'assetto insediativo (il tessuto urbano con gli insediamenti di antica e recente formazione, l'edificato in territorio extraurbano);
- le infrastrutture e le attrezzature e degli spazi pubblici;
- le attività produttive;
- la rete della mobilità;
- le sintesi interpretative delle conoscenze (valori ed emergenze, criticità e degrado).

6. La ricognizione del Patrimonio Territoriale

Come abbiamo già sottolineato, il PIT/PPR risulta complementare alla L.R. 65/2014, tanto che la stessa legge deve essere letta in modo integrato al piano. Così è in quello che all'art. 3 si definisce il significato di patrimonio territoriale come "… l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future …". Con la legge regionale per invarianti strutturali si intendono "i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale."

L'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio e non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.

Le invarianti strutturali sono quindi ora riferite, sia nel PIT che nella nuova legge, al patrimonio territoriale, e sono individuate nel PIT/PPR come:

1. la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
2. la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
3. la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
4. la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Nel quadro legislativo toscano il Piano Strutturale costituisce il "luogo" dell'approfondimento a scala locale delle indicazioni provenienti dallo Statuto del territorio regionale contenuto nel PIT/PPR e della articolazione di dettaglio degli studi e delle conoscenze acquisite con il PTC provinciale, tanto che costituisce una funzione di raccordo con la pianificazione di area vasta e i livelli di conoscenza corrispondenti.

"Lo statuto del territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione" (art. 6, comma 1, L.R. 65/2014).

Il paesaggio, in particolare, soggetto delle analisi e del disegno delle politiche di piano, richiede un trattamento a scale diverse, che risulta tanto più efficace quanto più i piani attuano concretamente il principio della Convenzione Europea di relazionare le proprie conoscenze alle proprie politiche, secondo processi inclusivi, aperti, che producano integrazione e implementazione.

Ne discende l'obiettivo complesso di conoscenza a cui fa capo l'impostazione del processo di analisi paesaggistica.

Per la legge regionale 65/2014 "il Piano Strutturale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del

territorio di cui all'articolo 6 e della strategia dello sviluppo sostenibile" (art. 92, comma 1).

Le elaborazioni del quadro conoscitivo del nuovo PSI saranno così orientate da un lato a specificare e integrare quanto già predisposto dal PIT/PPR, che assume, in ottemperanza al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, valenza di piano paesaggistico e, dall'altro, a definire un quadro di informazioni originali e adeguate alla scala propria dell'assetto territoriale comunale, che però non dimentichi le complesse relazioni paesaggistiche e ambientali a scala sovracomunale e riferibili alla Scheda d'Ambito 15 – piana di Arezzo e Val di Chiana dello stesso PIT/PPR.

Più in generale, le ricerche e gli studi messi in campo sono orientati dall'ipotesi che i modi di rappresentare i luoghi racchiudano, ad una paziente lettura, oltre che i segni "patrimoniali" di un'appartenenza, una "struttura", su cui impostare il progetto di territorio.

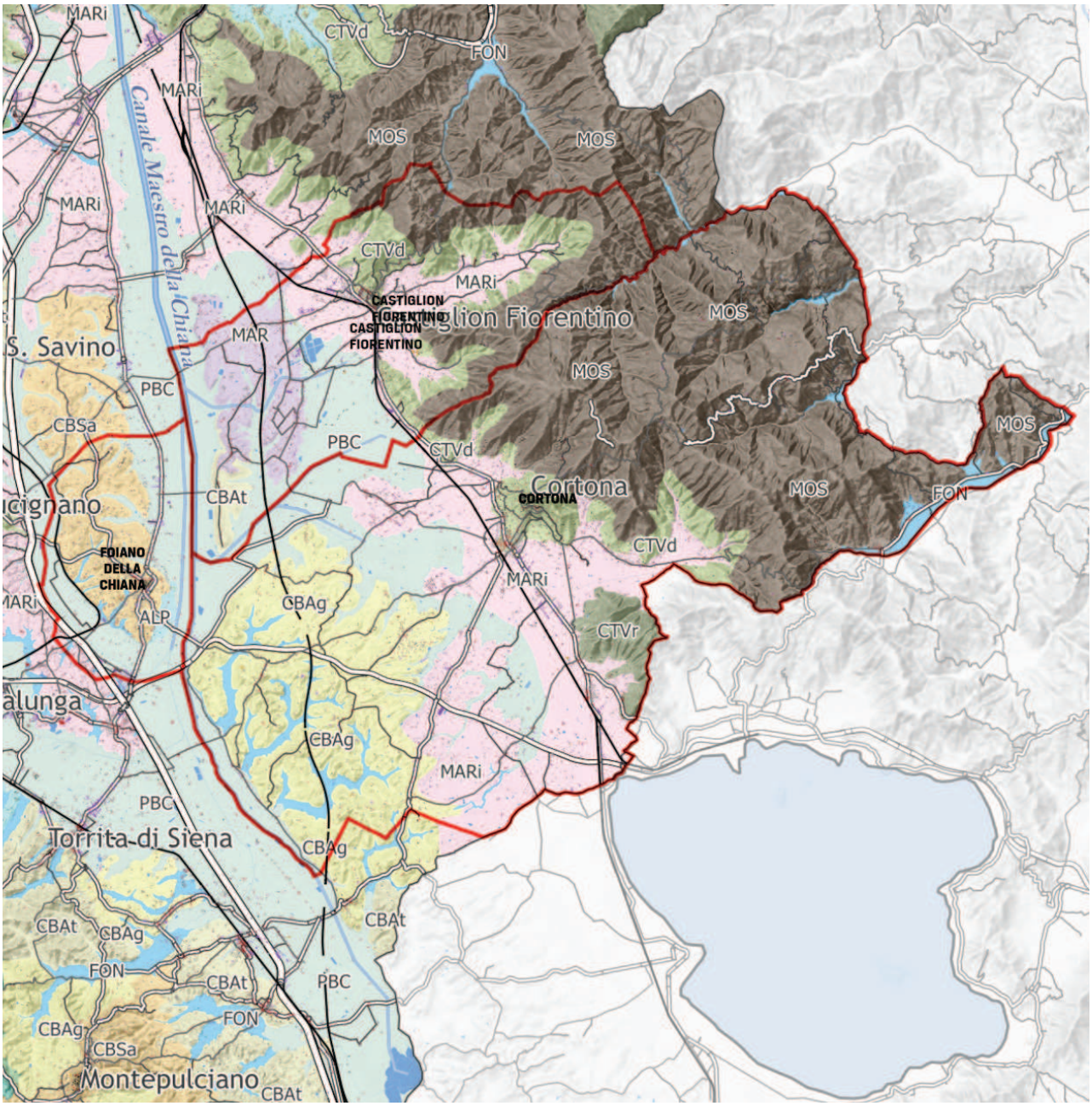
"In termini più elementari ed espliciti si potrebbe dire che le strutture (componenti del paesaggio) sono il telaio, o meglio le forze di fondo della storia sociale: quella degli aggruppamenti umani consciamente coerenti e solidali. Sono in una parola i complessi costitutivi di una civiltà" (L. Gambi – Critica ai concetti geografici di paesaggio umano).

Il riconoscimento delle invarianti che andranno a comporre la carta del patrimonio e quindi dello statuto del territorio deve tener presente diverse tematiche. Prima di tutte le quattro invarianti del PIT il cui recepimento è prescrittivo.

I Invariante · I caratteri idro-geomorfologici

Il riconoscimento dei caratteri idro-geomorfologici sarà effettuato attraverso un'analisi attenta degli elaborati presenti nei Piano strutturali dei tre Comuni integrata, se necessario, da nuovi studi.

Per la completa ricognizione dei caratteri idrogeomorfologici si ritiene inoltre opportuno redigere alcune specifiche elaborazioni utili a descrivere l'assetto morfologico-territoriale, in particolare con l'individuazione dei "Tipi fisiografici" alla scala comunale.



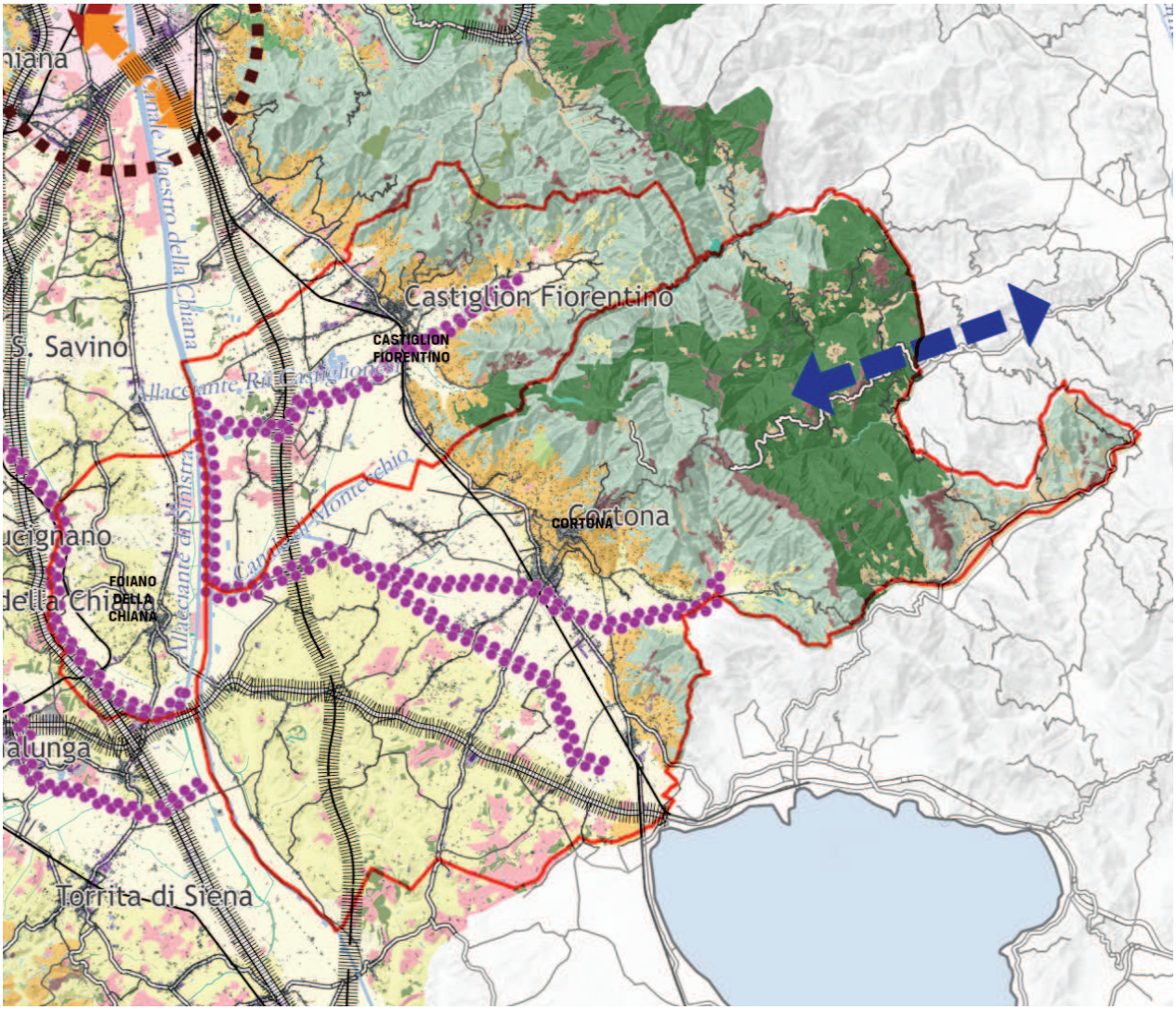
Estratto della Carta dei morfotipi della I Invariante del PIT-PPR

Il PIT-PPR, relativamente alla I Invariante, riconosce i seguenti morfotipi ai quali associa specifici indirizzi per le azioni:

morfotipo	indicazioni per le azioni
CTVr - COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITÀ TOSCANE	• limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale; • evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti
CTVd – COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITÀ TOSCANE	• limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale; • evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti
CBAt - COLLINA DEI BACINI NEO-QUATERARI, LITOLOGIE ALTERNATE	• evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico; • mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti; • favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso; evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
CBAg - COLLINA DEI BACINI NEO-QUATERNARI, ARGILLE DOMINANTI	• evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema; • favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso; • evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
MOS – Montagna silicoclastica	• evitare gli interventi di trasformazione che comportino aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico; • evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti
MAR - MARGINE	• limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche; • evitare estesi rimodellamenti delle morfologie; • favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere; • limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.
MARi - MARGINE INFERIORE	• contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici
PBC - PIANURE BONIFICATE PER DIVERSIONE E COLMATA	• mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica; • limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche; • evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.
FON - FONDOVALLE	• limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

II Invariante · I caratteri ecosistemici del paesaggio

Per la completa ricognizione dei caratteri ecosistemici dovranno essere svolte elaborazioni specifiche finalizzate a descrivere l'assetto ambientale-territoriale e le sue componenti principali - uso del suolo prevalente, reticolo idrografico, parchi, aree SIC e ZPS, aree naturali protette, strade, ferrovie, edificato… -, a partire dai contenuti del PIT/PPR.



Estratto della Carta dei morfotipi della II Invariante del PIT-PPR

L'intero territorio comunale è stato letto dal PIT sulla base dei valori naturalistici ed ecosistemici riferibili alla seconda Invariante "I caratteri ecosistemici del paesaggio".

Il Piano individua la **Rete degli ecosistemi forestali** (Nodi primari forestali, Matrici forestali di connettività, Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati, Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività e Corridoi ripariali) e la **Rete degli ecosistemi agropastorali** (Nodi degli agroecosistemi, Matrici agroecosistemiche collinari e di pianura, Agroecosistemi frammentati attivi o in abbandono, Agroecosistemi intensivi oltre a zone umide) individuando tra le principali criticità la presenza di sistemi ad elevata

artificialità (conurbazioni di fondovalle e infrastrutture) che provocando frammentazione ecosistemica richiedono la ricostruzione delle connettività rispetto a specifiche “direttrici“ principalmente trasversali all’andamento longitudinale della Val di Chiana.

Il PIT individua tra le emergenze meritevoli di tutela ambienti target e aree agricole di alto valore naturalistico (HNVF) principalmente rappresentate da estesi mosaici di praterie e arbusteti minacciati dall’abbandono tra cui le formazioni arbustive a Lande e Brughiere (a Erica Scoparia, Cytisus scoparius e Calluna vulgaris) del Monte Dogana e del Monte Ginezzo che rappresentano habitat per specie di avifauna minacciate quali Sylvia undata. Di alto interesse gli agroecosistemi terrazzati pedecollinari a prevalenza di olivo, le matrici forestali con boschi di sclerofille e latifoglie termofile.

In un ambito caratterizzato da una agricoltura intensiva le principali criticità rilevate sono a carico del reticolo idrografico e degli ecosistemi fluviali frammentati e degradati a causa dell’effetto combinato della barriera infrastrutturale e dell’impatto ambientale dell’agricoltura e della zootecnia intensive sulla qualità delle acque (ZVN). La frammentazione e l’accentuazione dell’effetto barriera già fortemente segnato dalle molte infrastrutture presenti (A1, infrastrutture ferroviarie e TAV) si aggrava in particolare lungo la S.R. 71 da Rigutino (Arezzo) verso Castiglion Fiorentino e Cortona-Camucia.

Tra le emergenze si rilevano le zone umide tra cui la colmata di Brolio, i bacini di lagunaggio dell’ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino, oggi dismesso, ed altre aree umide minori in parte rilevate dalla “Carta della Natura” redatta dalla provincia di Arezzo messe a rischio dai fenomeni di frammentazione, di drenaggio e inquinamento delle acque superficiali.

Nell’ambito della pianura, ma anche in alcuni settori collinari, la presenza di forme di agricoltura intensiva contribuisce al grado di artificializzazione del paesaggio, a cui localmente si associa anche lo sviluppo del settore fotovoltaico. A carico dell’agricoltura oltre alla forte pressione sulla risorsa idrica superficiale e profonda si denuncia la riduzione o eliminazione di siepi, filari e boschetti nelle aree pianeggianti e la perdita di importanti ecosistemi naturali per l’abbandono della coltivazione delle aree agricole marginali e montane. Un’altra criticità più volte richiamata è rappresentata dagli incendi boschivi di cui si cercherà di acquisire contezza. Pur costituendo un elemento caratteristico del paesaggio locale, le colture cerealicole e l’agricoltura intensiva risultano critiche rispetto alle componenti naturalistiche, con la riduzione dell’eterogeneità dell’ecomosaico agricolo, e una forte pressione sulle risorse idriche superficiali e profonde, in una zona classificata come vulnerabile da nitrati a causa dell’inquinamento da composti azotati derivanti da fonti agricole e zootecniche. Tali criticità incidono anche sulle numerose e piccole aree umide della Val di Chiana, sui relittuali habitat igrofili presenti nel reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali principali (con una non ottimale qualità delle acque anche per inquinamento di origine civile e industriale), a cui si associano criticità legate alla presenza di attività venatorie e alla non ottimale gestione dei livelli idrici.

Per le formazioni forestali le criticità sono legate alla presenza di un patrimonio boschivo, in parte povero dal punto di vista qualitativo, che nelle proprietà private risulta sovente non condotto secondo i criteri della

gestione forestale sostenibile. Tale criticità risulta particolarmente significativa se interessa relittuali ambienti forestali mesofili di pregio, come nel caso delle faggete relittuali e le cerrete mesofile del M.te Cetona. A tali criticità si associano anche i tagli periodici della vegetazione ripariale a fini idraulici effettuati senza un'opportuna programmazione, l'elevata diffusione dei robinieti (negli ambienti ripariali), il rischio di incendi (rilievi di Cortona e Castiglion Fiorentino) e l'isolamento dei relittuali nuclei boscati negli ambienti collinari (ad es. il Bosco di rovere del Convento di Sargiano) e nelle zone di pianura. In ambito montano o alto collinare negativi risultano i processi di abbandono delle attività pascolive e delle tradizionali attività di gestione della lande (ericeti, ginestreti e calluneti), con particolare riferimento all'Alpe di Poti e ai Monti Ginezzo e Dogana (anche con diffusione spontanea di conifere), con conseguente sviluppo della vegetazione arbustiva e/o arborea soprattutto nelle importanti praterie calcicole del Monte Cetona e la di perdita degli ambienti pascolivi nelle colline della Val d'Orcia.

La tabella sottostante riporta la scansione del territorio letto secondo i principi della II invariante.

Tipo di Ecosistemi	Ettari	% parziale	% totale
Altri sistemi naturali	90,51		0,18%
Zone umide	90,51		
Rete degli ecosistemi agropastorali	31274,8	100,00%	63,22%
Agroecosistema frammentato attivo	1530,68	4,89%	
Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva	1134,67	3,63%	
Agroecosistema intensivo	1629,14	5,21%	
Matrice agroecosistemica collinare	10354,9	33,11%	
Matrice agroecosistemica di pianura	13716,3	43,86%	
Nodo degli agroecosistemi	2909,04	9,30%	
Rete degli ecosistemi forestali	16935,3	100,00%	34,24%
Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività	60,55	0,36%	
Corridoio ripariale	666,31	3,93%	
Matrice forestale di connettività	9406,21	55,54%	
Nodo primario forestale	6329,73	37,38%	
Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati	472,54	2,79%	
Sistemi ad elevata artificialità	1165,45		2,36%
Superficie artificiale	1165,45		
Totale complessivo	49466,0		100,00%

Il PIT-PPR, relativamente alla II Invariante, riconosce per il territorio del piano intercomunale una serie di morfotipi ai quali associa specifici indirizzi per le azioni, differenziati per elementi strutturali della rete ecologica.

<u>Rete degli ecosistemi forestali</u> - Indicazioni per le azioni (generali):

1. *Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare riferimento alle matrici forestali di latifoglie termofile e sclerofille e a quelle di collegamento tra nodi primari e secondari.*
2. *Mantenimento e miglioramento dei livelli di qualità ecologica e maturità dei nodi forestali primari e secondari.*
3. *Mantenimento/incremento delle superfici di habitat forestali planiziali, riducendo i fenomeni di frammentazione, realizzando interventi di rimboschimento con latifoglie autoctone e migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle matrici agricole.*
4. *Mantenimento della superficie complessiva dei diversi habitat forestali relittuali e delle stazioni forestali "eterotopiche".*
5. *Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione forestale con particolare riferimento alle proprietà private della Toscana meridionale.*
6. *Riduzione del carico di ungulati.*
7. *Controllo della diffusione di specie aliene invasive nelle comunità vegetali forestali.*
8. *Riduzione/mitigazione dei danni da fitopatologie e da incendi estivi.*
9. *Miglioramento della gestione idraulica e della qualità delle acque nelle aree interessate da foreste planiziali e boschi ripariali.*
10. *Recupero delle attività selvicolturali al fine di mantenere i castagneti da frutto, le abetine, le pinete costiere su dune fisse e le sugherete.*
11. *Miglioramento della continuità/qualità delle formazioni ripariali arboree, anche attraverso il miglioramento della compatibilità ambientale delle periodiche attività di pulizia delle sponde ed evitando le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.*
12. *Miglioramento delle connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e le matrici/nodi forestali e tra gli elementi forestali costieri e quelli dell'entroterra (con particolare riferimento alle Direttrici di connettività da riqualificare o ricostituire).*
13. *Tutela e valorizzazione attiva degli habitat forestali di interesse comunitario e/o regionale maggiormente minacciati e delle fitocenosi forestali del Repertorio Naturalistico Toscano.*
14. *Tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.*

morfotipo	indicazioni per le azioni (specifiche)
Nodo Forestale Primario	• Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, ecc.) e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica. • Recupero dei castagneti da frutto e gestione attiva delle pinete costiere finalizzata alla loro conservazione. • Riduzione del carico di ungulati. • Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi. • Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari).

	• Mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali. • Miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino marittimo e alle foreste planiziali e ripariali. • Miglioramento dei livelli di sostenibilità dell'utilizzo turistico delle pinete costiere (campeggi e altre strutture turistiche), riducendo gli impatti sugli ecosistemi forestali e il rischio di incendi. • Mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. • Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
Matrice forestale ad elevata connettività	• Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale. • Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile. • Miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale, con particolare riferimento alla Toscana centro-meridionale. • Recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio pinete costiere, boschi di sughera, ecc.). • Riduzione del carico di ungulati. • Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi. • Tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche". • Controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).
Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati	• Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale. • Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito planiziale, o nelle aree interessate da Direttrici di connettività da riqualificare/ricostituire. • Riduzione del carico di ungulati. • Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi. • Tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali. • Recupero e gestione attiva delle pinete costiere su dune se finalizzata alla loro conservazione e tutela dai fenomeni di erosione costiera. • Miglioramento dei livelli di sostenibilità dell'utilizzo turistico delle pinete costiere (campeggi, villaggi vacanza e altre strutture turistiche).
Aree forestali in evoluzione a bassa connettività	• Mantenimento di sufficienti livelli di eterogeneità del paesaggio vegetale mediterraneo e dei mosaici di garighe, macchie e boschi di sclerofille. • Messa in atto di attente forme di gestione selvicolturale e di controllo degli incendi al fine di migliorare i livelli di maturità delle macchie alte verso stadi forestali più evoluti; ciò anche al fine di arricchire di nuovi nodi forestali di sclerofille la rete ecologica regionale. • Gestione delle macchie e degli arbusteti con duplice approccio legato alla rete ecologica forestale (con obiettivi legati al miglioramento della maturità e della capacità di connessione) e ai target di conservazione della biodiversità (con necessità di conservare le macchie e le garighe per il loro alto valore naturalistico).

Corridoio ripariale	• Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. • Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale. • Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde. • Miglioramento della qualità delle acque.

<u>Rete degli ecosistemi agropastorali</u> - Indicazioni per le azioni (generali):

1. *Mantenimento della qualità ecologica dei nodi della rete degli agroecosistemi e conservazione attiva delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF).*
2. *Mantenere gli agroecosistemi di alto valore naturale favorendo, ove possibile, le attività zootecniche e un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.*
3. *Riduzione dei tassi di consumo di suolo agricolo per urbanizzazione nelle pianure interne e costiere, tutela dei nodi agricoli di pianura e miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole di pianura, con particolare riferimento alle aree circo- stanti le importanti aree umide.*
4. *Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole non classificate come nodi anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.*
5. *Favorire il mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).*
6. *Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (vivaismo, floricoltura in serra, vigneti e frutteti specializzati), miglioramento della loro infrastrutturazione ecologica e riduzione dei processi di espansione verso i nodi agricoli della rete ecologica, le matrici agroecosistemiche di pianura caratterizzate da valori ecosistemici (ad es. la pianura pratese) o verso le matrici agricole con funzioni strategiche di connessione tra nodi/matrici forestali.*
7. *Conservazione e valorizzazione dell'agrobiodiversità (razze e varietà locali di interesse agrario, zootecnico e forestale), elemento spesso in stretta connessione con la qualità del paesaggio agropastorale.*
8. *Conservazione degli agroecosistemi di pianura urbanizzata frammentati e a rischio di scomparsa (ad es. piana Firenze-Prato-Pistoia, piana lucchese e medio-basso Valdarno), mediante il mantenimento e la ricostituzione dei livelli minimi di permeabilità ecologica, il recupero delle attività agricole e la riduzione dei processi di consumo di suolo.*
9. *Mantenimento dell'attuale superficie degli habitat prativi, di brughiera e delle torbiere montane e miglioramento del loro stato di conservazione, anche attraverso l'aumento dei livelli di compatibilità delle attività turistiche, estrattive (in particolare nelle Alpi Apuane), delle infrastrutture, degli impianti eolici e dei complessi sciistici.*
10. *Favorire il recupero delle aree agricole frammentate montane sia attive che già interessate da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.*
11. *Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle aree agricole, con particolare riferimento ai contesti insulari e alle aree montane, e sui mosaici di praterie primarie, aree umide e torbiere montane.*

12. *Mitigare gli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati (con particolare riferimento alle aree in cui la monocoltura del vigneto specializzato altera gli assetti paesaggistici e i valori naturalistici).*
13. *Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. agroecosistemi frammentati arbustati all'interno della matrice agricola collinare).*
14. *Mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo).*
15. *Tutela degli habitat di interesse regionale/comunitario e delle fitocenosi del repertorio naturalistico toscano.*

morfotipo	indicazioni per le azioni
Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata	• Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio. • Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari. • Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria. • Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole. • Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici). • Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva
Agrosistema intensivo	• Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. • Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee. • Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico). • Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari.

Agroecosistema frammentato attivo	• Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio. • Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari. • Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria. • Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole. • Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici). • Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva.
Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva	• Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa. • Riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione. • Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria. • Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali. • Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti).
Nodo degli ecosistemi agropastorali	• Mantenimento e recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana, con esclusione della porzione di nodi primari montani interessati da praterie primarie e da brughiere, aree umide e torbiere, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. • Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere. • Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, lari alberati, boschetti, alberi camporili). • Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria. • Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali e sulle praterie primarie e torbiere. • Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali. • Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi montani e sulle torbiere legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici). • Mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva. • Mantenimento e tutela integrale degli ambienti climax appenninici, quali le praterie primarie, le brughiere e le torbiere montane e alpine. • Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

Matrice agroecosistemica collinare	• Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture. • Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare. • Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria. • Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni • ecologiche (siepi, lari alberati, alberi camporili). Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

Ecosistemi palustri e fluviali

Gli elementi della rete ecologica delle zone umide e degli ecosistemi fluviali corrispondono integralmente ai due target ecosistemici della Strategia regionale per la biodiversità (Aree umide costiere e interne con mosaici di specchi d'acqua, bozze, habiat elofitici, steppe salmastre e praterie umide e Ambienti fluviali e torrentizi, di alto, medio e basso corso).

Zone umide	• Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale. • Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide. Ciò con particolare riferimento alle aree umide classificata come zone di criticità ambientale dal PRAA e nelle Aree critiche per la funzionalità della rete (ad es. Lago di Massaciuccoli, Lago di Orbetello, Laghi di Chiusi e Montepulciano, Padule di Fucecchio, ecc.). • Mantenimento e/o incremento dell'attuale super cie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri. • Attuazione di urgenti interventi di gestione naturalistica per le aree umide di Fucecchio e della pianura fiorentina e pratese. • Mantenimento/incremento delle aree con estesi canneti (con particolare riferimento alle zone umide di Fucecchio e Massaciuccoli) e realizzazione di interventi di gestione e riqualificazione degli habitat palustri e lacustri.

	• Miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento, con particolare riferimento alla gestione dei livelli delle acque per le zone umide derivanti dalla presenza di dighe. • Controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive. • Mitigazione/riduzione dei fenomeni di salinizzazione delle falde costiere dulcacquicole e dell'erosione costiera. • Aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali. • Riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.

III Invariante · I caratteri dei sistemi insediativi

Lo studio dei caratteri dei sistemi insediativi sarà effettuato sulla base di un'analisi attenta degli elaborati presenti nei Piano Strutturali dei tre Comuni, a partire dalle elaborazioni svolte per il PT/PPR.

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

Se la periodizzazione è utile a riconoscere le stratificazioni urbane, l'analisi della struttura territoriale abbina le funzioni e l'utilizzo del territorio a scala vasta: aree produttive, aree commerciali, servizi pubblici e privati, aree verdi urbane, aree sportive e ricreative (estratte dall'uso del suolo della Regione).

Per quanto riguarda la mobilità è utile anche la classificazione funzionale delle infrastrutture, desumibile dagli strumenti di pianificazione vigenti.

Criticità d'ambito:

- *formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle: il fenomeno interessa fondamentalmente lo sviluppo quasi continuo dei centri lungo le principali direttrici di collegamento viario, a partire dalla piana di Arezzo, con la città che si espande lungo viabilità storica a inglobare i centri e le frazioni circostanti (lungo la direttrice Raccordo Autostradale-SP 21 no a Battifolle; lungo la SS 69 no a Pratantico-Indicatore; lungo la SP Setteponti no a Quarata-Ponte a Buriano; a nord lungo la SR 71 no a Giovi-Ponte alla Chiassa e lungo la SP della Catona no a Chiassa-Tregozzano), e poi in Val di Chiana:*
  I. *lungo la **pedemontana SR 71 Umbro-Casentinese-Romagnola**, fra i centri di Olmo, Rigutino, Castiglion Fiorentino, Montecchio, Cortona-Camucia, da cui la piattaforma produttiva del Vallone si protende verso Ossaia-Riccio-Terontola, con diramazioni a pettine lungo le principali direttrici trasversali (lungo la SP Infernaccio fra Rigutino e Frassineto; da Castiglion Fiorentino lungo le SP 25 e SP 27 verso la piana e lungo la SP Polvano-Valle del Noce nella valle secondaria, da Cortona-Camucia lungo la Lauretana e la SP 31 verso la piana e lungo la SP Val di Pierte verso l'interno, da Terontola lungo la SR 71 verso il casello dell'Autostrada e*

lungo la SS Trasimeno verso il lago);

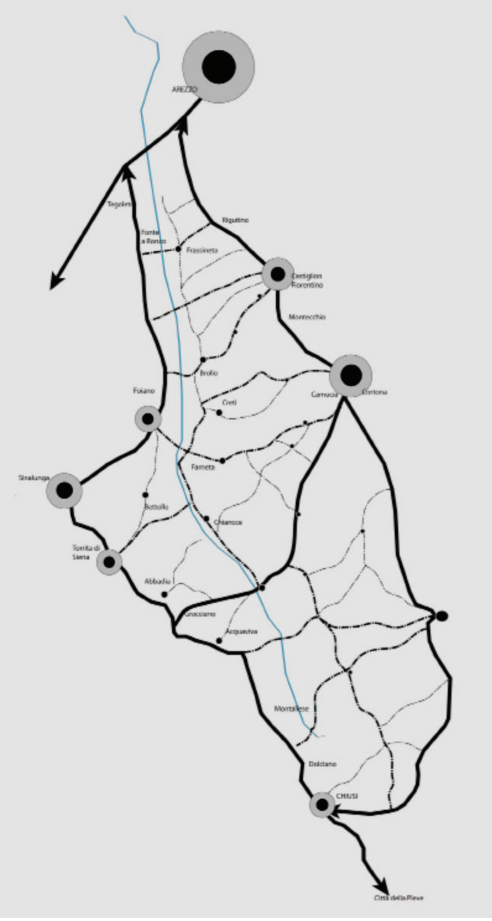
II. *lungo la SS 327 il sistema lineare si fa più sottile ma a tratti quasi ininterrotto, in particolare fra Selluzza-Alberoro-Borgetto-Montagnano, fra Cesa e Foiano della Chiana con le varie frazioni intermedie, no a Bettolle con lo snodo autostradale e l'area industriale di Farniole; da Bettolle le espansioni lineari continuano lungo la SS 327 no a Torrita di Siena e lungo la SP 63 verso Guazzino–Sinalunga, con presenza anche di importanti attività estrattive; da Torrita lungo la SS 326 i centri di Abbadia e Gracciano tendono a fondersi con Montepulciano Stazione, più a sud lungo la Statale si susseguono i nuclei lineari in sequenza di Acquaviva-Casenuove-Salcheto-Tre Berte; sulla stessa direttrice anche l'espansione di Chiusi-Chiusi Scalo si è sviluppata linearmente, con un rilevante insediamento produttivo nel fondovalle lungo il fascio ferrovia-SP 308-SP 321;*

III. *a Battifolle lungo la direttrice Raccordo Autostradale- SP 21 si susseguono quasi senza soluzione di continuità le frazioni di Viciomaggio-Tuori-Le Poggiole- Badia al Pino-Pieve al Toppo, con le espansioni allungate lungo la viabilità principale, secondo uno schema che si ripete più a sud nella conurbazione ad anello fra Monte San Savino-Bugiana-Ponte Esse-San Timoteo- Le Vertighe-Ponte Esse S. Antonio-Rialto; simili espansioni lineari con tendenza alla saldatura si riscontrano anche fra Marciano e Pozzo della Chiana lungo le SP 17 e SP 25, che originano sistemi lineari rispettivamente a sud verso Foiano e a ovest verso Lucignano;*

- ***degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive e infrastrutture stradali e ferroviarie fortemente impattanti**, intorno ad Arezzo e ai maggiori centri della Val di Chiana (Castiglion Fiorentino, Chiusi Scalo, Bettolle-Sinalunga, Battifolle); le parti più densamente urbanizzate presentano aspetti problematici connessi al carico di traffico in relazione al sistema infrastrutturale inadeguato, che necessita di adeguamenti della viabilità esistente e di completamento della rete di livello locale;*
- *addensamento lungo i fasci infrastrutturali e in corrispondenza delle uscite autostradali di piattaforme produttive e commerciali con disordine urbanistico e visivo, in particolare: nel settore sud-occidentale dell'area urbana di Arezzo, lungo la direttrice del Raccordo Autostradale Arezzo-Battifolle; all'imbocco della Val di Chiana fra la Autostrada A1 e la SGC Grosseto-Fano/E78; nei pressi del raccordo A1-SS 326 a Bettolle e Sinalunga; al casello autostradale A1 di Montepulciano Stazione; compresa nel fascio ferrovia-SP 308-SP 321 a Chiusi Scalo;*
- *effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal fascio viario-infrastrutturale e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, con conseguente frammentazione dei sistemi insediativi locali. L'autostrada e la ferrovia hanno favorito lo sviluppo orizzontale degli insediamenti e lo spostamento dei baricentri territoriali, in particolare con l'attrazione esercitata sugli insediamenti industriali realizzati nelle fasce circostanti. Presenza del tracciato ferroviario della Di- rettissima, del tracciato autostradale (A1), della S.G.C. E78, della SS.73. Il tracciato della linea ferroviaria ad alta velocità (TAV) attraversa la Val di Chiana su un viadotto che segna una forte cesura visiva e nella struttura del paesaggio. L'affiancamento del tracciato ferroviario ad alta velocità al tracciato ordinario non ha comportato nessuna opera di integrazione paesaggistica e ha rafforzato l'effetto barriera svolto dall'infrastruttura;*
- *le ville/fattorie granducali hanno mantenuto spesso il ruolo di centro aziendale, sebbene si rilevi la tendenza al riutilizzo, anche tramite trasformazioni edilizio-urbanisti- che (sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica), degli annessi agricoli dismessi di grandi dimensioni per usi ricettivi o residenziali. Le case coloniche "leopoldine", specialmente quelle di grandi dimensioni, versano spesso in condizioni di grave degrado conseguente al loro abbandono e alla difficoltà di una loro rifunzionalizzazione compatibile con i caratteri storico- architettonici che le*

caratterizzano, così come le loro pertinenze e il contesto rurale in cui si trovano inserite;

- *compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari: negli insediamenti collinari le espansioni che si sviluppano intorno ai centri maggiori e alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici, con fenomeni di dispersione urbana che frammentano il sistema ambientale e rendono i centri privi di riconoscibilità nonché di identità e di qualità urbana e paesistica. Chianciano ad es., importante luogo termale, è diventato uno dei maggiori centri della Val di Chiana. La nuova urbanizzazione si è diffusa lungo la naturale linea di crinale creando un consistente aggregato che si contrappone al nucleo antico, secondo uno schema che si ripete a Montepulciano, Sarteano, Cetona e in numerosi centri minori ad elevato valore e fragilità paesistici (Lucignano, Montefollonico, San Casciano, dei Bagni, Celle sul Rigo, ecc.);*
- *mancata integrazione paesaggistica dei siti di escavazione (sia di quelli in attività che di quelli dismessi od esauriti), delle zone per i servizi e la sosta di grandi auto- mezzi e di movimentazione e stoccaggi delle merci. Nel territorio comunale di Chiusi è in atto una precisa tendenza al ripristino o alla riapertura di cave di pietrisco, con conseguente notevole impatto sul paesaggio e sulle aree archeologiche in esso incluse e che anzi ne costituiscono parte organica, in particolare nelle aree delle necropoli etrusche di Poggio Gaiella e della Pania.*



Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali:

<u>Sistema reticolare di pianura della val di Chiana</u>

Sistema insediativo di tipo planiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica me- diana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extra-regionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono.

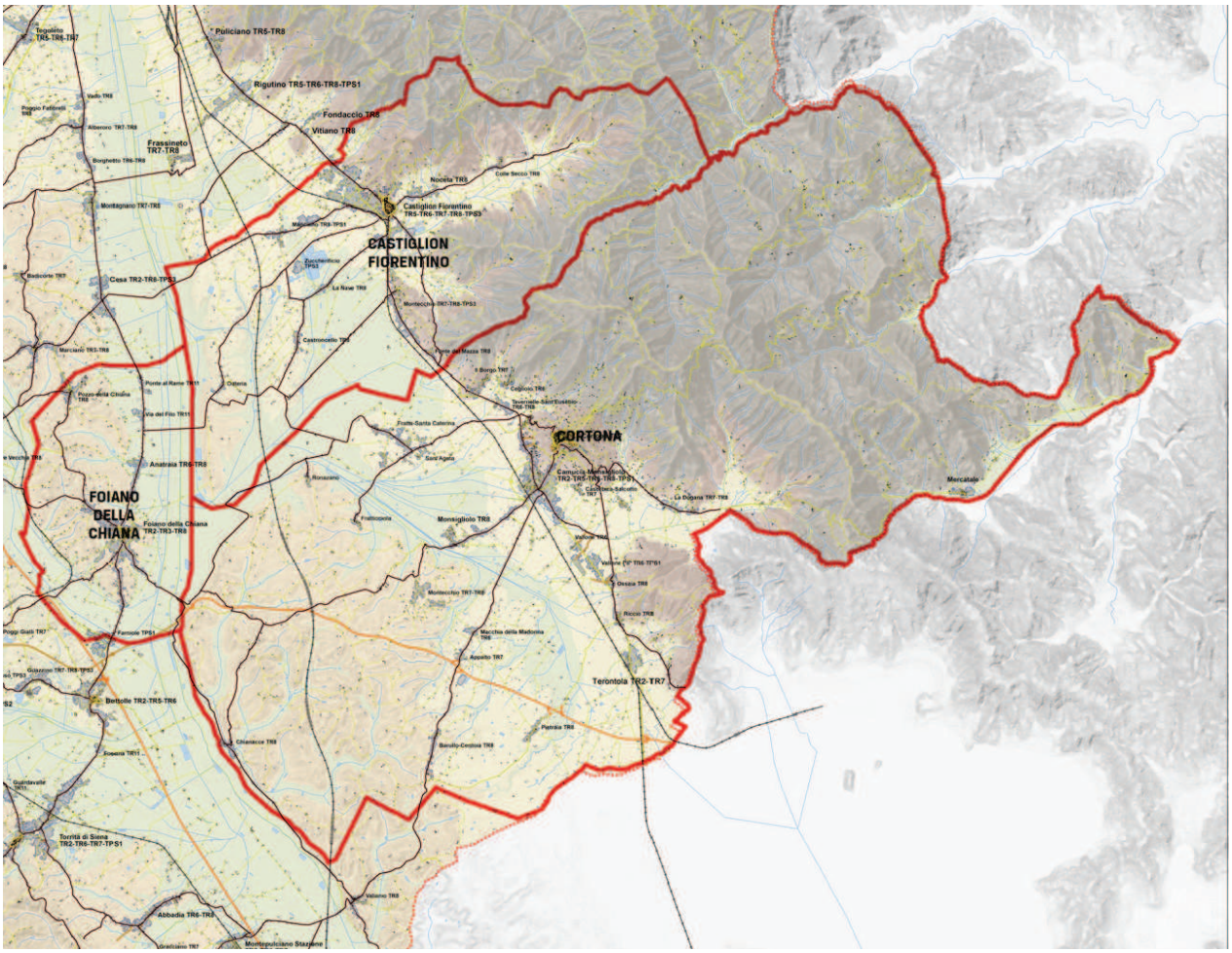
Indicazioni per le azioni finalizzate (generale) per il Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali:

Riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;

- *Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;*
- *Riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruitive tra insediamenti e territorio rurale;*

- *Evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi inedificati;*
- *Riqualificare le grandi conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse.*
- *Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro- ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari).*
- *Evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;*
- *Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;*
- *Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal ne anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti;*
- *Salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);*
- *Conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione; mantenendo o ricollocando all'interno dei nodi le funzioni di interesse collettivo; ed evitando l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni.*

Il PIT-PPR riconosce nel territorio in esame differenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – appartenenti a tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (frange periurbane e città diffusa) e tessuti urbani della città produttiva o specialistica - ai quali associa specifici indirizzi per le azioni.



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

tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista / morfotipo	**obiettivi specifici**
T.R.2. TESSUTO AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO - Foiano della Chiana - Camucia-Monsigliolo - Terontola	Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici • Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità • Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico • Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto
T.R.3. TESSUTO AD ISOLATI APERTI E BLOCCHI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - Foiano della Chiana	Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale • Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti

	• Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano • Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di efficienza e produzione energetica • Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale) • Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere
T.R.5. TESSUTO PUNTIFORME - Camucia-Monsigliolo - Castiglion Fiorentino	Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città. • Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani • Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica • Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto • Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.
T.R.6. TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE - Camucia-Monsigliolo - Castiglion Fiorentino - Macchia della Madonna - Vallone - Cegliolo - Vallone PIP - Tavernelle-Sant'Eusebio - Anatraia	Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo. • Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi • Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali • Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo • Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico • Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità • Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate) • Favorire la depermeabilizzazione della superficie • Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti • Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

T.R.7. TESSUTO SFRANGIATO DI - Terontola - Castiglion Fiorentino - Cortona - Appalto - Casorbica-Salcotto - Il Borgo - Montecchio - La Dogana - Montecchio	Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, analizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente • Bloccare i processi di dispersione insediativa • Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna • Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato • Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica • e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta • Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana • Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (frange periurbane e città diffusa) / morfotipo	**obiettivi specifici**
T.R.8 TESSUTO LINEARE (A PETTINE O RAMIFICATO) AGGREGAZIONI - Foiano della Chiana - Castiglion Fiorentino - Tavernelle-Sant'Eusebio - Anatraia - Montecchio - La Dogana - Castroncello - La Nave - Colle Secco - Fonte del Mazza - Chianacce - Ossaia - Riccio - Pozzo della Chiana - Barullo-Centoia - Pietraia	Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica • Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale • Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente • Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna • Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato. • Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

- Noceta - Monsigliolo - Manciano	
T.R.11. CAMPAGNA URBANIZZATA - Ponte al Rame - Via del Filo	• Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani. • Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo • Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare) • Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità • Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente • Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

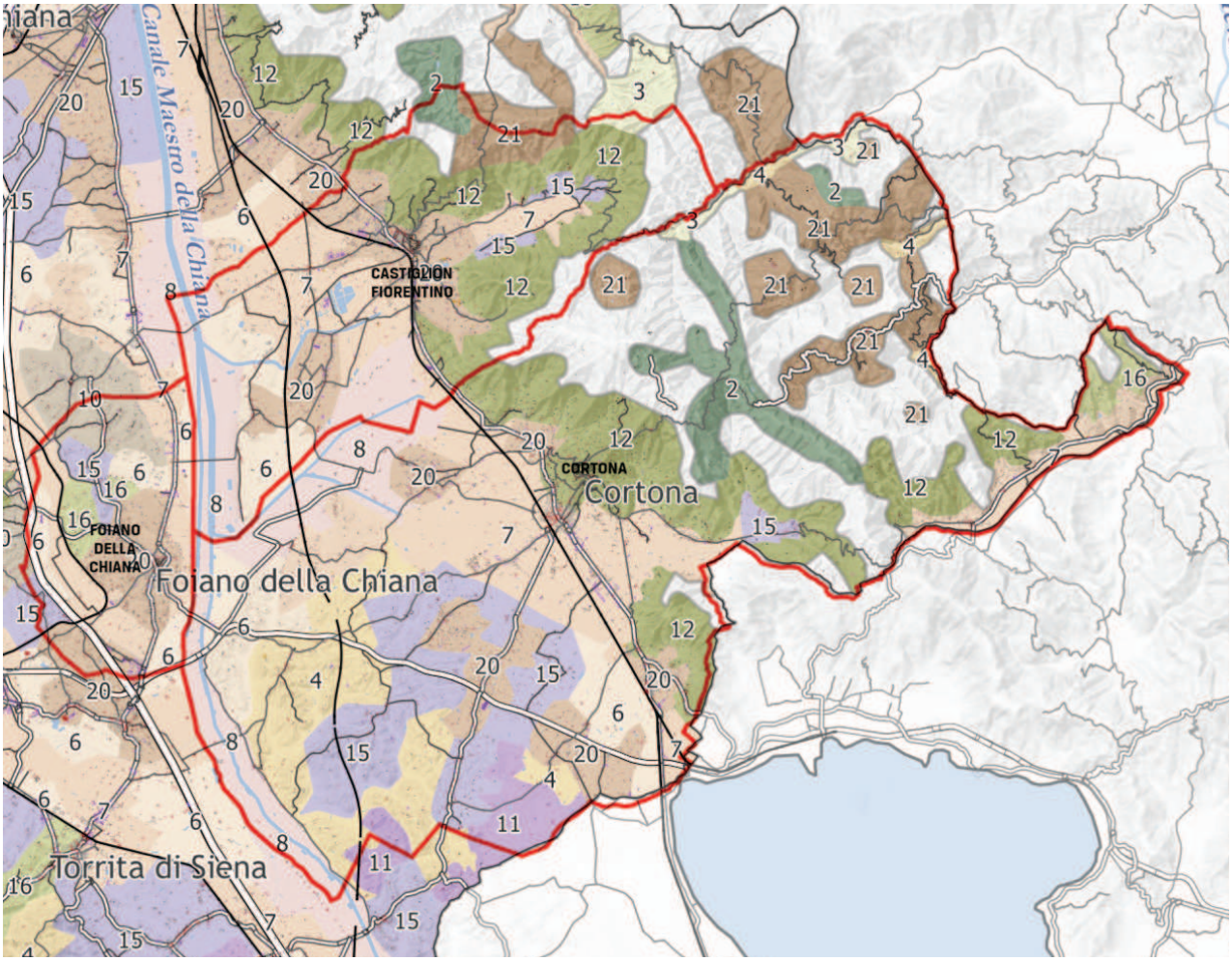
tessuti urbani della città produttiva o specialistica / morfotipo	**obiettivi specifici**
T.P.S.1. TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE - Farniole - Camucia-Monsigliolo - Vallone PIP - Manciano	Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città • Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi • Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica • Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica • Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità • Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) • Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)
T.P.S.3. INSULE SPECIALIZZATE - Zuccherificio - Montecchio - Castiglion Fiorentino	Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica Per le strutture esistenti: • Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (riqualificare gli accessi alla città…); • Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.) • Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto • Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;

	• Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative • Per le future strutture: Inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

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

Le ampie aree a seminativo che caratterizzano la Val di Chiana sono differenziate in base al diverso livello di complessità o semplificazione della maglia dei campi: ad esempio per i seminativi semplificazione crescente dal Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o di fondovalle verso il Morfotipo dei seminativi della bonifica, fino a giungere al Morfotipo dei seminativi semplificati di fondovalle.

Dall'individuazione fatta dal PIT emerge l'importante fascia olivata pedecollinare che caratterizza Cortona e Castiglion Fiorentino, le estese aree a seminativo che si semplificano in direzione dei fondovalle e le aree vitate prevalenti nella zona sud est del territorio.



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

PIT-PPR - i caratteri morfotipologici degli agroecosistemi	Ettari	%
2 - Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna	1601,16	3,24%
3 - Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali	275,14	0,56%
4 - Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa	3391,22	6,86%
6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle	3173,33	6,42%
7 - Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle	8457,95	17,10
8 - Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica	3460,88	7,00%
10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime	393,27	0,80%
11 - Morfotipo della viticoltura	690,70	1,40%
12 - Morfotipo della olivicoltura	7236,89	14,63
15 - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto	3881,91	7,85%
16 - Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina	651,95	1,32%
20 - Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime	5105,79	10,32
21 - Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale	3017,85	6,10%
Altre Aree	8128,04	16,43
Superficie Sovracomunale TOTALE	49466,09	

Di particolare valore paesaggistico e storico testimoniale sono quindi i morfotipi della olivicoltura e del mosaico colturale complesso di collina (M 12 e 20) localizzati nella fascia pedecollinare terrazzata, che complessivamente rappresentano il 20% del territorio con circa 10.000 ettari. I seminativi a maglia fitta e della bonifica (M 7 e 8) rappresentano tutt'ora una quota significativa, pari al 24% del territorio, mentre gli altri morfotipi indicativi di impianti tradizionali sono scarsamente rappresentati e localizzati nelle aree montane o marginali (alcuni rappresentano le HNVF sopra richiamate).

Criticità di ambito:

Le criticità maggiori riguardano i territori di pianura e fondovalle, in particolare la piana di Arezzo e la porzione settentrionale della Val di Chiana, interessate da fenomeni di espansione urbana a carattere sia residenziale che produttivo concentrati lungo le strade principali. Tra le aree maggiormente interessate da questa dinamica la strada statale 71, che corre alla base dei rilievi su cui sorgono Castiglion Fiorentino e Cortona e che presenta un'edificazione quasi ininterrotta ai suoi lati. In certe situazioni, grandi strutture commerciali e produttive si inseriscono bruscamente nel tessuto dei coltivi della piana. La presenza di grandi fasci infrastrutturali, realizzati in viadotto e rilevato, costituisce fattore di frammentazione del paesaggio agrario, interessato peraltro da fenomeni di semplificazione della maglia e della rete idraulica della bonifica leopoldina, dovuta alla realizzazione di grandi monocolture per lo più cerealicole (morfotipo 6). Nel territorio di Chiusi la riapertura di cave di pietrisco e inerti produce un notevole impatto sugli equilibri paesistici.

Principali criticità, potenziali o in atto, per il territorio montano sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli e dalla conseguente ricolonizzazione della vegetazione spontanea e del bosco. Tra i rischi maggiori derivanti da questa situazione, il dissesto idrogeologico e i fenomeni erosivi, legati alla cattiva manutenzione o al degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti nelle isole di coltivi tradizionali (morfotipi 16 e 21). La collina a prevalenza di

oli- veti terrazzati (morfotipo 12) si presenta generalmente ben manutenuta. Anche in questi contesti la criticità maggiore può derivare da eventuali situazioni di degrado di muretti a secco e terrazzamenti posti a sostegno dei versanti collinari. Attorno a Montepulciano e sui rilievi che lo fronteggiano, la realizzazione di grandi impianti di colture specializzate (morfotipi 11, 15 e, in parte, 18) può comportare omogeneizzazione e semplificazione del paesaggio, per la rimozione di elementi e parti della viabilità minore, del corredo vegetazionale non colturale e della rete scolante. Di fonda- mentale importanza la considerazione del rischio erosivo, particolarmente accentuato sugli appezzamenti disposti a rittochino e più lunghi. Problemi analoghi riguardano le formazioni di Margine interessate da questa dinamica di trasformazione (morfotipo 15 verso Meliciano-Ponte a Buriano e Spoiano di Sotto). Sempre su questo tipo di supporto geomorfologico si osservano consistenti espansioni insediative e alterazione dei rapporti con il tessuto dei coltivi. I rilievi più meridionali dell'ambito, posti al con ne con la Valdorcia, possono essere oggetto da un lato di processi di abbandono relativi soprattutto ai tessuti a prevalenza di seminativo e prato-pascolo a campi chiusi e ai pascoli nudi (morfotipi 9 e 2), dall'altro di dinamiche di intensificazione colturale cui si deve la rimozione di calanchi e biancane e di parti della rete di infrastrutturazione paesistica ed ecologica (morfotipo 5).

La principale criticità rilevata è quindi determinata dagli effetti combinati dei processi di artificializzazione dei suoli e da una agricoltura intensiva che impatta sull'ambiente oltre a semplificare l'infrastruttura ecologica; su questo nella redazione del PSI saranno necessari approfondimenti ad hoc.

Ai morfotipi riconosciuti dal PIT-PPR sono associati i seguenti specifici indirizzi per le azioni:

morfotipo	indicazioni per le azioni
2. MORFOTIPO DELLE PRATERIE E DEI PASCOLI DI MEDIA MONTAGNA	Principale indicazione è la conservazione delle praterie per le importanti funzioni di diversificazione ecologica e paesaggistica che svolgono nell'ambiente montano e all'interno della copertura boschiva, da conseguire mediante: • il mantenimento e l'incremento delle attività di pascolo; • un'adeguata manutenzione del bosco, in particolare della fascia a contatto con le praterie per evitare l'espansione non controllata della vegetazione spontanea; • la promozione di forme di ripopolamento della montagna, in particolare dei piccoli insediamenti storici legati agli ambienti pascolivi, anche favorendo il recupero di attività silvopastorali, il riutilizzo del patrimonio abitativo, il potenziamento dell'offerta di servizi alla persona e alle aziende e il miglioramento dell'accessibilità; • il sostegno alla permanenza e/o all'insediamento di aziende zootecniche anche attraverso l'individuazione di soluzioni innovative per garantire i servizi alla residenza nelle zone di montagna; • ove possibile la diffusione delle razze autoctone anche con azioni volte alla valorizzazione commerciale dei prodotti zootecnici derivati. • il recupero ai fini produttivi agricoli dei terreni incolti.
3. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI TENDENTI ALLA RINATURA LIZZAZIONE IN CONTESTI MARGINALI	Le principali indicazioni per questo morfotipo mirano ad arginare i processi di abbandono delle attività agropastorali e i conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione mediante: • la messa in atto di politiche nalizzate al contrasto dello spopolamento nei contesti marginali (offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole; potenziamento dell'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità e dei servizi di trasporto; riutilizzo del patrimonio abitativo);

	• la riattivazione di economie agrosilvopastorali anche attraverso il recupero dell'uso agricolo dei terreni, la diffusione di razze autoctone e la promozione dei prodotti derivati; • la corretta attuazione della gestione forestale sostenibile e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni agricoli scarsamente mantenuti.
4. DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI IN AREE A BASSA PRESSIONE INSEDIATIVA	Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare la conservazione di una maglia agraria di dimensione media con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso, ove possibile: • la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante; • il mantenimento della vegetazione e delle siepi che corredano i bordi dei campi svolgendo una funzione di strutturazione morfologica e percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento per le colture; • l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista; • la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti. • Ulteriore indicazione è una corretta gestione forestale sostenibile, che preservi le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni agricoli più marginali e scarsamente mantenuti.
6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE	Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante: • la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, lari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico- agrarie di piano); • la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante; • il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, lari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano; • la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica; • In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di: contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, • urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi; • preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la

	multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse; • evitare la frammentazione delle super ci agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale; • rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana; • operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.
7. MORFOTIPI DEI SEMINATIVI A MAGLIA FITTA DI PIANURA O FONDOVALLE	L'indicazione principale è perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfo-logico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso: - la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi); - il mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi; - l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e lari; - la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica. • Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell'assetto insediativo storico – è la tutela dell'integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.
8. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI DELLE AREE DI BONIFICA	Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica. Tale obiettivo può essere conseguito attraverso: • il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline); • il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiaria, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;

	• la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico; • la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento; • la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica; • un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.
11. MORFOTIPO DELLA VITICOLTURA	Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tre le indicazioni per questo morfotipo: 1) La creazione di una maglia agraria e paesaggistica di scala medio-ampia articolata e diversificata da conseguire, ove possibile, mediante: un'accurata progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto; la realizzazione di con fini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello; la tutela degli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale); la costituzione di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei con ni dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria; il conseguimento di una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate; la conservazione delle estensioni boscate e delle fasce di vegetazione spontanea presenti (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare l'equipaggiamento vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica. 2) Il contenimento dei fenomeni erosivi mediante: • il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, • materiali, finiture impiegate; per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, • l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei lari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

	3) La tutela della relazione di coerenza morfologica e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agrario. In particolare è opportuno: • preservare l'integrità dei nuclei storici collinari • evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto. Si raccomanda inoltre di preservare le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano nuclei storici, aggregati rurali e case sparse; • nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica.
12. MORFOTIPO DELL'OLIVICOLTURA	Due le principali indicazioni per i paesaggi dell'olivicoltura: 1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante: • la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto; • la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo; • la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva. 2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni: • nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete; • favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi; • il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate; • il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente manutenuti o in stato di abbandono; • la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti; • la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.
15 MORFOTIPO DELL'ASSOCIAZIONE	Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, una prima indicazione per questo morfotipo

TRA SEMINATIVO E VIGNETO	è la creazione, ove possibile, di una maglia agraria, di dimensione media, adatta alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente infrastrutturata sul piano morfologico ed ecologico, e idonea alla conservazione dei suoli agricoli e al contrasto dei fenomeni erosivi. Tale obiettivo si può articolare nei seguenti punti: • porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica; • realizzare con fini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello; • realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei con fini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria; • tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale); • ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica; • per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei lari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza. Un secondo obiettivo per il morfotipo riguarda il sistema insediativo e si può articolare nei seguenti punti: tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto; nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio; nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.
16 MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA	Due le principali indicazioni per questo morfotipo: 1)Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante: • la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto; • la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica (spesso d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei con- testi dove è presente il morfotipo); • la conservazione, ove possibile, degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva. 2) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che

	coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni: • nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete; • la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi; • il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate; • una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente manutenuti; • la conservazione di siepi, lari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i con fini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti; • la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.
20 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLTURALE COMPLESSO A MAGLIA FITTA DI PIANURA E DELLE PRIME PENDICI COLLI- NARI	Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre: • contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi; • evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività; • sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse; • rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana. Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono: • la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità; • la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.); • la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;

	• la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee; • la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e lari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.
21. MORFOTIPO DEL MOSAICO COLTURALE E PARTICELLARE COMPLESSO DI ASSETTO TRADIZIONALE DI COLLINA E DI MONTAGNA	Fermo restando lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, principale indicazione per questo morfotipo è il mantenimento della relazione morfologica, dimensionale e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario circostante mediante: • la tutela degli insediamenti storici evitando addizioni che ne alterino l'impianto tipicamente accentrato e compatto. Le nuove edificazioni dovrebbero essere limitate ai soli manufatti di servizio all'attività agricola che andranno opportunamente progettati dal punto di vista dei caratteri morfotipologici e della relazione con il contesto; • la conservazione dei coltivi d'impronta tradizionale che contornano i nuclei storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva; • la tutela degli elementi che compongono la rete di infrastrutturazione rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie, vegetazione non colturale) e della sua continuità; • il mantenimento, ove possibile, di una maglia colturale fitta o medio-fitta con un buon grado di strutturazione morfologica, di infrastrutturazione ecologica e di diversificazione colturale; • il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, che sarà possibile conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza idraulica e coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate; • una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.

7. Disposizioni per la definizione del territorio urbanizzato

La legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità, la più rilevante delle quali è senz'altro rappresentata dal limite posto all'impegno di suolo inedificato, che, ai sensi dell'art. 4, deve essere all'interno del "territorio urbanizzato". L'innalzamento della qualità urbana e l'arricchimento delle funzioni urbane si deve basare prioritariamente sulla rigenerazione delle parti di città già edificate, alle quali si deve rivolgere una rinnovata attenzione.

Il significato da attribuire al "territorio urbanizzato" è anch'esso completamente nuovo, differente da quanto fino ad oggi inteso per centro abitato, ai sensi della legge urbanistica nazionale. Simile a quello è solo il primo criterio che deve essere applicato per definirlo: "*Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria*" (art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014).

Uno dei primi compiti che si devono assolvere con il PSI è proprio quello di definire il "*territorio urbanizzato*". Gli insediamenti presenti nei tre comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana sono costituiti da centri e nuclei con caratteristiche anche molto differenti tra loro. Deve essere comunque rilevato che tutti i tessuti insediativi, quelli più antichi, che pur hanno mantenuto l'impianto originario, quelli storicizzati e le parti degli insediamenti più recenti necessitano di un riequilibrio funzionale e del rafforzamento e riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

Per questo, al comma successivo, la legge introduce un ulteriore criterio da considerare (comma 4, art. 4): "*L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani*".

E ancora, al comma 8:

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

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

Il raccordo tra la legge ed il PIT avente valore di Piano Paesaggistico è espresso al comma 2: "*Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai*

sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III".

Nell'ambito di questo documento è utile approfondire quali sono le indicazioni del PIT/PPR. Il nuovo Piano Paesaggistico fornisce infatti un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato, attraverso diversi documenti, primo fra tutti la **Carta del territorio urbanizzato**, poi l'**Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee** e le **Linee guida per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea**.

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

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

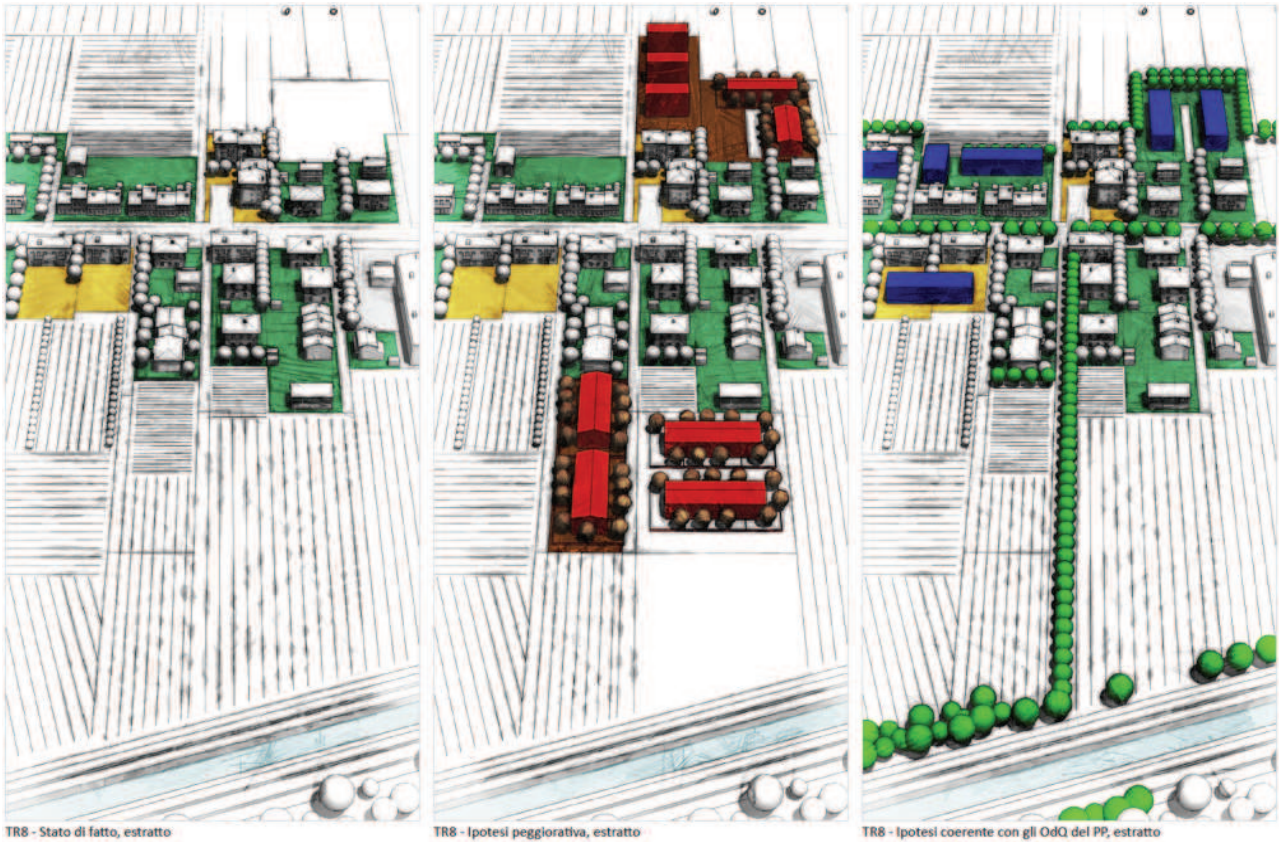
a. **individui i morfotipi** presenti nel territorio comunale, all'interno dei tessuti insediativi;
b. **precisi criticità e obiettivi di qualità**, sempre facendo riferimento all'**Abaco regionale;**
c. **giunga alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato** alla scala utilizzabile dagli strumenti comunali, proponendo eventualmente una riqualificazione dei margini urbani, anche in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi anche alle **Linee guida**).

Nell'elaborazione del PSI dunque una **particolare attenzione deve essere rivolta alla definizione del margine urbano,** mentre all'esterno della perimetrazione, si individuano:

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

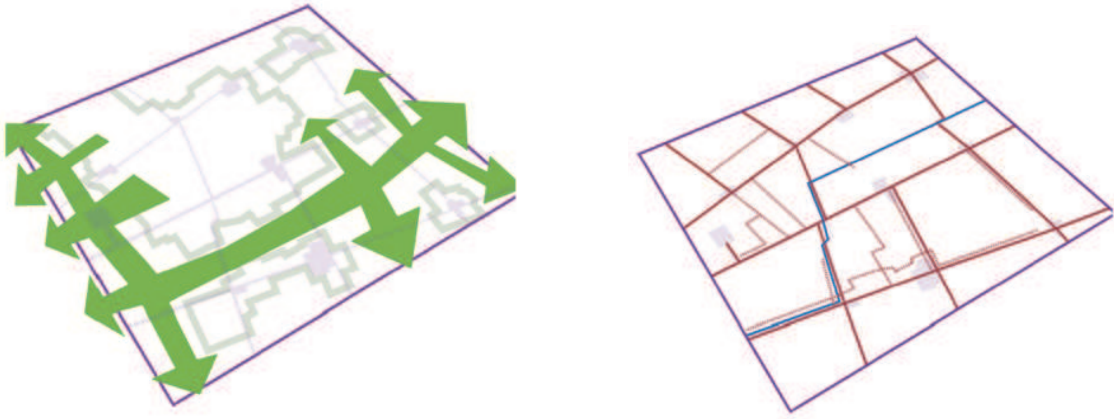
La ridefinizione degli ambiti, anche in chiave progettuale, è dunque possibile, tenuto comunque sempre conto degli obiettivi di qualità stabiliti per ogni morfotipo dal piano paesaggistico.

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

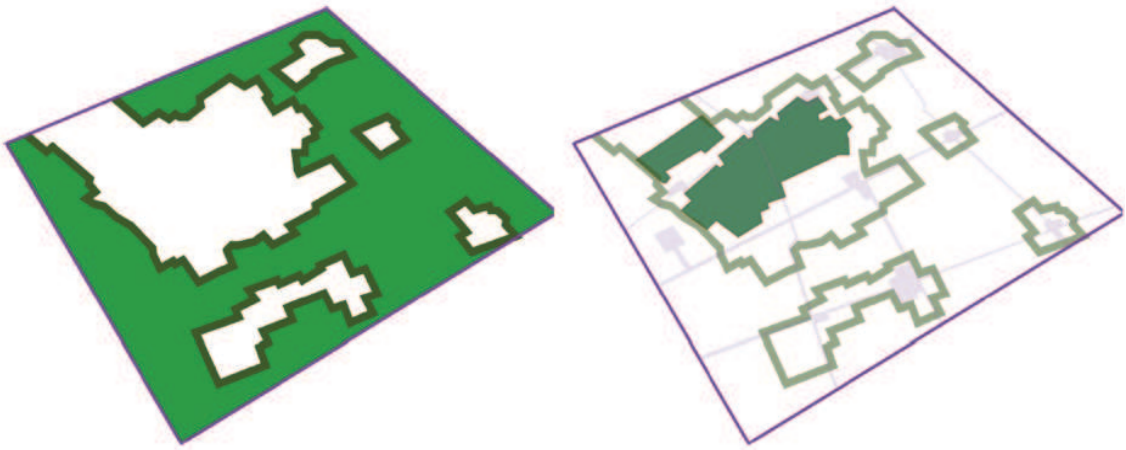


PIT-PPR Estratto dalle Linee Guida per la riqualificazione del Margine

Non meno importante infatti è la considerazione qualitativa delle aree che si esaminano, sotto il profilo ecologico e più prettamente agricolo. La seconda e la quarta invariante del PIT-PPR incrociano dunque i tessuti insediativi, per i quali devono essere riconosciuti gli specifici morfotipi, a cui si legano le indicazioni per le azioni. Ciascun morfotipo infatti ha degli obiettivi correlati, sempre orientati alla messa a sistema dei diversi elementi riconosciuti e per la migliore gestione del paesaggio naturale e rurale. Valgono per questo anche le aree libere intercluse all'interno dei tessuti insediativi.



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



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

Il territorio dei tre comuni, l'abbiamo visto, è abbastanza differenziato. Da un lato le colline che mantengono una loro integrità paesaggistica e dall'altro la pianura della Val di Chiana, che può essere vista come un territorio diffusamente insediato. La caratterizzazione di questi insediamenti è assai complessa, in quanto lo sviluppo dei centri urbani si forma sia in modo tradizionale per espansione e integrazione di aggregati urbani, sia per aggregazione successiva e densificazione delle preesistenze che, con poche eccezioni, sono costituite da nuclei rurali e case sparse.

Il sovrapporsi di modelli insediativi così diversi tra loro e di forme di occupazione di suolo tanto distanti produce insediamenti di difficile catalogazione, sia sotto il profilo funzionale che sotto quello più generale della qualità e della forma dello spazio urbano.

L'aspetto di maggior rilievo è legato allo sconfinamento di forme urbane, ancorché isolate ed episodiche, all'interno delle maglie agricole e nel territorio rurale (sarà importante in queste parti riferirsi dunque ai morfotipi della quarta invariante). La caratterizzazione appena descritta degli insediamenti di nuovo impianto, infatti, ovvero quelli che si sono sviluppati nel periodo successivo alla seconda guerra mondiale e che sono a tutt'oggi in evoluzione, ha determinato la perdita della qualità paesaggistica e di molti aspetti e regole insediative che invece caratterizzano il patrimonio edilizio storico. In un territorio così strutturato l'analisi delle forme degli insediamenti e la conoscenza delle destinazioni d'uso dei singoli edifici, quella degli elementi ambientali esistenti, della consistenza degli spazi aperti e di quelli pubblici è il primo ed indispensabile livello per poter pensare ad un disegno urbanistico - che poi sarà dei diversi piani operativi - che tenti di riordinare situazioni paesaggisticamente così compromesse.

Cercando di riportare a terra, attraverso un lavoro integrato, questa prima analisi del territorio dei tre Comuni il Piano Strutturale Intercomunale riconoscerà il perimetro che separa il territorio rurale da quello urbanizzato.

Queste considerazioni troveranno dunque una forma compiuta nelle cartografie del Piano Strutturale.

Il presente avvio, sulla scorta delle considerazioni anzidette non contiene ancora una prima ipotesi del perimetro del territorio urbanizzato per il quale si dovranno svolgere adeguati approfondimenti e affinamenti in fase di adozione del Piano Strutturale Intercomunale.

Un'ultima considerazione su eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro urbanizzato, definito sulla base dei criteri sopra enunciati. Alcune di queste ipotesi sono state valutate, perché di interesse e sostanzialmente coerenti con gli indirizzi strategici delle singole Amministrazioni. Tuttavia si deve considerare che queste stesse ipotesi non hanno ancora raggiunto uno stato di maturazione tale da poter costituire il progetto urbanistico necessario per l'esame della conferenza ed hanno ancora bisogno di approfondimenti, sia di carattere urbanistico, che paesaggistico.
Per questo i Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana non ritengono necessario in questa fase procedere alla convocazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

8. Il programma delle attività di comunicazione e partecipazione

Per garantire efficacia al processo di partecipazione e informazione si rende necessario l'utilizzo di strumenti partecipativi differenziati (incontri pubblici periodici, incontri tematici o di area, distribuzione e raccolta di questionari e/o di altri materiali informativi, organizzazione di eventi, ecc.), in relazione allo sviluppo del lavoro di redazione del PSI.

Un'importantissima parte del lavoro che dovrà essere svolta durante la formazione del piano sarà quella dedicata all'incontro con le persone, le associazioni, le organizzazioni di categoria, oltre che con gli Amministratori e con la struttura tecnica dei tre Comuni con i quali si deve instaurare fin da subito un rapporto diretto, attraverso incontri molto frequenti di ascolto e di verifica e condivisione dell'avanzamento del lavoro e di affinamento del progetto. Ascoltare le persone, i gruppi rappresentativi e quelli organizzati costituisce da sempre azione specifica della costruzione del piano affinché proprio dal territorio ritornino forme, suggestioni ed immagini, per orientarle al disegno strategico e, come esplicitato all'art. 6 della L.R. 65/2014, si possa innanzitutto mettere a punto una **definizione dello statuto del territorio condivisa da parte delle comunità**.

Si deve poi considerare che la possibilità di affrontare le sfide ambientali che abbiamo di fronte è spesso legata alla modificazione di scelte e stili di vita che non possono essere decisi dall'alto, ma condivisi. Proprio sulle questioni ambientali la partecipazione può essere un aspetto chiave per il miglioramento dei quadri conoscitivi, per l'individuazione dei valori territoriali come percepiti dagli abitanti, delle regole per la loro conservazione o trasformazione e per le strategie di mitigazione degli impatti, integrando fortemente anche le attività di Valutazione.

In tutte le fasi i contenuti del piano dovranno sempre essere comunicati in forme appropriate, rendendoli comprensibili anche ad interlocutori non esperti di urbanistica, permettendo loro di partecipare attivamente alla costruzione del progetto, secondo un processo che sarà definito con il coordinamento dell'Ufficio Unico e nel rispetto dei **livelli partecipativi uniformi stabiliti dalle Linee guida regionali**.

Le attività di ascolto/comunicazione si avvarranno di un portale *web* dedicato, integrato ai siti istituzionali, in modo che ciascuno possa ottenere costantemente informazioni sul PSI e sullo stato di avanzamento del lavoro, scaricando i documenti via via prodotti, compresi i resoconti delle attività di partecipazione svolte ed anche dare il proprio contributo segnalando elementi ritenuti importanti, temi, problemi o qualsivoglia informazione, attraverso la mappa interattiva dei contributi. Un altro strumento interessante potrà essere quello del questionario, da scaricare dal portale *web* e distribuire in luoghi di ritrovo e attività sociali.

Nel corso di una prima fase verrà disegnata la composizione della rete degli attori presenti nel territorio, tramite l'effettuazione di una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità.

Sarà, in primo luogo, attraverso incontri pubblici plenari che si intende dare ampia diffusione alle modalità

del processo di formazione del PSI.

Una prima occasione per un incontro pubblico plenario può essere data dalla presentazione del presente documento di Avvio del Procedimento e del Documento preliminare di VAS.

9. Contributi e pareri richiesti per la formazione del Piano

Ai sensi della L.R. 65/2014 si indicano di seguito gli enti e gli organismi a cui si richiedono pareri e/o contributi relativamente al presente documento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Comuni confinanti:
  Arezzo
  Castiglione del Lago (Pg)
  Città di Castello (Pg)
  Lisciano Niccone (Pg)
  Lucignano (Ar)
  Marciano della Chiana (Ar)
  Montepulciano (Si)
  Sinalunga (Si)
  Torrita di Siena (Si)
  Tuoro sul Trasimeno (Pg)
  Umbertide (Pg);
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- ARPAT – Dipartimento provinciale;
- Azienda USL 8 Arezzo;
- Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina;
- Autorità Idrica Toscana;
- Nuove Acque s.p.a.;
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Sud;
- Estra s.p.a.;
- ENEL distribuzione;
- Gestori della telefonia mobile e fissa;
- RFI s.p.a.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 90 giorni dalla trasmissione del presente Documento di Avvio del procedimento.