

COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI
Provincia di AREZZO

RELAZIONE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
L.R. 65/2014 art. 25

Giugno 2023

Indice

Ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato	5
1 – Inquadramento generale	10
2 – Proposta di previsione	12

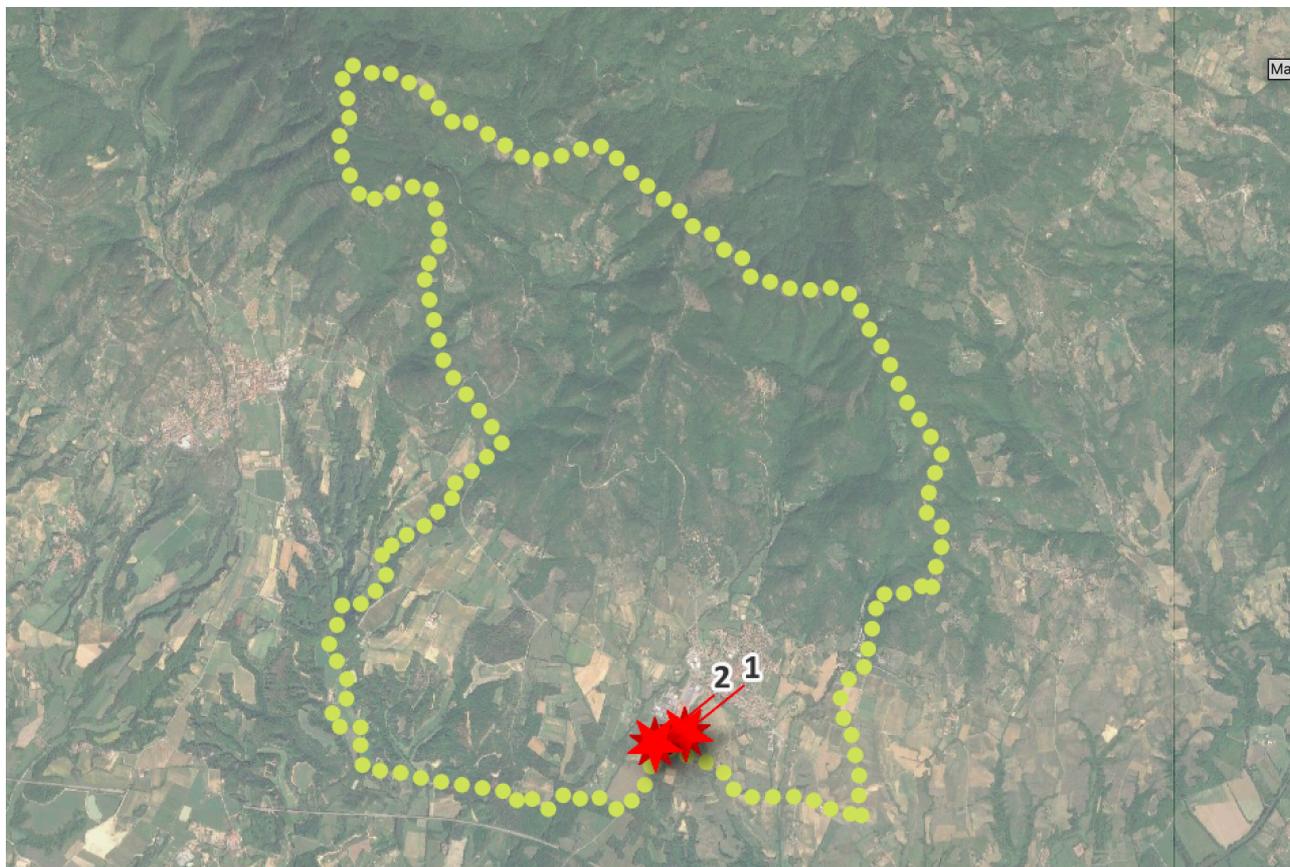
Ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 28/05/2021 il Comune di Castiglion Fibocchi ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 e contestuale valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 23 L.R.T. n° 10/2010. L'Amministrazione ha deciso che per facilitare il percorso di partecipazione ed informazione di approvare contestualmente un avviso per raccogliere contributi, proposte manifestazioni di interesse finalizzati all'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici del Piano Strutturale e del Piano Operativo. A seguito di tali contributi si è così potuto verificare la necessità di convocare la Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, viste le proposte di trasformazione al di fuori del perimetro del Territorio urbanizzato che l'Amministrazione Comunale ha giudicato compatibili con gli obiettivi di sviluppo delineati in fase di Avvio.

Il presente documento illustra le due ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato finalizzate a potenziare il comparto produttivo del Comune che nel tempo si è strutturato come uno dei più dinamici della Provincia e in particolare per soddisfare anche le necessità di crescita delle aziende orafe presenti nel territorio comunale.

La prima area allarga l'attuale zona destinata alle attività produttive, in un ambito che già oggi risulta non coltivato, che trova accesso da una strada oggi interrotta che era stata concepita proprio per consentire l'allargamento della zona D individuata dal PS come Sistema P1 – Capisaldi della produzione (vedi Piano Strutturale approvato con D.C.C. 45 del 29.12.2009, come illustrato più avanti). Vista la dinamica del settore manifatturiero e la quasi pressoché completa occupazione degli spazi dedicati all'industria e all'artigianato nel Comune, la proposta è promossa dalla stessa A.C. ed è finalizzata a potenziare l'offerta destinata ai comparti più vitali del settore, in particolare quelli che interessano tradizionalmente la provincia di Arezzo ovvero quelli del settore orafa e della moda.

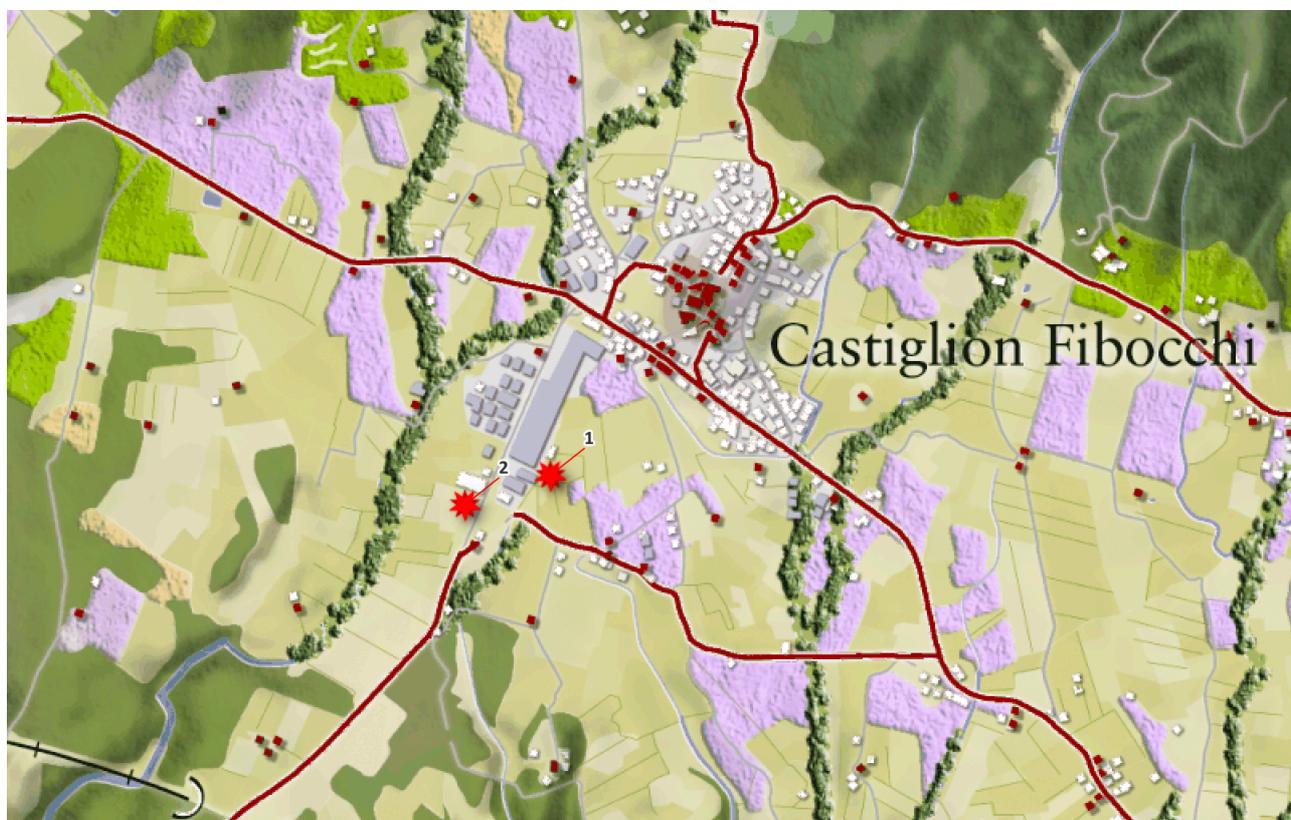
La seconda area è invece oggetto di un'espressa richiesta da parte proprio di un'impresa del settore moda che è già insediata in altra area del comune e che non ha spazi limitrofi su cui poter crescere.



Inquadramento territoriale con indicazione delle aree oggetto di Conferenza di Copianificazione

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

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



Inquadramento delle due aree oggetto di Conferenza di Copianificazione, individuate sulla carta dei caratteri del Paesaggio del PIT-PPR (1. Nuova area per attività produttive EST, 2 Nuova area per attività produttive OVEST)

Per entrambi gli interventi di trasformazione, nelle pagine che seguono, si riportano i seguenti dati principali:

- Inquadramento generale;
- Descrizione progetto
- Scheda illustrativa, con specificati i principali parametri di riferimento per le trasformazioni.

Come vedremo più avanti le aree non intercettano vincoli del PIT-PP e non devono quindi osservare le relative discipline, mentre di seguito si riportano i principali obiettivi definiti nella Scheda d'Ambito dello stesso PIT-PPR per il Val d'Arno superiore, a cui appartiene anche il territorio comunale di Castiglion Fibocchi.

Scheda d'ambito del PIT-PPR n. 11 Val d'Arno superiore, Obiettivi e direttive

Obiettivo 1

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

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 mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi.

Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;

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

1.3 evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;

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

1.6 tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

Obiettivo 2

Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

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 mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume. Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.2 razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;

2.3 assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;

2.4 riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno;

- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

2.5 assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.

Obiettivo 3

Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle

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 prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;

3.2 contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

Orientamenti:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

3.3 tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.

Obiettivo 4

Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno

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:

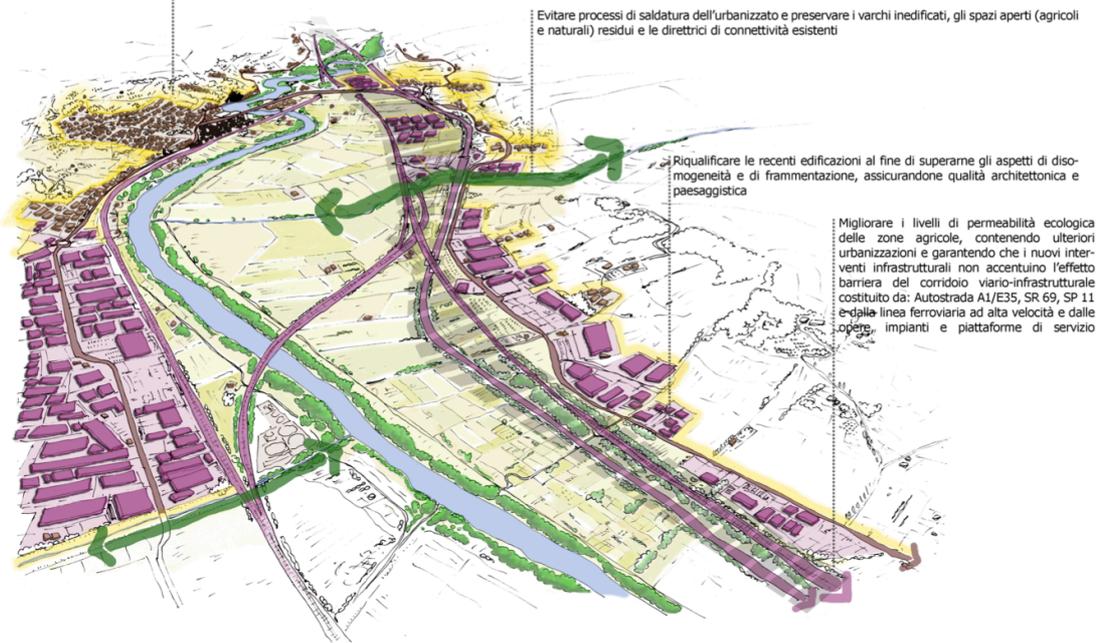
4.1 evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti prativi, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;

4.2 regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.

Nella pagina seguente l'immagine di sintesi degli obiettivi e criticità del PIT-PPR:

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

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



Come sopra riportato, a ciascuno dei quattro obiettivi di qualità nella Scheda corrispondono specifiche direttive. I quattro obiettivi di qualità definiti nella Scheda d'Ambito interessano in modo diverso il territorio del Comune di Castiglion Fibocchi, e questo vale anche per le direttive correlate.

Dei quattro obiettivi, in particolare, per le aree in oggetto sono di particolare rilevanza l'obiettivo 1 - e marginalmente l'obiettivo 2 - con le seguenti direttive: *contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale; 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; tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano.*

Per l'obiettivo 2 si devono considerare i seguenti orientamenti, che in qualche modo possono interessare le aree in oggetto: *mantenere gli spazi agricoli residui come varchi ineditati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari; migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.*

Per la prima area, destinata all'espansione della zona industriale e artigianale esistente non sembrano esserci particolari problemi legati alle visuali, mentre senz'altro si dovrà ricercare una piena coerenza con il contesto paesaggistico per quel che riguarda le dimensioni e i materiali da utilizzare nel progetto, corredando l'area di nuova edificazione con adeguate dotazioni arboree di filtro e di margine con il territorio rurale.

Come già detto, le zone specializzate per l'artigianato e per l'industria esistenti sono pressoché sature e non hanno più spazi per sviluppare nuove attività o anche per il potenziamento di quelle esistenti.

La seconda area è infatti da prevedere in relazione alle necessità di un'attività già localizzata nel comune e che cerca anche una maggior esposizione per ragioni legate al *marketing* e alla comunicazione. L'ambito interessato presenta evidentemente maggiori criticità proprio per l'esposizione, tanto che in questo caso l'intervento dovrebbe essere vincolato ad una adeguata progettazione, che possa coniugare innovazione e qualità architettonica cercando di configurare nel complesso un nuovo paesaggio di qualità, che in qualche modo è anche l'ingresso al centro urbano di Castiglion Fibocchi provenendo dalla strada di Laterina. Non sembrano invece sussistere particolari problematiche per l'artificializzazione del contesto fluviale, che rimane distante dall'area di intervento.

1 – Inquadramento generale



Ortofoto, Google Maps 2022

Le due aree oggetto di conferenza sono localizzate lungo la SP2, via Vecchia Aretina e hanno caratteristiche differenti.

Quella identificata con il numero 1 rappresenta il completamento dell'area produttiva esistente ad est della strada, che conferma di fatto quanto era già stato previsto dal PS redatto ai sensi della LR 1/2005; servita dalla stessa SP2, attraverso il tratto di viabilità già realizzato e da riqualificare, si dispone dietro gli edifici industriali esistenti, in aree poco interessanti dal punto di vista agricolo e senz'altro in posizione poco visibile. L'area indentificata con il numero 2 si dispone invece ad ovest della via Vecchia Aretina ed è stata oggetto di un espresso interesse da parte di un'azienda orafa, che vorrebbe insediarsi nel comune proprio in relazione alla sua posizione. Pur essendo anch'essa compresa nei perimetri destinati alle aree produttive del PS, risulta senz'altro più esposta e non in continuità con l'edificato esistente.



foto dell'area 1 da sud ovest (da via delle Capannelle)

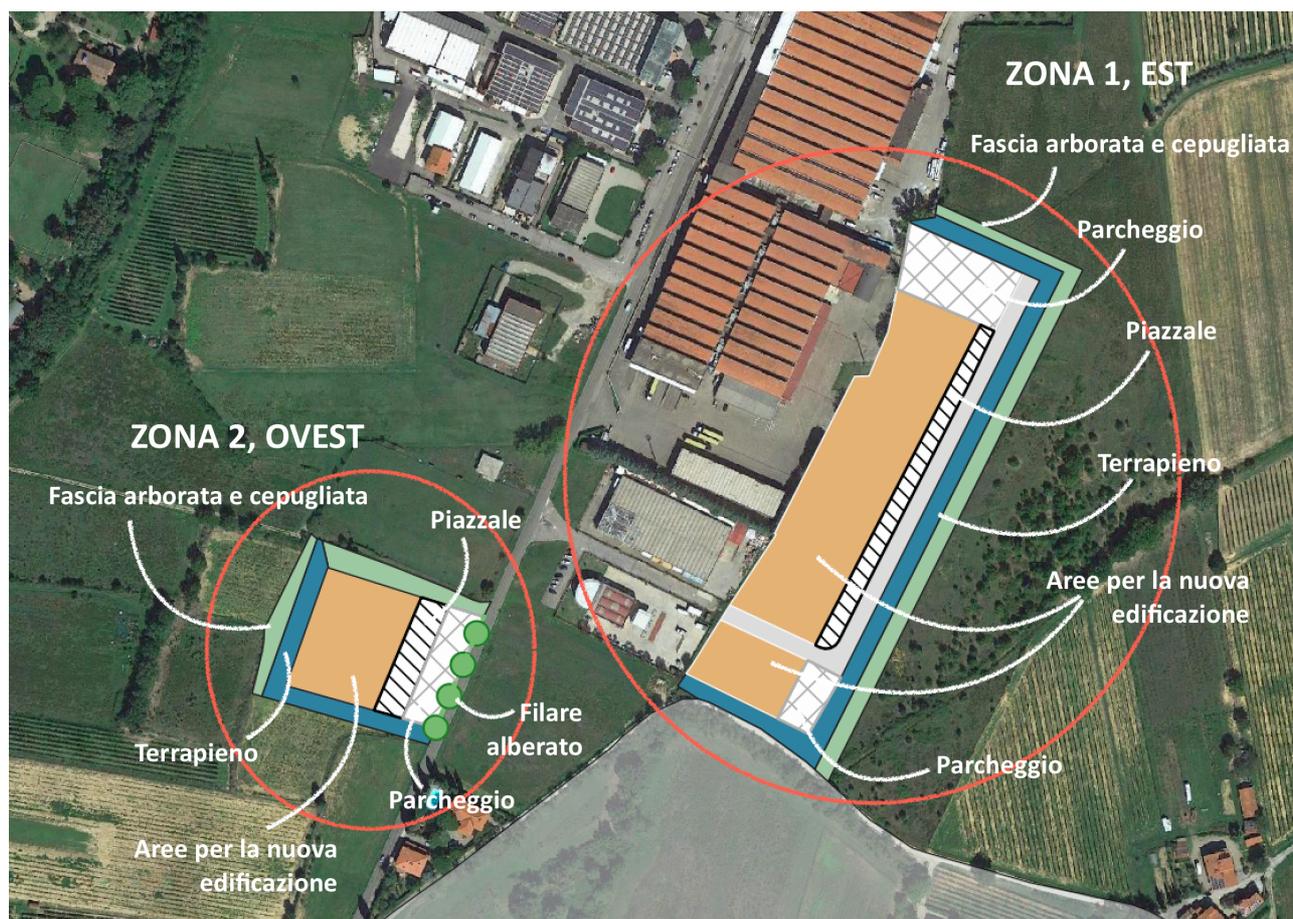


foto dell'area 2 da sud est (dalla via Vecchia Aretina)



foto dell'area da nord est (dalla via Vecchia Aretina)

2 – Proposta di previsione



Come abbiamo visto, le due nuove aree produttive sono previste in continuità con il tessuto produttivo già esistente, disponendosi ad este e ad ovest della via Vecchia Aretina.

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

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

Entrambe le aree oggetto di conferenza non intercettano aree tutelate per legge (art. 142, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, né beni immobili con provvedimento di tutela (art. 13 del D.Lgs 42/2004)

Il dimensionamento per l'intervento proposto è il seguente:

Area produttiva 1. EST

Modalità attuative previste: Piano Attuativo

Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale

Superficie territoriale, 30.000 mq

Superficie coperta massima, 6.000 mq

SE massima, 9.000 mq

Altezza massima degli edifici, 10,50 ml

Area produttiva 2. OVEST
Modalità attuative previste: Progetto Unitario Convenzionato
Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale

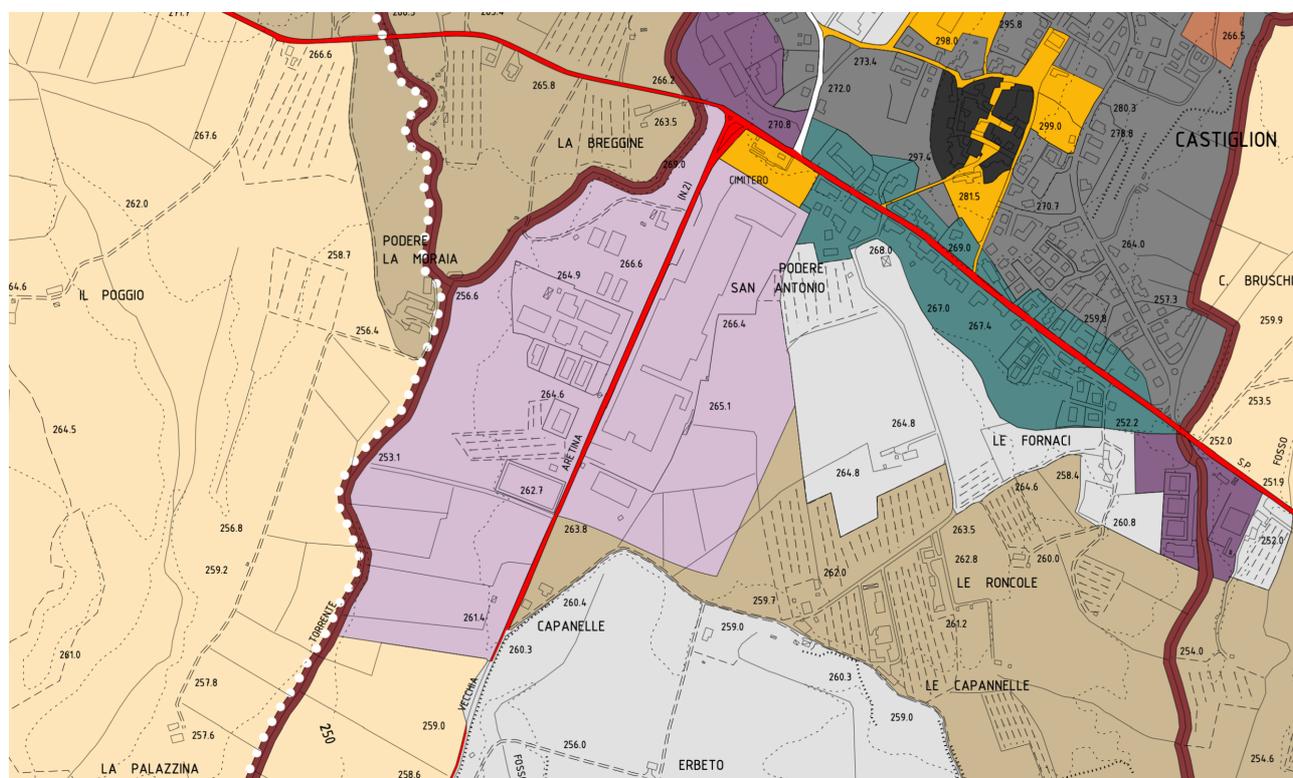
Superficie territoriale, 11.000 mq
Superficie coperta massima, 4.000 mq
SE massima, 6.000 mq
Altezza massima degli edifici, 10,50 ml

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Il **Piano Strutturale** vigente, approvato ai sensi della LR 1/2005, comprende (vedi estratto della tavola C5.1) le due aree all'interno dell'UTOE 1 e della zona P1, Capisaldi della produzione, disciplinate all'articolo 40 delle Norme, come di seguito illustrato:

Art. 40 Sottosistema P1: capisaldi della produzione

- 1. Sono zone produttive che corrispondono agli insediamenti di dimensioni più cospicue, esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi; sono di preferenza localizzate in prossimità delle principali direttrici di traffico.*
- 2. Il sottosistema è caratterizzato dalla presenza di Attività industriali e artigianali.*
- 3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:
elevare gli standard funzionali e prestazionali anche con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione;
miglioramento della accessibilità rendendo minime le interferenze con gli spostamenti legati alla residenza.*



- Sistema della produzione:**
-  P1 capisaldi della produzione
 -  P2 aree produttive a carattere artigianale e misto
 -  P3 aree specializzate attrezzature tecnologiche e stoccaggio

Estratto del Piano Strutturale, TAV C5.1 Sistemi, sottosistemi, ambiti funzionali e UTOE,

A tale ambito corrisponde il dimensionamento articolato con la tabella seguente:

	totale PS		Residuo Prg vigente (quota parte del totale PS)	U.T.O.E. 1 (art. 97)		U.T.O.E. 2 (art.98)		U.T.O.E. 3 (art.99)	
	mq. SUL	nuovi posti letto		mq. SUL	nuovi posti letto	mq. SUL	nuovi posti letto	mq. SUL	nuovi posti letto
residenza	36.000		22.200	28.800		2.400		4.800	
funzioni compatibili e complementari alla residenza <small>cioè attività commerciali - limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, agenzie e sportelli bancari, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale, laboratori artigiani o artistici, artigianato di servizi personali e residenziali - ed attività direzionali</small>	3.000 (circa 10% della residenza)			2.400		200		400	
attività produttive	37.000		24.000	37.000		0		0	
strutture turistico ricettive		100			60		10		30

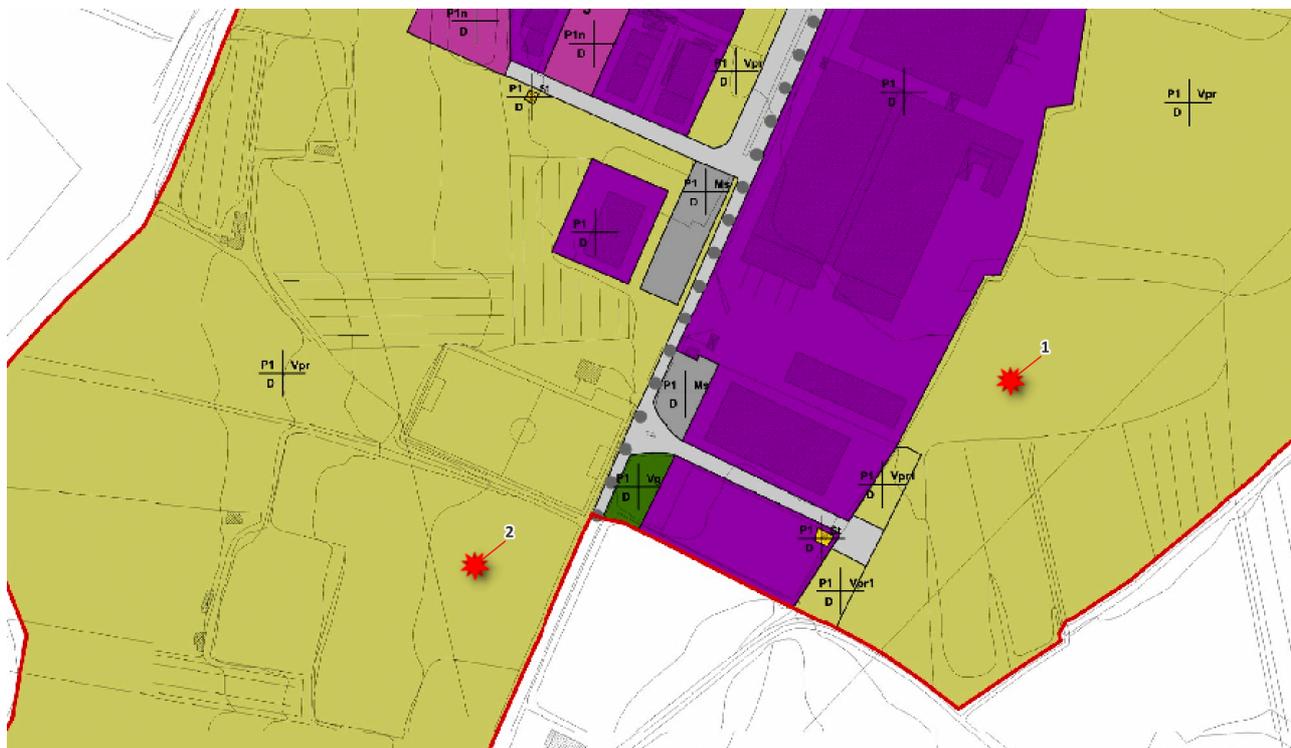
Estratto del Piano Strutturale, NTA pag. 98

Come si può verificare, per tutta l'area P1 individuata, il PS prevedeva una SUL pari a 37.000 mq, dei quali 24.000 residui del precedente strumento urbanistico.

Il **Regolamento Urbanistico** di Castiglion Fibocchi, pur considerando le aree in oggetto comprese nelle aree urbane (con riferimento al PS), non le inserisce nel quadro previsionale quinquennale, pur disciplinandole come Zona D:

Ambito-sotto ambito P1, Capisaldi della produzione;

Destinazione d'uso esclusiva Vpr, verde privato.



Estratto della tavola C4 del Regolamento Urbanistico con l'individuazione del PU1 e degli ambiti AU1 e AU2

Vincoli paesaggistici

Le aree oggetto della conferenza non ricadono all'interno di aree tutelate paesaggicamente, come si può rilevare dalla sovrapposizione dei vincoli riportati da Geoscopio:



*Inquadramento delle due aree oggetto di Conferenza di Copianificazione (1. Nuova area per attività produttive EST
2. Nuova area per attività produttive OVEST), con indicazione dei Beni paesaggistici*

individuazione di eventuali vincoli intercettati e la relativa disciplina in recepimento della disciplina del PIT-PPR:

NON PRESENTI

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo

L'area è individuata dal PTCP all'interno della tavola QP5.a Patrimonio territoriale provinciale Invarianti strutturali l'area è individuata come "Matrice agricola".

Matrice agricola

DESCRIZIONE E INTERPRETAZIONE DI SINTESI

Matrice agricola in parte intensiva, o comunque a maglia media o larga, dominante nelle pianure alluvionali della Val di Chiana e della Valtiberina, e in parte del fondovalle del Valdarno. Prevalente dominanza delle coltivazioni erbacee e delle monoculture (ad esempio quella del tabacco in Valtiberina), ma anche con locale dominanza del vigneto specializzato (Valdarno) e dell'arboricoltura da frutto (alta Val di Chiana, Tegoletto). La componente più intensiva e specializzata corrisponde alla matrice a bassa idoneità degli agroecosistemi intensivi della rete ecologica provinciale degli agroecosistemi.

INDICAZIONI PER LE AZIONI DEL PIT/PPR

Fermo restando gli obiettivi generali cui all'art. 11 comma 4 della Disciplina di piano, sono indicazioni per le azioni del PIT/PPR da considerare:

- Conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano); introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista.
- Mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate.
- 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 superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione 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.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.
- Limitazione alle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai, arboricoltura intensiva o in monoculture del tabacco.

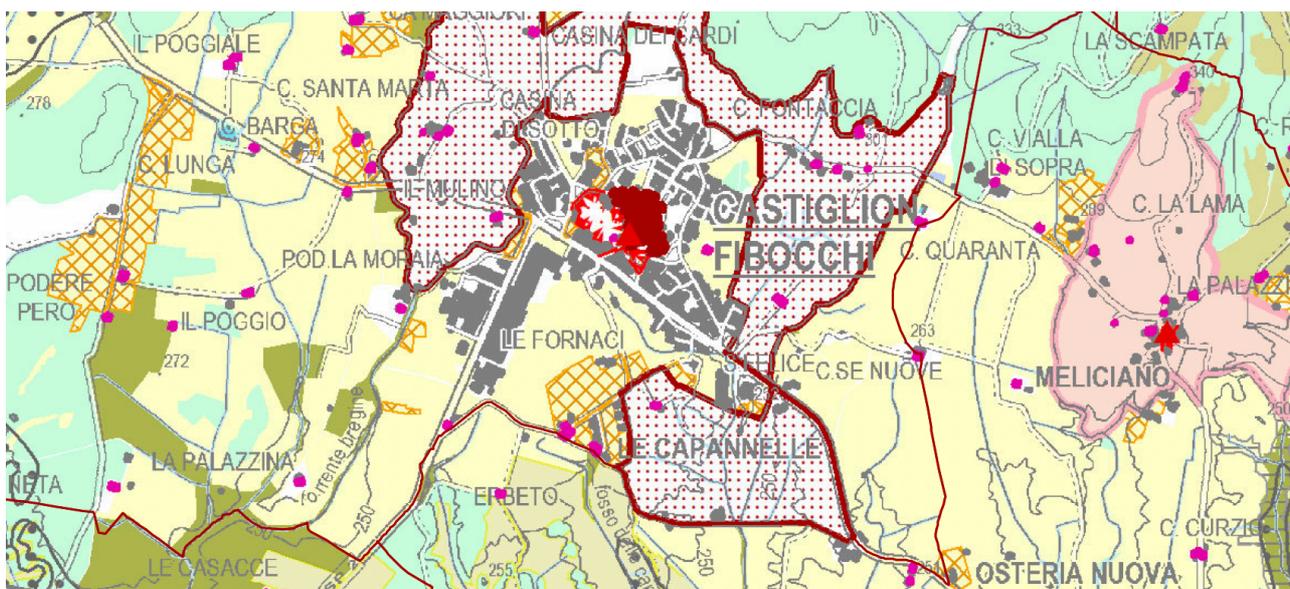
DIRETTIVE (REGOLE) DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E RIPRODUZIONE

Ad integrazione e per il miglior conseguimento delle "Indicazioni per le azioni" del PIT/PPR, sono in via prioritaria da evitare o escludere localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi.
- Favorire ulteriormente le monocolture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).
- Ostacolare il mantenimento e lo sviluppo di filiere produttive agricole locali.
- Creare condizioni sfavorevoli alla permanenza e allo sviluppo delle attività agricole biologiche.

Sono invece da preferire e ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Favorire il recupero delle tradizionali attività agricole, delle attività di pascolo, dell'agricoltura biologica e il recupero di adeguati livelli di agrobiodiversità;
- Migliorare la sostenibilità ambientale delle colture specializzate e delle monocolture, attraverso un migliore/efficiente uso delle risorse naturali e di fertilizzanti e fitofarmaci.
- Migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), la individuazione di adeguate fasce tampone dalle aree umide, del reticolo idrografico e della vegetazione ripariale.
- Favorire e incentivare il mantenimento e il recupero/riqualificazione delle sistemazioni idraulico agrarie.
- Favorire la multifunzionalità agricola, la tutela dei prodotti agricoli di qualità legati al territorio e le filiere locali.
- Riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche delle aree agricole periurbane, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.



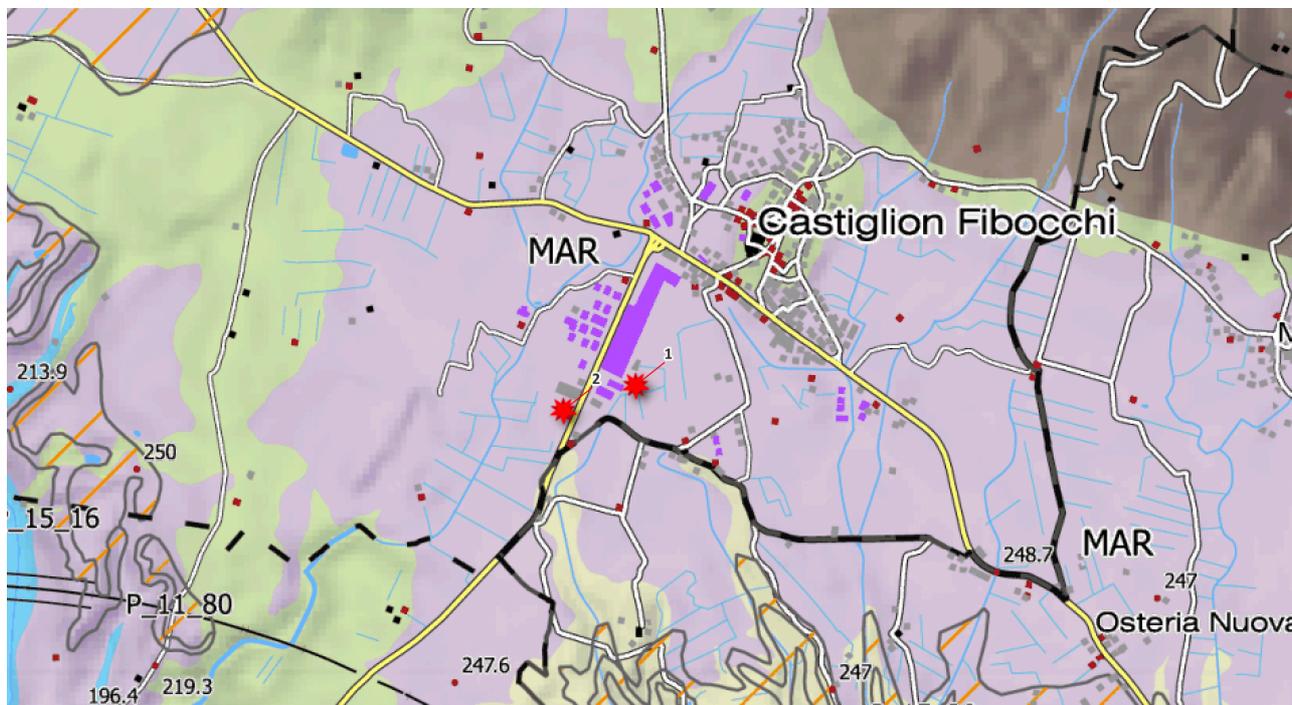
Estratto della tavola QP5.a Patrimonio territoriale provinciale Invarianti strutturali del PTCP di Arezzo

PIT-PPR

Le 4 Invarianti del PIT-PPR

Invariante Numero 1 del PIT-PPR, “i Sistemi morfogenetici”

Per la Prima invariante le aree ricadono all'interno delle aree Margine (MAR); il PIT-PPR individua le seguenti “Dinamiche di trasformazione e criticità” e “Indicazioni per le Azioni”.



Cartografia dei sistemi morfogenetici con l'individuazione delle due aree oggetto di conferenza di Copianificazione (fuori scala)

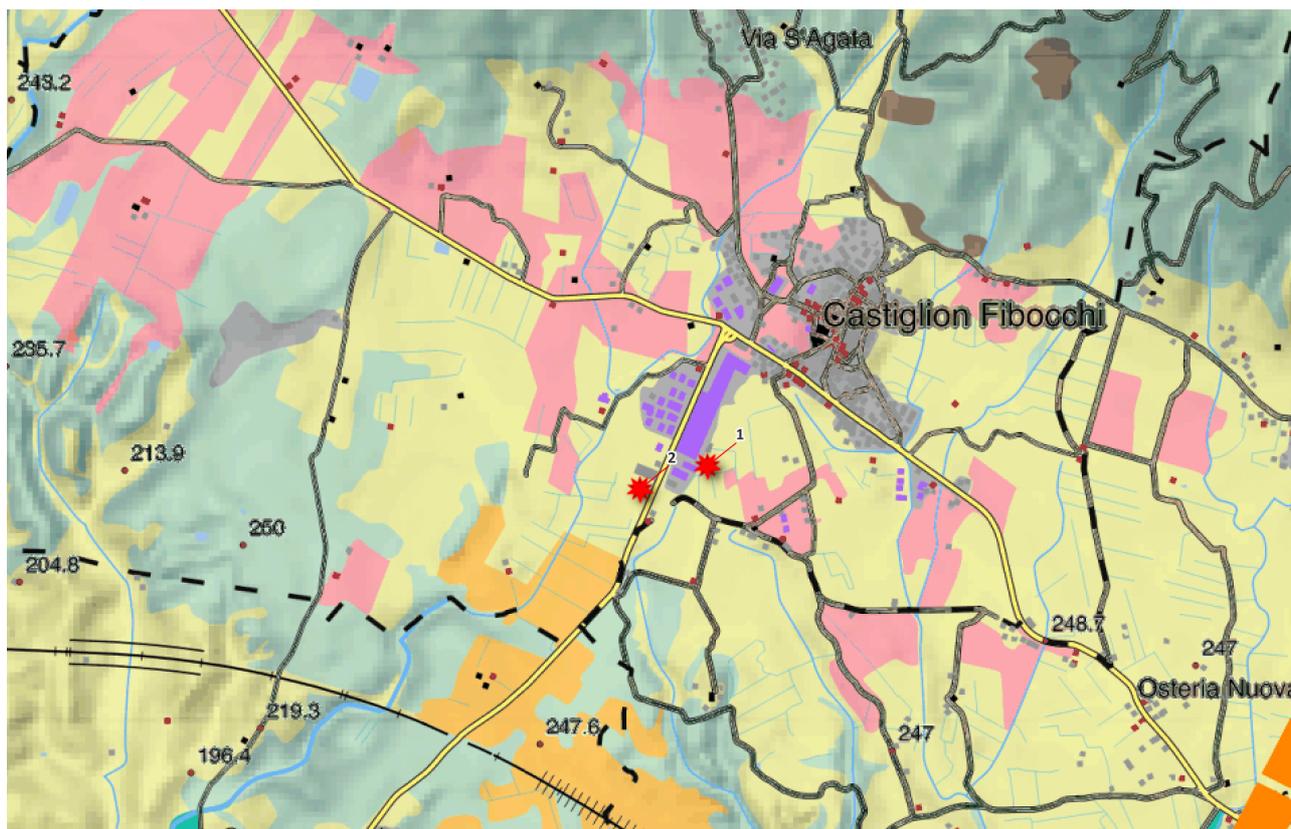
Dinamiche di trasformazione e criticità

le aree di Margine hanno visto storicamente insediamenti limitati, a causa della scarsa fertilità dei suoli; dinamiche recenti e molto attive sono l'espansione della coltura del vigneto e la “risalita” degli insediamenti, in espansione dalle sottostanti aree di pianura. Per la sua natura di raccordo strutturale e per la superficie limitata, l'occupazione del Margine con insediamenti e infrastrutture altera in modo radicale i rapporti strutturali tra rilievi e pianure. Il rischio concreto di occupazione dell'intera fascia definisce un caso di completa oblitterazione di una componente strutturale del paesaggio. Il ruolo idrologico del Margine è soggetto ad essere compromesso dagli insediamenti residenziali e produttivi, che impediscono l'infiltrazione dell'acqua, e da colture intensive che, se non condotte correttamente, rischiano di rilasciare inquinanti verso le falde acquifere.

L'impianto di colture intensive è talvolta accompagnato da significativi interventi sulla topografia, dannosi per il ruolo paesaggistico del Margine.

indicazioni per le azioni

- 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.



Cartografia degli elementi strutturali della rete ecologica con l'individuazione delle due aree oggetto di conferenza di Copianificazione (fuori scala)

criticità

La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.), la diffusione di colture intensive, con alti livelli di meccanizzazione e maggiore uso di risorse idriche, di fertilizzanti e di prodotti fitosanitari. Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico.

indicazioni per le azioni

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- 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.
- Mitigazione 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).
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali

lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostruire/riqualificare.

Invariante Numero 4 del PIT-PPR, “i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali”



Cartografia dei sistemi agroambientali dei sistemi rurali con l'individuazione delle due aree oggetto di conferenza di Copianificazione (fuori scala)

Morfotipo dell'associazione tra seminativo e Vigneto

criticità

- rischio di semplificazione della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti ed eliminazione del corredo vegetale non colturale nei contesti in cui è presente;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria.

indicazioni per le azioni

Principale indicazione è conciliare la conservazione della struttura paesaggistica impressa dalla bonifica storica (caratterizzata da una maglia agraria scandita regolarmente dalla presenza dei filari di alberi) con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Indicazioni specifiche in cui questo obiettivo può articolarsi sono:

- la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline), il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche mediante la realizzazione di nuovi manufatti coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegati;
- la conservazione e la manutenzione della viabilità interpodereale storica;
- la conservazione e la manutenzione dei filari arborati che scandiscono il tessuto dei seminativi;

- il sostegno alla conservazione delle porzioni di paesaggio tradizionale esistenti per il loro ruolo storico-testimoniale;
- nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, un'accurata progettazione della forma e dell'orientamento dei campi, che dovranno inserirsi secondo principi di coerenza paesaggistica anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico.

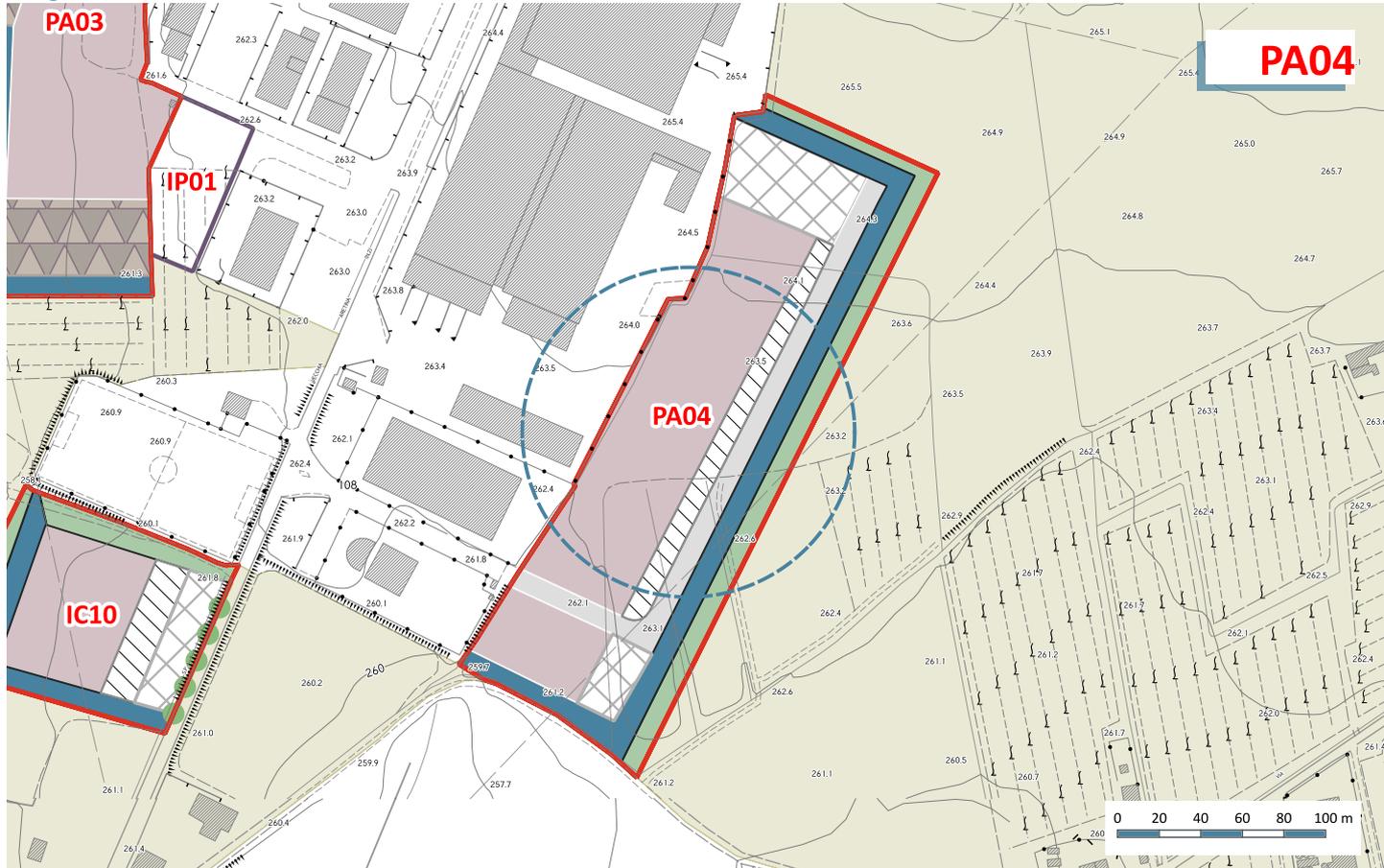
Ulteriore obiettivo di qualità per questo paesaggio è la preservazione dell'integrità del sistema insediativo storico, evitando espansioni che ne alterino i caratteri identitari e contenendo fenomeni di dispersione insediativa nel territorio agricolo, soprattutto se legati a funzioni turistiche

Per quello che può essere riferito alle Invarianti del PIT-PPR sopra riportate è evidente che la maggiore criticità si riscontra rispetto al contenimento dell'uso del suolo, che comunque, nei casi in oggetto, non configura insediamenti sparsi, ma il consolidamento, pur con l'espansione, delle aree produttive esistenti ed in particolare quella che il PS individua come P1, caposaldo della produzione. Non sussistendo alternative al nuovo consumo di suolo, gli interventi dovranno essere orientati alla realizzazione non solo di insediamenti qualificati, con edifici che evitino la standardizzazione tipologica e che piuttosto contribuiscano a qualificare anche il tessuto produttivo già esistente. Per questo si chiederanno opere adeguate di compensazione, prevalentemente orientate a rafforzare i servizi ecosistemici e a potenziare la dotazione vegetazionale, con alberi ad alto fusto e adeguate schermature vegetali. Di seguito le schede che precisano le discipline da assegnare ai due interventi.

Schede illustrative degli interventi

Via Aretina Vecchia EST

Progetto norma



Legenda

- | | |
|---|---------------------------------|
| aree a verde privato | viabilità di progetto |
| aree di concentrazione della nuova edificazione | varchi visivi |
| aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione | parcheggi pubblici lungo strada |
| aree a verde di uso pubblico | filare alberato |
| aree a parcheggio | fasce tampone |
| aree da cedere | demolizione senza ricostruzione |
| fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica | connessioni |
| aree per la compensazione del rischio idraulico | allargamento stradale |
| terrapieno invertito per la mitigazione paesaggistica | |
| nuova viabilità | |
| piazzali, aree di servizio | |
| area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici | |

Descrizione

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

Modalità di attuazione

Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale e artigianale (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.800 mq.

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Convenzionamento:

Cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada

Disposizioni specifiche

L'intervento deve prevedere la costruzione un terrapieno inverdito con cespugli e arbusti ben formati che schermi e mitighi l'impatto visivo verso la campagna a est, così come sul rimanente lato nord, con la piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati.

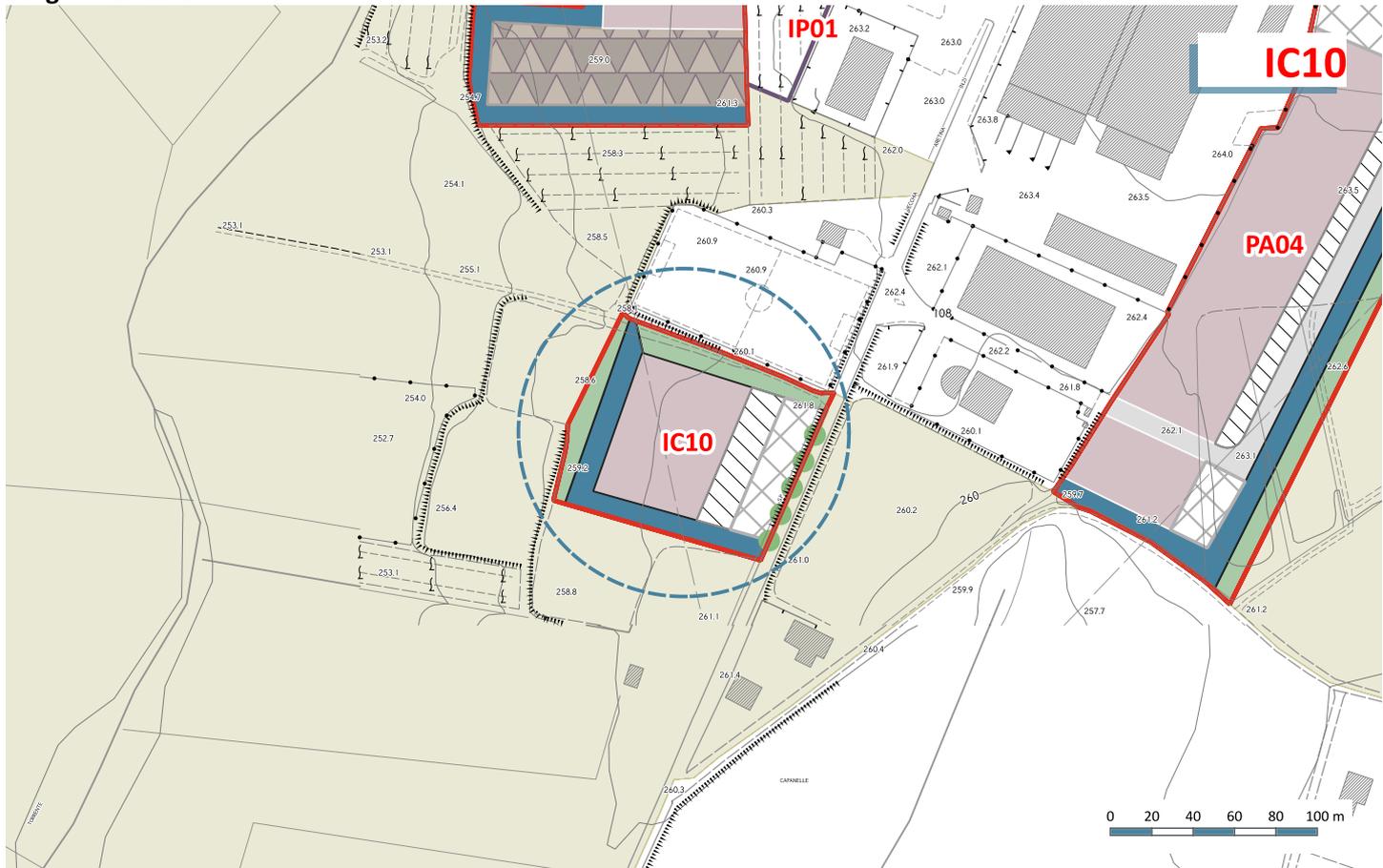
Per gli edifici si prevede l'adozione di forme compatte mentre il progetto complessivo deve proporre un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista; dovranno altresì essere adottate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva e sistemi di illuminazione a bassa emissione adeguatamente schermati.

I parcheggi pubblici da prevedere dovranno essere realizzati utilizzando quanto più possibili superfici che consentano l'infiltrazione delle acque ed essere adeguatamente alberati.

la mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) e luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.

Via Aretina Vecchia OVEST

Progetto norma



Legenda

	aree a verde privato		viabilità di progetto
	aree di concentrazione della nuova edificazione		varchi visivi
	aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione		parcheggi pubblici lungo strada
	aree a verde di uso pubblico		filare alberato
	aree a parcheggio		fascie tampone
	aree da cedere		demolizione senza ricostruzione
	fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica		connessioni
	aree per la compensazione del rischio idraulico		allargamento stradale
	terrapieno invertito per la mitigazione paesaggistica		
	nuova viabilità		
	piazzali, aree di servizio		
	area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici		

Descrizione

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

Modalità di attuazione

Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale e artigianale (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 11.000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 4.000 mq.

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Convenzionamento:

Cessione dell'area da destinare a parcheggio pubblico attrezzato così come individuato sul progetto norma per una superficie minima di 1.400 mq.

Disposizioni specifiche

L'intervento deve prevedere la costruzione un terrapieno inverdito con cespugli e arbusti ben formati che schermi e mitighi l'impatto visivo verso la campagna a ovest e a sud di almeno 10, così come sul lato nord a contatto con l'area per le attrezzature sportive.

Il nuovo edificio deve disporsi allineandosi alla strada SP2, mantenere una forma compatta; il progetto deve porre particolare attenzione all'impiego di materiali, colori e finiture, che devono armonizzarsi quanto più possibile con il contesto paesaggistico;

Il progetto delle aree a parcheggio a ridosso della SP 2 devono prevedere una fascia arborata di filtro e di ambientazione, da realizzare con alberature e cespugli, mentre la pavimentazione deve anch'essa da un lato ricercare la massima permeabilità e dall'altro cromie coerenti con un progetto organico architettonico e paesaggistico; dovranno altresì essere adottate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva e sistemi di illuminazione a bassa emissione adeguatamente schermati.