

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

P.R.G.
PIANO STRUTTURALE 2007



RELAZIONE TECNICA

Il Sindaco e Ass. all'Urbanistica: Dott. Paolo Brandi

Resp. del Procedimento: Geom. Marco Cerini

Garante Informazione: Arch. Claudio Amadori

Progettisti:
Arch. Antonio Bigi
Arch. Danilo Grifoni
Arch. Roberto Verdelli

Studi Geologici:
Progeo Associati:
Geol. Fabio Poggi, Geol. Massimiliano Rossi

Collaboratori:
Arch. Elisa di Trapani, Arch. Chiara Modestini,
Dott. Chiara Gustinelli, Geol. Laura Galmacci,
Geom. Patrizia Sodi, Laura Badii, Anastasia Baldi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



INDICE

- Premessa	Pg. 4
- Le conoscenze del territorio	Pg. 6
- Il territorio e la sua storia.....	Pg. 6
- Breve analisi degli strumenti urbanistici di Castiglion Fiorentino.....	Pg. 10
- Il quadro conoscitivo	Pg. 14
- Strumenti urbanistici vigenti e ricognizione dello stato di attuazione	Pg. 20
- Finalità e caratteristiche del Piano Strutturale	Pg. 23
- Gli obiettivi e le linee strategiche del P.S.	Pg. 26
- La disciplina del P.S.	Pg. 39
- I sistemi ed i sottosistemi territoriali.....	Pg. 39
- I sistemi funzionali.....	Pg. 42
- Il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali.....	Pg. 42
- Il sistema infrastrutturale e della mobilità.....	Pg. 44
- Il sistema della produzione.....	Pg. 45
- Il sistema dei parchi e delle aree di interesse generale.....	Pg. 47
- Il sistema ambientale naturale ed antropico.....	Pg. 48
- Il dimensionamento del P.S.	Pg. 56
- Riepilogo dimensionamento.....	Pg. 94
- Aree per attrezzature-standard urbanistici.....	Pg. 94
- Le U.T.O.E.	Pg. 97
- Lo statuto del territorio – Le invarianti	Pg. 103
- Gli interventi strategici	Pg. 107

Allegati alla Relazione Tecnica:

- Sovrapposti tra indicazioni P.S. e P.T.C.;
- Ambiti della collina tradizionale a maglia fitta;
- Ambiti di tutela degli aggregati, edifici specialistici, strutture urbane, ville;
- Ambiti degli oliveti terrazzati

PREMESSA

Castiglion Fiorentino è uno degli ultimi comuni della Provincia ad adottare il Piano Strutturale. Il ritardo discende essenzialmente dal fatto di possedere uno strumento relativamente recente, tra gli ultimi approvati con le vecchie disposizioni legislative.

Nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale il nuovo Piano Strutturale dovrà costituire un elemento di svolta al vecchio sistema di pianificazione pur senza disconoscere od annullare la positiva esperienza di gestione del territorio, degli ultimi anni, che ha visto crescere e svilupparsi la realtà economica ed urbana della città di Castiglion Fiorentino ben al di sopra della media provinciale e della vallata. Un piano Strutturale capace di prendere atto dei nuovi processi in corso ed individuare le strategie più corrette per la loro gestione.

La Legge Regionale n. 5/1995 prima e la L.R. 1/2005 poi hanno modificato radicalmente il vecchio modello di pianificazione del territorio segmentando il P.R.G. in due nuovi strumenti, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico e ponendo ciascuno di essi in una particolare fase del processo di formazione della disciplina urbanistica.

Il nuovo modello introduce un meccanismo di interrelazione tra Comune, Provincia e Regione, finalizzato a delimitare i ruoli di ciascun Ente e insieme a salvaguardare ogni aspetto d'interesse sovra-comunale. E poiché i ruoli e gli interessi della Regione e della Provincia investono vari aspetti della realtà territoriale, dalla conservazione delle risorse, alla programmazione socio-economica, dalla tutela ambientale, alla coerenza dei sistemi di Comuni contermini, il nuovo modello presuppone la predisposizione di un ampio quadro conoscitivo sul cui riferimento costruire uno schema-direttore, una griglia di parametri, criteri e termini entro i quali il Comune può spaziare autonomamente.

Questa griglia è costituita dal Piano Strutturale, strumento di definizione dei termini territoriali, quantitativi e di qualità entro i quali il Comune può scegliere, in ambiti ampi e in tempi da lui stesso indicati, le localizzazioni e i caratteri definitivi degli insediamenti e d'ogni altro intervento previsto.

Rivisitando la Legge urbanistica del 1942, si osserva che essa prevedeva uno strumento generale, il P.R.G., e successivi strumenti attuativi, i Piani Particolareggiati (P.P.).

Nei fatti, il P.R.G. non è mai stato usato come strumento generale, bensì direttamente come strumento d'uso del territorio, circostanziato e definito nei limiti e nei rapporti con le aree e con le destinazioni.

Al P.R.G. non sono seguiti, di norma, piani attuativi di iniziativa pubblica salvo alcune esperienze di P.E.E.P. che hanno riguardato solo modesti ambiti territoriali. Hanno avuto, invece, una discreta applicazione le lottizzazioni delle zone d'espansione; ma le lottizzazioni, essendo di iniziativa privata, non potevano esser lasciate svincolate dallo strumento generale perché in questo caso sarebbero state interessate solo al potenziamento degli interessi dei lottizzanti e invece di attivare un processo di affinamento, avrebbero distorto a questo fine ogni corretto

criterio urbanistico. E' stato pertanto inevitabile ricondurre le lottizzazioni a divisioni in lotti delle zone del P.R.G.

Insomma, nella prassi urbanistica ante-1995 è mancata questa doppia fase, di inquadramento generale e di sviluppo nel particolare, alla quale aveva pensato il legislatore del 1942. E il vecchio P.R.G. ha perso la valenza di strumento Generale e ha finito per rappresentare anche il rapporto definitivo con il territorio.

La nuova disciplina regionale ha consentito di riportare la pianificazione urbanistica comunale alla sua logica originaria, prevedendo uno strumento preliminare, il Piano Strutturale, con carattere generale, di indirizzi e di indicazioni, di individuazione di sistemi e di vasti ambiti, senza rapporti univocamente determinati con le aree e quindi senza efficacia diretta sul territorio.

Allo stesso tempo gli indirizzi e le strategie espresse attraverso il P.S. non possono essere semplici enunciazioni generiche di principi ma stabilire, insieme alle quantità, anche gli elementi fondamentali del disegno della città individuando le direttrici della crescita e gli elementi infrastrutturali che di tali direttrici dovranno costituire l'ossatura.

Un doppio livello di pianificazione, ognuno con la propria dignità e livello di approfondimento, ed entrambi coerenti nelle strategie di progettazione. Un P.S. che quindi non si sottrae dall'obbligo di individuare di una propria progettualità individuando quegli elementi di disegno urbano che sono comunque indispensabili in questa fase.

Il Piano Strutturale di Castiglion Fiorentino è stato redatto sulla base delle logiche sopra indicate. Uno strumento quindi che definisce le direttrici e gli obiettivi strategici dei processi di pianificazione ma che non si sottrae da scelte progettuali che individuano, con chiarezza, la "struttura" del Piano.

Al Piano Strutturale, il Comune farà seguire, il Regolamento Urbanistico, che affinerà e svilupperà le linee, gli indirizzi, le strategie e la progettualità del P.S..

LE CONOSCENZE DEL TERRITORIO

IL TERRITORIO E LA SUA STORIA

Il territorio comunale di Castiglion Fiorentino, organicamente inserito all'interno della Valle della Chiana, compreso tra il crinale principale (Umbro) ed il Canale della Chiana, è caratterizzato dalla presenza di aree con caratteri profondamente diversi tra di loro per assetti morfologici così come per qualità di strutturazione.

Sono elementi costitutivi del territorio le aree montane, le fasce a carattere prevalentemente collinare, le zone di pianura così come quelle delle aree emerse all'interno della valle.

Le zone della montagna, prevalentemente definite dall'articolazione degli assi di crinale principali e secondari contenuti entro i relativi impluvi, costituiscono la sede di una prima fase di antropizzazione del territorio (primo ciclo di impianto) organizzata in via preferenziale con percorsi di attraversamento posti sui crinali principali, impiantati laddove la linea di spartiacque tra i due bacini è più continua e prolungata, e percorsi di insediamento posti sulle linee di displuvio che delimitano gli affluenti compresi all'interno di un maggior bacino fluviale.

Le aree insediative direttamente ritagliate all'interno di aree boscate, occupano i promontori con la migliore esposizione solare, sono collegate tra di loro da sistemi di percorsi di mezza costa, disposti su diverse quote altimetriche a segnalare le successive fasi di occupazione del territorio che si muovono da monte a valle.

Le aree degli insediamenti sono disposte a pettine rispetto al crinale che funge da asse di unificazione ed individuazione del sistema di promontorio che costituisce così, da corso d'acqua a corso d'acqua, l'unità minima della scala territoriale in quel momento di antropizzazione.

Le attività produttive nelle aree della montagna legate inizialmente alla raccolta dei frutti, alla caccia, alla pastorizia e legate alla presenza del bosco, successivamente favoriscono forme di appoderamento ancora evidenti nelle radure conquistate faticosamente attraverso il lento disboscamento.

Le abitazioni, semplici e di dimensioni contenute sono il primo sicuro e confortevole rifugio.

Nel modellare le prime case l'uomo utilizza le esperienze sino a lui arrivate ed ovviamente usa i materiali "che trova", quelli più facilmente reperibili e di conseguenza stabilisce forme e tecniche che vi si adeguano.

L'insediamento va a collocarsi alla quota delle sorgive su area facilmente difendibile quale è di regola la testa del promontorio che garantisce anche un territorio di pertinenza per la coltivazione.

Gli insediamenti si differenziano in base al ruolo che svolgono ed alcuni di essi, meglio difendibili per posizione o meglio serviti dal sistema di percorsi, assumono maggior importanza.

Tale unità con caratteristiche di forte omogeneità presenta ancora oggi, nelle sue parti strutturali, l'organizzazione territoriale di crinale, conservando gli antichi assetti e garantendo a vaste zone la preminenza del "dato naturalistico" sulla connotazione antropica.

Le aree a carattere prevalentemente collinare di mezzacosta sono quelle morfologicamente contenute e limitate dalle aree montane, corrispondenti ai promontori dei crinali principali e le aree pianeggianti dei grossi bacini fluviali.

Tali sottozone sono la sede preferenziale della seconda fase di antropizzazione del territorio corrispondente, in modo principale, all'espansione delle aree produttive e insediative attraverso la totale occupazione delle aree collinari e basso collinari ad esclusione delle valli e delle pianure, alla sostituzione delle vie di crinale con percorsi di mezzacosta o pedemontani, alla specializzazione di alcuni centri di mercato, posti generalmente negli impluvi di valle alta e alla formazione, su percorsi di crinale trasversali rispetto all'asse peninsulare, in corrispondenza dell'attraversamento delle valli principali (Val di Chiana), del centro urbano fornitore di servizi all'intera scala territoriale comunale (Castiglioni).

Castiglioni rappresenta certamente il maggior episodio urbanistico del territorio Comunale.

L'organismo territoriale collinare e basso collinare esprime, pur in modo alternativo e differenziato rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario, un funzionamento di quasi tutte le sue parti strutturali, subordinate, però, alla presenza e al tipo di comportamento delle vicine strutturazioni di pianura, che spesso volte le coinvolgono in tipi di trasformazioni incongruenti con l'assetto di impianto.

In tali zone è più evidente l'artificialità del sistema viario che implica una maggior conoscenza delle tecniche di superamento dei bacini fluviali.

I percorsi, posti in larga misura su quote costanti, mettono insieme i diversi insediamenti di promontorio che vengono così tra di loro collegati da vie di mezzacosta che di fatto si configurano come asse portante del sistema insediativo.

Il territorio viene, in coerenza con le nuove percorrenze, strutturato per fasce parallele, cosa che garantisce una utilizzazione delle aree agricole più conveniente ed efficace.

Le abitazioni, adattandosi ai percorsi ed al nuovo assetto del territorio, modellato per fasce, si dispongono in prevalenza con il lato lungo parallelo alle curve di livello.

I diversi insediamenti disposti su fasce altimetriche diverse, collegate tra di loro da percorsi di crinale determinano il raddoppio della fascia insediativa, stabilendo le aree di pertinenza dei singoli promontori.

Si gerarchizzano gli insediamenti che assumono maggior importanza quando vanno a collocarsi lungo i controcrinali principali.

Tra questi quello che inanella Montecchio e Castiglioni.

Nelle aree a carattere prevalentemente collinare, sede del secondo ciclo di antropizzazione che prevede l'integrazione dei percorsi di crinale con quelli di mezza costa è ancora chiaramente leggibile la successiva fase di "consolidamento" durante la quale, utilizzando tecniche di lavorazione

sperimentate proficuamente nelle aree di pianura, il territorio viene rimodellato attraverso la formazione dei terrazzamenti.

In queste zone gli aggregati, che ancora sentono il crinale quale asse portante del sistema insediativo, tendono a disporsi sulle mezze coste strutturandosi seguendo la morfologia dei luoghi e disponendosi con il lato lungo nella direzione del percorso principale, evidenziando così il verso della crescita.

Le zone delle fasce territoriali emerse all' interno delle valli sono quelle di carattere prevalentemente pianeggiante o collinare, morfologicamente definite dagli invasi vallivi (Val di Chiana, Valle dell' Esse).

Tali aree sono la sede preferenziale di una fase di espansione del ciclo di fondovalle che prevede l' estensione dei caratteri tipici delle strutturazioni di piano dei territori pianeggianti delle valli minori fino alla saldatura con le aree basso collinari e collinari precedentemente occupate comprese le aree in rilievo presenti all' interno della pianura.

Le zone a carattere prevalentemente pianeggiante sono quelle definite dai grandi invasi vallivi e dalle aree limitrofe, paralleli all' asse longitudinale della penisola.

Tali aree sono la sede preferenziale di un ciclo di antropizzazione del territorio che prevede l'uso del fondovalle sia per le percorrenze che per le attività produttive ed insediative.

Un primo momento di questo nuovo ciclo corrisponde al tracciamento dei percorsi di fondovalle principale, paralleli all'asse peninsulare longitudinale, di collegamento dei centri urbani della fase precedente o di nuova formazione, l'aumento della produttività con l'acquisizione di nuove aree ottenute dalla bonifica della pianura, attraverso una generalizzata suddivisione fondiaria determina un ordinato sistema di appoderamento (dalla centuriazione etrusco-romana alla bonifica leopoldina) ed una nuova modulazione degli organismi territoriali delimitati dagli assi di crinale.

L'utilizzazione a fini agricoli delle aree di valle richiede una capacità di intervento sul territorio che implica una conoscenza, acquisita nel tempo e frutto di esperienza tramandata, delle leggi e dei flussi delle acque e delle tecniche di lavorazione delle aree di valle.

Una raggiunta capacità di modellare il territorio nel suo insieme, pur operando nel rispetto della sua vena e del suo verso, favorisce il processo di antropizzazione del territorio stesso che mostra tutti i suoi segni di artificialità.

Le residenze, pur in continuità con gli assetti tipologici preesistenti, si mostrano per la loro articolazione volumetrica più complessa, ma sempre relazionata alle nuove esigenze produttive del fondo.

Gli insediamenti, con la definitiva occupazione delle aree di valle, si proiettano in basso lungo i percorsi di crinale che garantiscono un diretto rapporto tra le diverse fasce insediative.

Le mezzecoste tengono insieme aree omogenee ed insediamenti ad esse appartenenti, i crinali garantiscono le relazioni tra montagna, collina e pianura.

L'insediamento di Castiglioni, con la Valle della Chiana sempre a rischio di impaludamento per l'equilibrio instabile che la caratterizza, pur nato sul promontorio interessato dal percorso di crinale e da vie di mezzacosta, diviene

città a tutti gli effetti nel momento in cui rivolge il suo interesse verso le aree altamente produttive della piana.

Castiglioni diviene città sempre più relazionata e rapportata con la Valle della Chiana che, una volta stabilmente occupata e tolta dalla sua originaria condizione di palude, viene strutturata in modo rigoroso ed ordinato attraverso una modulazione quadrata (etrusco-romana) che, pur sovrapponendosi al territorio, deve mediare le forti intenzionalità con gli assetti morfologici e più in particolare con il sistema orografico ed idrografico.

In sostanza il piano etrusco o romano che sia, figlio di molteplici interventi che si sono succeduti nel tempo e che hanno richiesto continui adattamenti e correzioni, ha dovuto fare i conti con la vena ed il verso del territorio che hanno dettato le regole che stanno alla base dei comportamenti che l'uomo ha assunto rispetto al territorio stesso.

In sostanza al territorio, completamente antropizzato, ordinato sulla base di atti pianificatori di epoca romana (si pensi alla struttura centuriale) e quindi figlio del potere centrale, ha reagito il mondo della spontaneità, non del libero arbitrio, della spontaneità intesa quale sintesi delle esperienze vissute da tanti cittadini che di fatto hanno rappresentato il pensiero condiviso di un'area culturale.

È da questo continuo confronto tra regola, regolarità, geometria, ordine e spontaneità che ha tratto origine quel paesaggio agrario, quello armonioso della nostra Toscana omogeneo ma mai uguale a se stesso ove sono ancora leggibili i segni lasciati da secoli di continuo ed incalzante lavoro, segni che se pur sovrapposti si fanno leggere in trasparenza, evidenziando ed esaltando piuttosto la continuità dei comportamenti che non le diversità.

BREVE ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI CASTIGLION FIORENTINO

Castiglion Fiorentino, come quasi tutte le altre realtà della Toscana, si dota di strumenti urbanistici sin dal 1952 con un piano di ricostruzione post bellico. Alla fine degli anni sessanta Castiglioni ha già adottato il primo Piano Regolatore Generale poi variato ed aggiornato in successive epoche con cadenza decennale. Nelle pagine che seguono si tracciano le linee più significative delle varie tappe che hanno caratterizzato la storia urbanistica di Castiglion Fiorentino attraverso l'analisi e la comparazione dei vari strumenti che si sono succeduti nel tempo.

IL PIANO DI RICOSTRUZIONE POST-BELLICO

Il primo piano che tenta di razionalizzare lo sviluppo del paese, è il Piano di Ricostruzione post-bellico, che però non è un vero e proprio piano regolatore, in quanto Castiglion Fiorentino non è ancora obbligata a redigerlo, ma piuttosto si tratta di uno strumento per dettare le direttive per la ripresa socio-economica e per la ricostruzione di strade, ponti e case.

Come è noto il centro del paese ed in particolare la zona detta di Porta Romana, subì gravissimi danni a seguito dei bombardamenti della RAF avvenuti il 13 dicembre 1943, giornata ormai diventata ricorrenza per non dimenticare gli orrori della guerra. A questi si unirono i danni provocati dalle truppe tedesche che come in altri luoghi, distrussero molti ponti per coprirsi la ritirata. Per questo fu necessario indirizzare e stimolare la ripresa del paese con uno strumento che stabilisse gli interventi da effettuare nel territorio, per ricostruire ponti e strade, ma anche parti di tessuto urbano distrutto e non ancora recuperato. Il Piano di Ricostruzione, approvato nel 1952, venne redatto dall'Arch. Nello Baroni e dall'Ing. Ferdinando Rossi. Nella zona di Via Romana non viene prevista la ricostruzione di tutti gli edifici bombardati, per non congestionare l'area, ma al loro posto si creano dei loggiati con botteghe e scalinate per creare un accesso diretto tra via Triste e via Dante. Questa scalinata doveva proseguire fino alla porta perugina, dalla quale si può accedere al piazzale del Cassero, dove era previsto un ritrovo estivo con sistemazione a verde. La porta Perugina chiusa per lungo tempo perché coperta da alcuni metri di terreno è stata riaperta nel 1993 a seguito di lavori di scavo per la sistemazione del piazzale.

La zona adiacente alla stazione ferroviaria, è indicata per l'espansione di case e fabbriche che maggiormente trarrebbero profitto da questa posizione per lo scambio di merci data la vicinanza con la ferrovia e con la strada statale oggi regionale 71.

IL PRIMO PIANO REGOLATORE

Nel 1963 Castiglion Fiorentino viene inserito nell'elenco dei comuni che si devono dotare di Piano Regolatore. Il compito di elaborare il primo strumento urbanistico, che poi sarà di riferimento per i successivi, viene affidato agli Architetti L. Savioli, G. Fanelli, D. Santi e F. Trivisonno i quali, prima della redazione eseguono degli studi su basi statistiche riguardanti la popolazione residente, i flussi migratori, l'occupazione, ecc. relativi ad un ventennio

precedente. Una prima forma di pianificazione basata sulla conoscenza del territorio e delle sue dinamiche sociali ed economiche.

Fin dal dopoguerra, gli abitanti del comune erano sempre diminuiti fino a raggiungere il minimo storico toccato nel 1971 con 10.845 residenti. Tale decremento è dovuto al cambiamento socio-economico che ha interessato l'Italia in quegli anni e che non ha escluso il nostro territorio: infatti, le campagne si spopolano e gli addetti del settore agricolo diminuiscono drasticamente anche a causa delle nuove tecniche di coltivazione che con l'introduzione dei mezzi meccanici richiedono minor mano d'opera e minor tempo. Il territorio rimane comunque ancora saldamente ancorato e dipendente è prevalentemente agricolo.

Altro significativo evento, è quello che vede l'abbandono delle case nel centro storico, alle quali sono preferite le nuove abitazioni al di fuori delle mura.

Il Piano sarà adottato nel 1968 ed approvato nel 1974.

Secondo quanto previsto del D.M. 1444/68, appena approvato, si attua la divisione del territorio in zone omogenee verificando il rispetto degli standard urbanistici fissati nel decreto.

Tutto il nucleo dell'antico borgo, ben delineato dalle mura che lo circondano e dalla viabilità, viene classificato zona "A" così come numerosi altri edifici di rilevante interesse storico diffusi nel territorio.

Una particolare attenzione viene rivolta ai valori ambientali e storici evitando di costruire nuovi edifici sulla collina. Sono invece previste per questa fascia che circonda il centro murato, zone a verde e attrezzature per uso collettivo oltre a parcheggi e scuole.

Inoltre si era capito il valore e l'importanza della Valle di Chio, area per certi aspetti al margine e per questo rimasta intatta, escludendola da nuove costruzioni.

Le aree di espansione individuate sono: S. Antonino, Villa Lovari, Boscatello, via del Palazzolo, lungo la direttrice Castroncello-Brolio ed infine al margine della strada per Palazzo del Pero.

L'area di Manciano è invece quella indicata per l'insediamento di attività produttive, sia per la vicinanza con le infrastrutture stradali e ferroviarie, sia per la lontananza dal centro storico.

Importanti sono anche le previsioni per la viabilità: si ipotizza una variante alla SS71 passante a valle della ferrovia, in grado di collegare Montecchio con S. Antonino ed allontanare il traffico veicolare dal centro storico. Questa strada non è mai stata realizzata, così come non è stato modificato l'innesto di via del Palazzolo con la SS 71. Il ponte sopra la ferrovia nella zona di Villa Lovari, invece è stato realizzato nel 1988.

LA PRIMA VARIANTE GENERALE

Dopo dieci anni dall'adozione del Piano, risultò necessario redigere una Variante Generale poiché erano molte delle precedenti previsioni erano esaurite. Fu incaricato, l'Arch. Prosperi dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il progettista non modifica le direttive delineate e definite nel precedente strumento, anzi ne conferma le scelte fondamentali. Si potenziano le aree per i servizi, con la creazione del parco dei Pini e si prevede un'area per gli insediamenti produttivi nella zona di Villa Lovari. Le zone di espansione, quasi completamente sature,

vedono aumentare le proprie potenzialità con l'incremento delle previsioni nella zona del Boscatello (aree PEEP), mentre sono ridimensionate le direttrici verso Castroncello e del tutto abbandonate le espansioni lungo il primo tratto di via della Foce. La variante alla SS 71 è abbandonata, mentre si propone la deviazione del traffico di via del Palazzolo con la costruzione di una strada passante tra la sopra citata via e la chiesa della Consolazione.

IL SECONDO PIANO REGOLATORE

Dopo pochi anni si rese necessaria la stesura di un nuovo Piano Regolatore, poiché non erano più disponibili aree edificabili, sia per le residenze, sia per gli insediamenti produttivi. La richiesta di nuove abitazioni era in parte dovuta a fenomeni di abbandono del centro storico, in parte ad abbandono delle zone agricole ed infine alla rapida crescita del settore orafico aretino, avvenuta negli anni ottanta, e capace di trascinare anche le attività locali che si insediano nell'area di Manciano. Nonostante il notevole sviluppo edilizio ed economico di quegli anni, la popolazione rimane pressoché stabile.

La redazione del Piano è affidata all'Arch. Pier Lodovico Rupi, il quale mantiene le scelte iniziali dal piano Savioli. L'adozione è del 1982 e l'approvazione del 1984. In prossimità del centro non sono previste espansioni, ma si cerca di combattere lo spopolamento dei piccoli centri prevedendo nuove aree residenziali nelle frazioni. Vengono delimitate le fasce di rispetto per le aree protette, lacustri, fluviali e storico-ambientali, le zone di completamento e per quanto riguarda le nuove edificazioni residenziali, si aumentano le superfici secondo le direttrici di espansione ormai in atto. Una novità rispetto ai piani precedenti è la presenza di una zona di espansione nella Valle di Chio mai interessata, in precedenza, da previsioni urbanistiche di rilievo.

Anche per le zone industriali si mantengono le direttrici esistenti, potenziate in base alle richieste.

Si propone la variante a via del Palazzolo che non è ancora stata realizzata.

LA SECONDA VARIANTE GENERALE

La variante al Piano del 1982 è stata redatta dall'Arch. Pier Lodovico Rupi e dall'Arch. Mario Maschi.

L'adozione della Variante risale al 1991 e l'approvazione è del 1995.

Oltre alla divisione del territorio in zone omogenee, tra l'altro molto articolata, si individuano le aree di particolare interesse da tutelare con apposita normativa, come ad esempio le zone collinari, le zone montane, la Valle di Chio, la Val di Chiana e lo stradone di Montecchio.

Per il centro storico si adotta un Piano Particolareggiato che prevede, nel dettaglio, le varie possibilità di intervento per ogni singolo edificio.

Attraverso apposite schede-progetto si danno indicazioni sufficientemente dettagliate sui processi di trasformazione previsti anche se, nel tempo, tali indicazioni si sono dimostrate del tutto inefficaci.

Gli insediamenti produttivi vedono aumentare le potenzialità, ma non le ubicazioni che rimangono quelle di Manciano e S. Antonino.

Per evitare l'attraversamento del traffico urbano da Castiglion Fiorentino, si ripropone la Variante alla SS 71 che dovrebbe passare più a valle assieme alla modifica del tracciato della ferrovia con conseguente nuova stazione.

IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il P.R.G. attualmente in vigore, è stato redatto dagli Architetti Mario Maschi e Roberto Verdelli. L'adozione è del 23 dicembre 1999 e l'approvazione è del 24 aprile 2001. Anche in questo caso non vengono cambiate le impostazioni ormai consolidate dai precedenti strumenti urbanistici ma, in attesa di elaborare il Piano Strutturale previsto dalla Legge Regionale n°5 del 1995, si è elaborato un Piano "di transizione". Molte delle nuove previsioni sono state concertate con la popolazione cercando di venire incontro ai bisogni di coloro che avevano necessità di soddisfare le proprie esigenze abitative.

LE VARIANTI RECENTI

Dopo l'entrata in vigore della L.R. 5/95 sono state adottate ed approvate numerose varianti ai sensi delle disposizioni di cui all'art.40 (prevalentemente rettifiche di perimetrazioni di zona) ed alcune importanti variazioni alle disposizioni edilizie ed urbanistiche soprattutto in materia di modalità di calcolo dei volumi. Castiglion Fiorentino, tra i primi comuni della Regione introduce nuove modalità di calcolo dei volumi finalizzati a conseguire una maggiore qualità degli interventi edilizi. Vengono introdotti parametri che consentono di realizzare, senza penalizzazione, muri e solai di spessore maggiore o vani scale di dimensioni adeguate. Tali parametri saranno utilizzati, in seguito da molti comuni della provincia sino a divenire oggetto di specifica disposizione legislativa.

IL QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale è costituito da un insieme di elaborazioni che hanno richiesto grande sforzo in termini di tempo ed impegno economico.

Il quadro conoscitivo del P.S. è costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI DEL TERRITORIO

- A01 MORFOLOGIA DEL TERRITORIO-DTM SCALA
- A02 ORTOFOTOCARTA
- A03 RETICOLO IDROGRAFICO E BACINI IDROGRAFICI
- A04 SISTEMA INSEDIATIVO DI MATRICE STORICA
PERCORSI E NUCLEI STORICI ESISTENTI AL LEOPOLDINO
- A05 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO SCALA 1:20.000
- A05.1 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO SCALA 1:10.000
- A06 STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE SCALA 1:10.000
- A07 SISTEMA INSEDIATIVI DI VALORE STORICO DIFFUSO NEL
TERRITORIO E RELATIVA SCHEDATURA

ANALISI DEI SISTEMI INFRASTRUTTURALI

- AI01 ACQUEDOTTI , POZZI , ADDUZIONE MONTEDOGLIO
- AI02 FOGNATURE
- AI03 SISTEMI INFRASTRUTTURALI ESISTENTI (MOBILITA')
- AI04 METANODOTTI, ATTREZZATURE E SERVIZI,
ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- AI05 ELETTRODOTTI, TELEFONIA FISSA E MOBILE,
(RIPETITORI), STAZIONI RADIO BASE
- AI06 STRUTTURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

ELEMENTI DI TUTELA PAESISTICA (DA INDIRIZZI E DIRETTIVE DEL P.T.C.)

- P.T.C.01 TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO
- P.T.C.02 AREE DI TUTELA DELLE VILLE, DEGLI AGGREGATI,
DELLE STRUTTURE URBANE E DEGLI EDIFICI
SPECIALISTICI.
- P.T.C.03 PERCORSI DI VALORE PAESISTICO, TERRAZZAMENTI E
CIGLIONAMENTI, BOSCHI DI PREGIO. SCALA 1:20.000
- P.T.C.04 USO SUOLO
- P.T.C.05 MAGLIA AGRARIA

I VINCOLI SOVRAORDINATI

- V 01 VINCOLI “SOVRAORDINATI”
- V 02 VINCOLI “SOVRAORDINATI”

La morfologia del territorio

La carta della morfologia del territorio è stata acquisita attraverso processi di elaborazione della cartografia digitale di supporto del P.S. Essa rappresenta con estrema chiarezza e semplicità le caratteristiche morfologiche ed orografiche del territorio Comunale caratterizzato ad Ovest dalla valle di Chio e ad Est dalla valle della Chiana. La carta consente di leggere, con sufficiente chiarezza, lo spartiacque che divide il bacino del Tevere da quello dell'Arno. Sono altresì chiaramente leggibili il sistema degli insediamenti di crinale ed i mezzacosta e quello degli insediamenti di pianura diversamente strutturati nei loro rapporti con i percorsi territoriali che ne hanno costituito l'origine.

L'ortofotocarta

Attraverso la elaborazione della ortofotocarta in bianco e nero sono stati estrapolati i dati relativi all'uso del suolo nonché sono stati verificati e corretti tutti i dati estrapolati dalle cartografie del P.T.C. in scala più grande (1:25.000, 1:50.000). La ortofotocarta ha pertanto consentito di ridurre i sopralluoghi e contenere le spese di indagine e rilievo necessarie a predisporre alcune carte del quadro conoscitivo. Nell'elaborato dell'ortofotocarta sono stati evidenziati i corsi d'acqua e anche i più importanti fossi di scolo e regimazione dei campi. Tale evidenziazione consente una chiara lettura del territorio agricolo sia per quanto riguarda il tipo di coltivazione che per il rapporto tra i coltivi di mezzacosta e quelli di pianura.

I bacini idrografici

Nella tavola A03 si evidenzia la presenza dei due bacini idrografici che caratterizzano il territorio castiglione. Il bacino idrografico del Tevere interessa solo modesti ambiti territoriali posti nell'estrema parte occidentale, privi di insediamenti e con bassa o nulla pressione antropica. Il complesso sistema idraulico della bonifica, interessa sia la pianura della Chiana che la valle di Chio entrambe interessate da manufatti idraulici di grande interesse quali i fossi pensili ed il doppio regime di raccolta delle acque.

Il sistema insediativo di matrice storica

Nella tavola A04 sono evidenziati i percorsi storici, i nuclei abitati, le fortificazioni e le pievi presenti nel territorio comunale. Al fine di eseguire le indagini sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano sono state acquisite tutte le mappe del catasto Leopoldino individuando gli edifici, i nuclei, gli abitati ed i sistemi infrastrutturali presenti a quella data (1830 circa).

Per quanto riguarda il sistema della viabilità non si riscontrano sostanziali differenze con i tracciati attuali. Il reticolo viario odierno si appoggia ancora sui vecchi

tracciati anche se si deve rilevare la perdita di importanza di alcuni percorsi a favore di altri. Di grande rilevanza paesistica alcuni percorsi originati con la bonifica quali lo stradone di Montecchio e quello della fattoria del Filo. Assai interessanti, in Val di Chio i percorsi di mezzacosta, a Nord ed a Sud della valle, lungo il tracciato dei quali si sono originati numerosi insediamenti.

Il maggior numero di nuclei storici si rileva in Val di Chio con i centri di : Santa Margherita, Collesecco, Santa Cristina, Polvano, Pieve di Chio, Gaggioleto, Petreto, Orzale, Pergognano, Ristonchia e Santa Lucia. In questo ambito sono collocate anche le Pievi più importanti ed i resti di numerose fortificazioni.

Gli insediamenti della Val di Chiana sono limitati ai centri: della Nave, di Manciano, Castroncello e Brolio e, nella loro attuale configurazione, sono di origine ben più recente.

Il capoluogo è sorto e si è sviluppato nella nodalità costituita dalla intersezione dei percorsi territoriali Est Ovest e Nord Sud.

L'analisi del sistema insediativo

I risultati dell'analisi dei processi di crescita del sistema insediativo sono stati riportati nelle tavole A05 e A05.1. Sono stati analizzati tutti gli edifici del territorio comunale alle date ove erano disponibili riferimenti cartografici e/o fotografici attendibili.

La prima cartografia attendibile è quella riferita alla situazione riportata nel catasto leopodino aggiornato ai primi decenni del secolo diciannovesimo. A quella data emergono il Capoluogo, ancora contenuto all'interno della cinta muraria, ed i centri minori della Val di Chio. I nuclei della Val di Chiana sono costituiti da modesti insediamenti abitativi prevalentemente ordinati sui percorsi principale.

Gli altri periodi esaminati corrispondono al: 1895, 1919, 1956, 1967 e 1998, oltre che alla data dell'ultimo aggiornamento cartografico.

In tutto il territorio comunale si rileva una sostanziale assenza di nuovi sviluppi edilizi sino al dopoguerra. Il capoluogo ed i centri minori mantengono intatti i loro assetti urbanistici con modesti incrementi lungo il tracciato della 71. I primi segnali della crescita si hanno intorno agli anni sessanta con consistenti insediamenti prevalentemente collocati a valle dell'abitato di Castiglion Fiorentino lungo il tracciato della 71 e della ferrovia. Altri insediamenti, prevalentemente di tipo produttivo, si sviluppano lungo via della Misericordia che costituisce il tracciato più breve per l'autostrada del sole.

I centri della Val di Chio rimangono esclusi dai processi di crescita che hanno caratterizzato il capoluogo ed alcuni centri della Val di Chiana in considerazione di un'economia della montagna che stava perdendo forza nei nuovi rapporti economici e sociali che vedevano prevalere le economie di pianura.

Il Piano Strutturale prende atto delle modalità e delle direttrici di crescita che hanno caratterizzato il territorio ipotizzando i nuovi insediamenti nella logica dei processi evolutivi che hanno caratterizzato Castiglion Fiorentino nell'ultimo secolo.

Lo stato della pianificazione

Nella tavola A06 è rappresentato lo stato attuale della pianificazione con gli aggiornamenti conseguenti alle ultime varianti approvate. Gli atti di pianificazione che hanno caratterizzato il Comune di Castiglion Fiorentino hanno preso atto dei processi di crescita e di sviluppo dei sistemi insediativi individuando gli ambiti di crescita e di sviluppo degli abitati sulla base delle logiche di evoluzione territoriale passate e presenti. In particolare si rileva:

- un sistema urbano complesso ed articolato nel Capoluogo caratterizzato da un recente scivolamento a valle attestato sul tracciato della 71 e sulla stazione ferroviaria;
- una sorta di sviluppo lineare lungo tutto il tracciato della 71 dal confine con Cortona sino al confine con Arezzo;
- lo sviluppo di aree produttive lungo la Via della Misericordia;
- l'isolato episodio dell'area dell'ex zuccherificio Castiglione in ambito avulso rispetto alle nodalità territoriali;
- il mantenimento degli insediamenti della Val di Chio esclusi dai tumultuosi processi di crescita che hanno caratterizzato il Capoluogo e gli ambiti lungo la 71;
- riconoscimento della vocazione agricola delle residue parti del territorio con individuazione di un sistema di tutela degli edifici o dei complessi di maggior valore architettonico.

Per quanto riguarda l'individuazione della disciplina delle zone agricole lo strumento vigente individua sette diverse sottozone agricole costituite da:

- Sistema ambientale montano
- Sistema ambientale collinare
- Sistema ambientale del fondovalle della Valle di Chio
- Sistema ambientale di fondovalle
- Sistema ambientale di pianura (Valle della Chiana)
- Sottozone agricole a vivaio Ev
- Sottozone agricole produttive

Per ciascun ambito sono state individuate specifiche normative differenziate in ragione della diversità e valore ambientale dei luoghi.

Alla fine degli anni '90 stata approvata una integrazione alla disciplina edilizia in zona agricola che consente la possibilità di realizzare interventi sull'edificato in coerenza con quanto stabiliva la L.R. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda la vigente normativa tecnica di attuazione si sono effettuate attente verifiche sugli effetti che tale disciplina produce nei processi di trasformazione.

La schedatura degli edifici in zona agricola

Al fine di valutare la consistenza e la qualità del patrimonio edilizio in ambiti extraurbani si è utilizzato un censimento effettuato dall'Amministrazione comunale alcuni anni orso no. In sede di redazione del R.U. sarà necessario rivedere ed aggiornare tale studio sia alla luce delle più aggiornate tecniche di indagine sia in ragione dei numerosi interventi eseguiti sugli edifici censiti. Lo studio da eseguire contestualmente al R.U. consentirà anche di fare il punto sulla validità del

precedente quadro normativo alla luce dei risultati ottenuti con gli interventi realizzati.

Nella tavola A07 del quadro conoscitivo gli edifici censiti sono rappresentati nella cartografia 1:20.000.

I sistemi infrastrutturali - le opere a rete

Le analisi dei sistemi infrastrutturali e del livello della dotazione dei servizi sono rappresentate nelle tavole del quadro conoscitivo contraddistinte con la sigla AI. Da tale analisi emerge una sostanziale efficienza del sistema dei servizi a rete nelle aree urbanizzate, nei centri, nei nuclei e negli abitati del comune. In particolare i servizi di illuminazione pubblica e raccolta dei rifiuti coprono i centri ed i nuclei abitati di tutto il territorio comunale.

La rete dell'acquedotto è estesa ed è anch'essa diffusa in tutto il territorio con unica eccezione delle frazioni della Val di Chiana ove l'approvvigionamento idrico è garantito attraverso l'emungimento di pozzi privati. Per quanto riguarda il sistema fognario si rilevano complessi di canalizzazione pubblica solo nell'abitato del capoluogo. Il sistema di depurazione è ubicato in loc. Pozzonuovo e raccoglie una buona parte degli scarichi di Castiglion Fiorentino. Per quanto riguarda le altre frazioni e le parti a Nord del capoluogo siamo in presenza di scarichi liberi di reflui più o meno depurati con sistemi di depurazione privati dei singoli edifici o complessi di edifici.

I sistemi infrastrutturali – la viabilità

Il sistema della viabilità è rimasto praticamente quello che ha caratterizzato i processi di antica formazione. Come detto in altre parti della relazione hanno perso forza gli antichi percorsi di crinale e di mezza costa a favore di quelli di pianura.

Il P.S. prende atto della strutturazione odierna dei percorsi ma non rinuncia al mantenimento della memoria degli antichi tracciati valorizzandoli sia con appositi richiami normativi che attraverso il riconoscimento delle antiche "vene" del territorio.

Gli interventi più significativi di nuova infrastrutturazione sono costituiti dallo scarto della 71 all'abitato di Castiglion Fiorentino e quello, più modesto, all'abitato di Manciano. Lo scarto alla 71 coincide con quello individuato nel P.T.C..

Entrambe le previsioni sono funzionali alla eliminazione di flussi di traffico interni agli sviluppi edilizi ormai divenuti insostenibili e pericolosi.

I contenuti del P.T.C.

Il quadro conoscitivo approfondisce gli elementi del Piano Territoriale di Coordinamento in appositi elaborati ove sono stati riportati:

- i tipi e varianti del paesaggio agrario;
- la aree di tutela delle ville, degli aggregati e delle strutture urbane;
- i percorsi di valore paesistico ed i boschi di pregio;
- l'uso del suolo;
- la maglia agraria.

I perimetri sono stati aggiornati sulla base di ulteriori studi, approfondimenti e precisazioni che arricchiscono il quadro conoscitivo e le elaborazioni della

Provincia. In linea generale si può rilevare una sostanziale riconferma dei perimetri individuati con il P.T.C. soprattutto per quanto riguarda gli ambiti di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici. In alcuni casi si è proceduto con sostanziali ampliamenti delle aree di tutela (Cozzano e Stradone del Filo) in altri con modeste riduzioni conseguenti alla presa d'atto di modificazioni intercorse dalla data di redazione del P.T.C.

Gli ambiti degli oliveti terrazzati o ciglionati sono stati rivisti sulla base dei dati risultanti dall'orto foto carta più aggiornata in possesso ed, anche in questo caso, non si rilevano sostanziali discostamenti.

Per quanto riguarda l'individuazione della maglia agraria di tipo fitto si hanno invece discostamenti maggiori dovuti sia all'aggiornamento cartografico che alla diversa impostazione metodologica tenuta per l'individuazione della stessa. Si è, infatti, preferito escludere da tale invariante gli ambiti periurbani degli abitati ove, generalmente, la maglia fitta non è testimonianza di antichi processi di coltivazione quanto di frazionamenti periurbani conseguenti ai recenti fenomeni di inurbamento. Teniamo comunque a rilevare che le prescrizioni di tale invariante non sono così rigide come quelle adottate per gli altri ambiti di tutela.

Alla presente relazione sono allegati elaborati grafici di sintesi che evidenziano gli ambiti delle invarianti sia come individuati nel P.T.C. che nel P.S. in modo da rendere immediatamente percepibili le differenze.

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE

Le tabelle che seguono riportano la situazione dei piani attuativi presenti nel vecchio strumento urbanistico.

Su di un totale di 17 aree di espansione previste: 5 sono state completamente realizzate, 4 sono in corso di realizzazione e 8 non sono ancora partite.

In termini di potenzialità edificatoria rispetto ad un totale di 149.900 mc previsti abbiamo una percentuale di attuazione pari a circa il 60% con 58.700 mc. di previsioni inattuate.

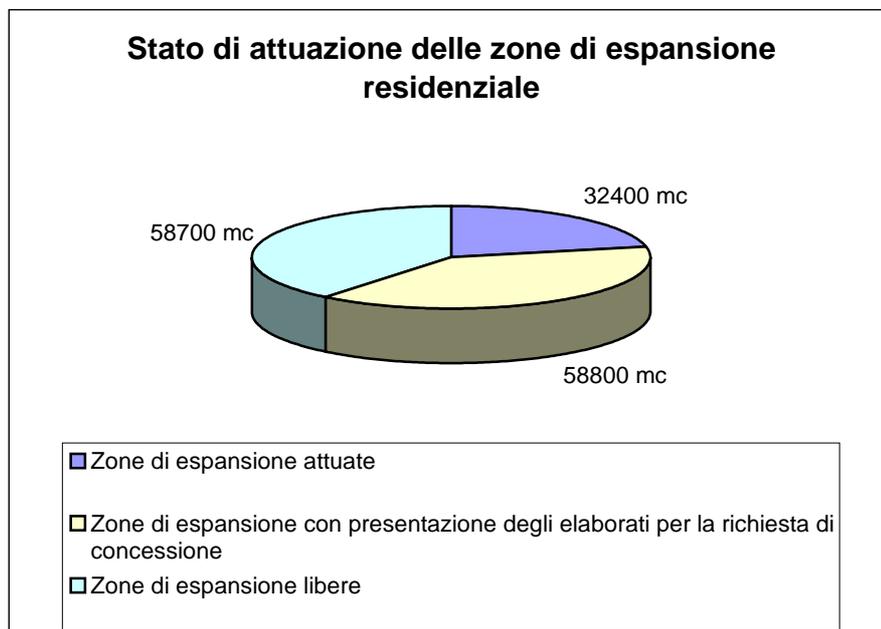
COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO			
ATTUAZIONE DELLE ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE			
ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE REALIZZATE			
Sottozona	Destinazione	Altezza Massima	Volume Massimo mc
C4	PEEP	7,50 ml	8.000
C8	Edifici Unifamiliari	7,50 ml	3.500
C18	Edifici Uni o Bifamiliari	7,50 ml	7.000
C23	Edifici a Schiera	7,50 ml	6.500
C2	PEEP	9,00	7.400
			32.400

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ANCORA LIBERE

Sottozona	Destinazione	Altezza Massima	Volume Massimo mc
C1	PEEP	7,50 ml	16.000
C5		7,50 ml	6.800
C7		7,50 ml	4.500
C10		7,50 ml	6.000
C11	PEEP	7,50 ml	7.600
C14	Edifici Uni o Bifamiliari	7,50 ml	4.000
C15	PEEP + Commerciale	7,50 ml	10.600
C16	PEEP	7,50 ml	3.200
			58.700

**ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DOVE SONO STATI PRESENTATI GLI
ELABORATI PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE**

Sottozon a	Destinazione	Altezza Massim a	Volume Massimo mc
C3	PEEP	7,50 ml	24.000
C6	Edifici Uni o Bifamiliari	7,50 ml	10.500
C12		7,50 ml	11.000
C13		7,50 ml	12.500
			58.800



Lo stato di attuazione relativo alle aree di saturazione è assai più complesso da esaminare ed approfondire in quanto trattasi, nella quasi totalità di aree parzialmente edificate con possibilità di edificazione attraverso il sistema dell'indice fondiario. Nella parte della relazione si ipotizza comunque una possibile quota di soddisfacimento del fabbisogno attraverso la utilizzazione delle zone di saturazione residue. Tale quota è stata semplicemente determinata sulla base dei dati risultanti dalla attività edilizia degli ultimi anni.

FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale costituisce parte del Piano Regolatore Generale. Esso definisce le indicazioni strategiche e le linee direttrici per il governo del territorio nel rispetto della L.R. 1/2005 ed in armonia con gli atti di programmazione della Regione e con gli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Il Piano Strutturale è redatto in conformità alla L.R.1/2005. Esso realizza un'adeguata considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali su tutto il territorio comunale ivi compresi gli ambiti urbanizzati.

Il piano, attraverso disposizioni di carattere generale e specifiche, contenute negli elaborati grafici e nelle norme, definisce gli interventi ammessi sviluppando le prescrizioni e le direttive di tutela e valorizzazione del territorio, in coerenza con i contenuti del P.I.T. e del P.T.C.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Strutturale indica le norme generali per la tutela e l'uso del territorio. Esso fornisce i criteri ed i parametri guida per la gestione dei processi di trasformazione previsti coerentemente allo Statuto del territorio ed alle invarianti in esso determinate.

Il P.S. si attua mediante il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio ivi compresi gli eventuali piani complessi di intervento.

Il P.S. opera attraverso:

- prescrizioni e regole : a valere per gli strumenti di attuazione del P.S. e finalizzate alla tutela delle invarianti ed al recupero o alla conservazione degli assetti territoriali meritevoli di conservazione;
- criteri ed indirizzi : in base ai quali deve essere concepito il Regolamento Urbanistico ai fini della disciplina dei processi di trasformazione;
- salvaguardie: che operano fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il P.S. tramite lo studio geologico e le carte della pericolosità suddivide il territorio in ambiti dotati di gradi diversi di pericolosità e rinvia al Regolamento Urbanistico, ai Piani Attuativi ed ai singoli interventi edilizi il compito di definire i relativi diversi gradi di compatibilità geologica degli interventi e le modalità costruttive per la eliminazione degli eventuali livelli di rischio.

TERMINOLOGIA DI RIFERIMENTO, PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio. Esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale, in norme operative e prescrizioni, fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio.

Il Regolamento Urbanistico dovrà essere redatto in conformità con quanto stabilito all'art.55 della L.R. 1/2005.

Il Piano complesso d'intervento

Il comune, in conformità col Piano Strutturale potrà adottare il Piano complesso d'intervento per gli interventi di cui all'art.56 della L.R. 1/2005.

Statuto del territorio

Lo Statuto del territorio assume e ricomprende le invarianti strutturali quali elementi cardine della identità dei luoghi nonché tutti gli altri elementi definiti dagli artt.5 e 53 della L.R. 1/2005. Attraverso lo Statuto del territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente.

Invarianti strutturali

La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano ambiti, e strutture individuati come invarianti è preordinata alla tutela e conservazione della specificità e della complessità dei valori che li determinano. Tale disciplina, nel rispetto del bene da tutelare e valorizzare deve evitare processi di museificazione del contesto. Il P.S. individua, quindi, per ogni sistema di invarianti, la propria logica formativa ed evolutiva e disciplina le tutele nel pieno ed assoluto rispetto di tali logiche.

Con le invarianti strutturali si individuano gli elementi fisici del territorio meritevoli di tutela e di conservazione che esprimono un carattere permanente e sono connotate da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

Le invarianti strutturali debbono pertanto intendersi come elemento cardine della identità dei luoghi.

Sistemi territoriali

Il territorio comunale è stato diviso in sistemi e sottosistemi territoriali per i quali il P.S. individua diversi: obiettivi, indirizzi e strategie. Il perimetro dei sistemi e sottosistemi è coerente con quello individuato con il P.T.C.

Sistemi funzionali

I sistemi funzionali sono quelle parti del territorio alle quali viene riconosciuta una comune identità e che, nella fase di redazione del P.S., sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie, le prescrizioni e le direttive. Il P.S. specifica le eventuali diversità tra i vari sistemi funzionali individuando ulteriori sottosistemi.

Attraverso i sistemi ed i sottosistemi funzionali si stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative e si individuano gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

I sistemi funzionali coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti.

Unità territoriali organiche elementari U.T.O.E.

Per unità territoriali organiche elementari si intendono articolazioni elementari di territorio in ambiti continui e organici rispetto alle politiche territoriali. Il P.S. individua apposite norme che regolano i processi di trasformazione in maniera coerente rispetto alla disciplina dei sistemi e dei sottosistemi.

Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale specifica:

- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
- indicazioni strategie direttive e prescrizione per i sistemi funzionali compresi all'interno della stessa.

Il P.S. individua tre UTOE che comprendono, nel loro insieme, l'intero territorio comunale esse sono costituite da:

- La Val di Chio;
- Castiglion Fiorentino e Montecchio;
- La Val di Chiana.

Gli interventi strategici

Gli interventi strategici corrispondono alle principali previsioni di trasformazione, riqualificazione o recupero. Per ciascuno di essi il Piano Strutturale indica gli scopi, i principi e le regole insediative da osservare.

Indici e parametri edilizi ed urbanistici

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le caratteristiche e le implicazioni di carattere normativo attraverso i quali gestire i processi di trasformazione territoriale. Nella determinazione degli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici si dovrà tenere conto degli obiettivi e delle linee generali fissate con il Piano Strutturale anche attraverso diverse specificazioni che tengano conto delle differenze ambientali, morfologiche e tipologiche tra i vari sistemi e sottosistemi territoriali e sistemi e sottosistemi funzionali.

GLI OBIETTIVI E LE LINEE STRATEGICHE DEL P.S.

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE

Obiettivo generale del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fiorentino è il miglioramento della qualità del vivere e dell'abitare salvaguardando e valorizzando il patrimonio storico e l'ambiente naturale. L'amministrazione Comunale coordina e controlla la definizione e la successiva attuazione degli interventi previsti nel Piano Strutturale garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

OBIETTIVI SPECIFICI

Sono obiettivi specifici del Piano Strutturale quelli mirati a conseguire determinate finalità per i diversi sistemi, sottosistemi, U.T.O.E. e settori strategici del territorio e dell'economia. Essi sono specificati nei successivi punti e consistono in:

- Le strutture urbane;
- La residenza;
- Il produttivo;
- Il terziario;
- Il turismo;
- L'agricoltura;
- La mobilità e le infrastrutture.

LE STRUTTURE URBANE

Costituiscono obiettivi del P.S. per le strutture urbane:

- favorire la qualità urbana ed edilizia da riscoprire nelle regole non scritte che sono alla base dei processi di formazione e di crescita degli insediamenti così come alla base della produzione dei tipi edilizi;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato anche attraverso forme di incentivazione economica e procedurale;
- premiare gli interventi mirati a conseguire la fruibilità e l'accessibilità delle strutture urbane e degli edifici anche attraverso forme di incentivazione economica;
- favorire l'uso di tecniche e materiali tradizionali anche attraverso prescrizioni normative ed adozione di appositi parametri edilizi;
- riconoscimento e consolidamento delle strutture insediative esistenti sia per quanto riguarda il capoluogo che per quanto riguarda i centri minori ed i nuclei abitati;
- attivazione dei processi di riqualificazione, riordino, strutturazione e consolidamento urbanistico, dei centri, dei nuclei e degli abitati esistenti, con diversa valenza e metodologia per i diversi sottosistemi territoriali, per le diverse U.T.O.E. e per i diversi gradi di valore ambientale da tutelare. Determinazione delle eventuali crescite in maniera commisurata alle reali esigenze del territorio e differenziate, per tipologie, fasce di utenza e localizzazioni;

- emanare direttive e prescrizioni mirate a conseguire il massimo della qualità dei processi di trasformazione nel rispetto dei fabbisogni rilevati e tendenziali. I processi di riqualificazione dovranno interessare tutti gli interventi sul territorio, siano essi finalizzati alla residenza, alla produzione che alla dotazione di servizi ed alla fornitura di beni. Individuazione di strategie mirate alla gestione unitaria del processo di trasformazione in modo che ogni fase di tale processo possa dare il suo contributo al miglioramento complessivo della qualità urbana. I nuovi sviluppi urbani dovranno rispettare il disegno urbano, l'architettura e la forma antica del singolo contesto.

LA RESIDENZA

Per quanto riguarda l'analisi dei fenomeni demografici e quelli relativi alla attività edilizia nonché per i dati relativi alle caratteristiche delle abitazioni e del loro utilizzo si rimanda ai grafici ed alle tabelle riportate nel capitolo relativo al dimensionamento ove sono affrontati, nel dettaglio, tutti gli aspetti inerenti alla dinamica della popolazione ed al problema dell'abitazione.

Costituiscono obiettivi del P.S. per la residenza:

- individuazione di aree o porzioni di territorio che per la loro discontinuità urbanistica richiedano particolari norme e condizioni di intervento, indicando per esse gli obiettivi dell'Amministrazione e fissando forme di incentivazione che ne stimolino l'attuazione;
- differenziare le tipologie edilizie nel rispetto dei vari contesti e dei diversi subsistemi territoriali e delle diverse U.T.O.E. In ogni ambito specifico dovrà essere assicurata un'offerta differenziata sia in termini di tagli degli appartamenti che di funzioni e destinazioni in modo da evitare eccessiva specializzazione funzionale e/o sociale. Individuazione e censimento degli elementi di valore architettonico e/o ambientale e degli interni significativi di pertinenza in modo da poter stabilire le aree da assoggettare a specifica normativa di tutela.

IL PRODUTTIVO

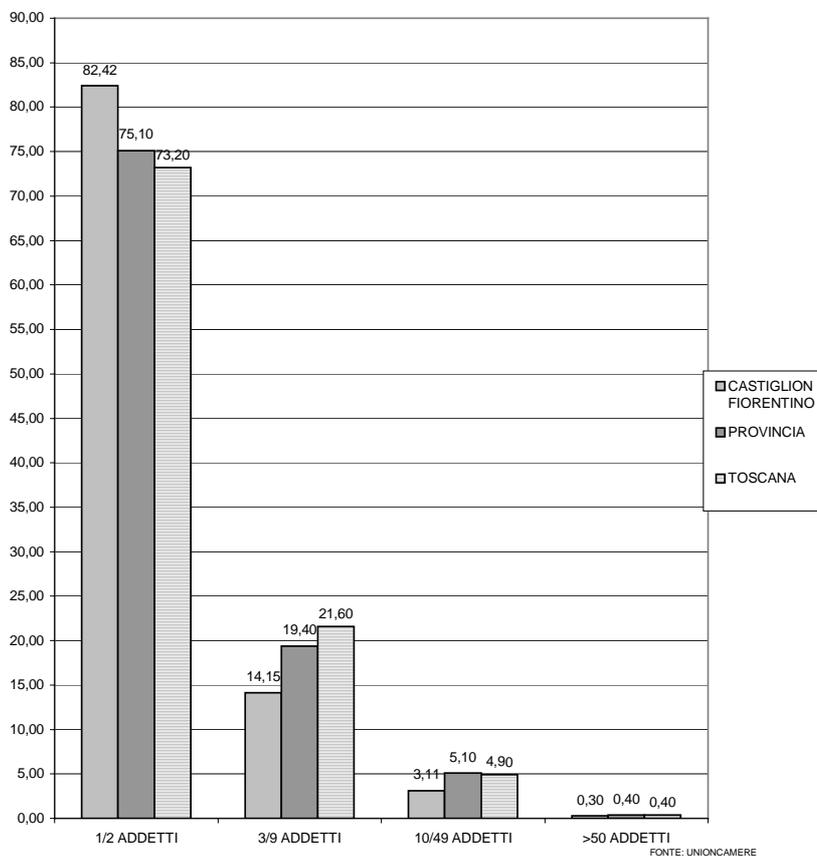
Le tabelle che seguono forniscono un'informazione importante anche ai fini delle problematiche affrontate rispetto alla crisi economica in atto e ai provvedimenti da prendere. Una delle componenti considerate utili a definire i caratteri strutturali della crisi economica è la presenza della piccola impresa, più flessibile e dinamica ma meno capace di fare innovazione. A Castiglion Fiorentino, come si nota, le imprese più piccole sono in numero alquanto maggiore rispetto a quelle presenti in Provincia, Toscana e Italia.

-Percentuale di addetti per classe professionale

	1-2 Addetti	3-9 Addetti	10-49 Addetti	>50 Addetti
Castiglion F.no	82,42	14,15	3,11	0,30
Provincia	75,10	19,40	5,10	0,40
Toscana	73,20	21,60	4,90	0,40
Italia	78,00	17,40	4,10	0,50

Fonte: Unioncamere

PERCENTUALE DI UNITA' LOCALI PER NUMERO DI ADDETTI



Classificazione delle attività economiche per imprese attive. 1996-2000. Imprese attive

Valdichiana	1996	2000	Variazione %
Sistema moda	209	197	-5,74
Legno	78	73	-6,41
Manifattura	268	291	+ 8,58
Oro	137	178	+ 29,93
Costruzioni	559	654	+ 16,99
Commercio	1 168	1 199	+ 2,65
Alberghi/ristorazione	188	227	+ 20,74
Trasporti	178	152	-14,61
Servizi alle imprese	265	335	+ 26,42
Servizi alle persone	206	219	+ 6,31

Fonte: Elaborazione Antares su dati registri

Sono in evidenza, in queste tabelle, la presenza dei settori comunque tradizionali, che hanno registrato elementi di crisi congiunturale e strutturale. Sono però anche

evidenti gli altri settori che potrebbero costituire una base di aggiornamento strutturale delle attività produttive.

Si può senza dubbio affermare che il territorio di Castiglion Fiorentino si è modificato secondo processi di crescita che appartengono alla più ampia realtà della zona della Valdichiana, cui la storia del Comune è strettamente collegata. Ciò vuol dire che le trasformazioni più generali accadute in questa area centrale del Paese sono in qualche modo anche riscontrabili nella più ristretta realtà castiglionesa, dove infatti non si sono manifestate situazioni di particolare specificità.

Va comunque precisato quanto sia oggi più complesso, rispetto al passato, analizzare la contemporaneità dei settori produttivi di un territorio per la rapidità delle mutazioni e per le implicazioni di fattori esogeni.

In generale è ormai accertato che lo sviluppo produttivo di un area è strettamente collegato all'importanza delle infrastrutture e alle tipologie dei percorsi.

Anche per Castiglion Fiorentino la formazione e la crescita dei primi insediamenti produttivi è stata sicuramente favorita dalla ubicazione e vicinanza del capoluogo alla strada statale S.S. 71, viabilità di primaria importanza per la percorrenza ed i collegamenti tra il nord e ed il centro-sud dell'Italia. La particolare condizione strategica di Castiglion Fiorentino è stata ulteriormente rafforzata dalla presenza del tracciato ferroviario Roma-Firenze che qui costituisce un nodo di scambio.

Non va comunque sottovalutato che il capoluogo, posto in posizione baricentrica rispetto al territorio amministrato, è anche il punto di incrocio con la principale viabilità trasversale nella Valdichiana costituita dalla via della Misericordia. Questa strada si collega ad est con l'alta Valtiberina e ad ovest si rapporta con i principali comuni della vallata per continuare fino a Siena.

Un altro fattore che ha determinato le condizioni favorevoli per il formarsi dei primi insediamenti produttivi è la collocazione equidistante di Castiglion Fiorentino dai due poli di attrazione rappresentati dalle città di Arezzo e Cortona. La loro "vicinanza" non ha comunque impedito alla comunità castiglionesa di affermare una propria identità storico-culturale e di mantenere una propria autonomia socio-economica.

Tutte queste condizioni hanno favorito la nascita dei primi insediamenti produttivi di dimensioni non più artigiane e rivolte verso mercati più ampi. La vicinanza stretta del nucleo storico rispetto alle infrastrutture costituiva una ulteriore peculiarità favorevole per questi insediamenti (pastificio, distilleria, cantinone, segheria) che si andavano a localizzare in modo spontaneo proprio lungo la strada statale Umbro Casentinese S.S.71.

Contestualmente alla realizzazione delle attività lungo questo asse principale, si formavano anche altre unità produttive più strettamente rapportate alle risorse del territorio:

- la fornace per prodotti per l'edilizia, sempre nelle vicinanze del paese, è stata localizzata direttamente nell'area di estrazione della materia prima
- lo zuccherificio è stato posto in area baricentrica della piana agricola e in territorio dove fosse possibile disporre anche di ampie superfici per esigenze produttive,

- le attività floro-vivaistiche sono sorte in modo diffuso nel territorio e attorno alle aree di proprietà dei produttori, con preferenza sempre, per motivi di commercializzazione, lungo la statale SS 71;

- piccole attività artigianali sono nate attorno agli insediamenti delle frazioni con caratteristiche di servizio all'utenza locale o alle attività agricole

Come ormai riconosciuto i punti nodali delle infrastrutture producono un forte fenomeno di attrazione anche per le residenze e per tutto il terziario in generale. Questa tendenza non si manifesta in modo consequenziale ma spesso le motivazioni di trasformazioni di un'area sono da ricercare nella reciproca interferenza dei fenomeni di crescita della realtà urbana che in particolare che si riconducono con l'espansione del settore produttivo.

Per questo si può fare anche una breve riflessione sul sistema degli insediamenti residenziali che si maggiormente sviluppati negli ultimi decenni nel territorio.

Anche per Castiglion Fiorentino si è inizialmente manifestato lo slittamento verso valle delle nuove espansioni residenziali, attratte sia dalle infrastrutture sia dalle nuove attività produttive. Questo sviluppo è stato lento ma inarrestabile ed ha finito per saturare tutto lo spazio fisico compreso il centro storico e la strada SS 71, posta immediatamente al piede della emergenza collinare. Il fenomeno comunque, in questo caso, è stato meno traumatico rispetto ad altre realtà cittadine in quanto le stesse infrastrutture hanno in qualche modo bloccato e contenuto la progressiva espansione verso valle. La crescita dell'edificato in questa direttrice e lungo le direttrici di accesso al centro storico sono avvenute in epoca più antica e per questo in modo più graduale ed omogeneo all'edificato esistente. Ciò ha favorito una maggior integrazione tra il nuovo e l'antico tessuto edilizio e ha consentito che il centro storico potesse mantenere il suo ruolo di centralità nel territorio castiglionesese e il suo prestigio di identità storica.

In epoca successiva e a seguito del rafforzarsi delle attività produttive e commerciali, in particolare lungo tutto la statale SS 71 e nelle aree perimetrali, si sono formate nuove espansioni edilizie che nel tempo sono diventate dei veri quartieri residenziali. Questi sono, quasi tutti, dotati di una minima autonomia funzionale e di luoghi di aggregazione sociale che determinano un sufficiente grado di qualità urbana, in contrapposizione alle condizioni di degrado di molte periferie cittadine.

A ciò va aggiunto che il tratto stradale della SS. 71, compreso nel territorio castiglionesese, è ormai da considerarsi come un unico asse urbano attrezzato di collegamento tra i nuovi insediamenti più o meno limitrofi al centro storico.

Volendo riprendere l'analisi sul settore produttivo, va rimarcato l'effetto delle modificazioni che sono avvenute a seguito della realizzazione della autostrada A1 nel territorio della Valdichiana. Il suo tracciato longitudinale, spostato nel versante est, ha avuto una ricaduta immediata e diretta nelle trasformazioni di tutta la vallata.

Per Castiglion Fiorentino essa ha determinato un nuovo forte polo di attrazione di direzione trasversale rispetto alla infrastrutture finora prese in considerazione.

Inizialmente sono sorte, in modo spontaneo, le prime attività industriali lungo la strada della Misericordia subito a valle della ferrovia, favorite anche dalla maggior disponibilità di spazi e dal minor costo dei terreni. Questa tendenza si è

rafforzata negli anni a seguire ed è stata confermata in tutti gli strumenti urbanistici adottati dall'amministrazione comunale. Già fino dal primo PRG Generale del 1963 sono previste lungo la direttrice di Manciano le aree per insediamenti produttivi. La variante del 1977, la stesura del 2° PRG del 1984 prendono atto della realtà già costruite e riconfermano questa direttrice di sviluppo. La variante generale del 1991 e del 1999 registrano solo la necessità di aggiustamenti alle perimetrazioni delle zone di espansione e modesti ampliamenti legati a specifiche necessità aziendali.

Nell'ultimo decennio l'Amministrazione comunale si è attivata in modo diretto alla attuazione dei piani delle zone produttive. E' stato per questo costituita anche una specifica società di gestione "Castiglioni Innova", a capitale pubblico e privato, in modo da poter rendere concrete, in particolare dell'area di S. Antonino, le richieste di insediamento delle attività presenti nel comune. Alla costante crescita del settore produttivo è corrisposto una forte espansione del settore terziario, in particolare per le attività commerciali di piccola e media dimensione. Altro particolare da mettere in evidenza è che anche le più antiche attività produttive presenti nel territorio si sono rafforzate e si sono adeguate alle nuove realtà economiche, ampliando la propria capacità produttiva e rivolgendosi anche verso mercati di maggiori dimensioni.

Anche le piccole attività artigianali delle frazioni, sorti in relazione ai primi insediamenti residenziali, in alcuni casi si sono trasformati in aziende di maggiori dimensioni preferendo mantenere la originaria localizzazione e la tipologia a conduzione familiare. Questo ha in qualche modo ha comportato la diretta ricaduta sulla crescita e lo sviluppo degli insediamenti residenziali della frazione stessa.

Ad oggi la situazione si presenta quindi complessivamente strutturata principalmente in due realtà distinte ma complementari : il polo produttivo della direttrice S.Antonino-Manciano e l'asse urbano del tratto stradale della ex-statale S.S 71. Queste due realtà hanno una forte valenza per tutto il sistema economico-insediativo del capoluogo.

Dai primi dati raccolti in questa fase di studio preliminare alla formazione del Piano Strutturale ci è sembrato opportuno fare anche qualche riflessione conseguente alla lettura delle informazioni raccolte. Se pur nella difficoltà di poter fare dei riscontri comparativi per la diversità delle fonti informative (dati Istat, Camera di Commercio, Comune, Provincia ..ecc) si può affermare che negli ultimi decenni tutto il settore produttivo è stato in lenta e costante crescita con aumento del numero delle attività e degli addetti ed i cambiamenti più evidenti sono avvenuti nel settore commerciale e terziario con percentuali in aumento più evidenti.

Si rileva inoltre che sussiste un settore specializzato a cui attribuire il trend di crescita, anche se va rimarcato che la manifattura orafa è quella che ha registrato gli incrementi maggiori negli ultimi decenni, un po' come in tutto il territorio della provincia aretina. La realtà produttiva, nella maggioranza dei casi, presenta aziende di piccola dimensione con un massimo medio di 5/7 addetti , preferendo ancora la conduzione a carattere familiare ma con una grande capacità di adattamento alle trasformazioni e alle risposdenze del mercato.

Le aree produttive si sono, nel tempo, collocate nelle aree di pianura. In un primo tempo lungo la S.R. 71 e, successivamente con il consolidarsi del traffico autostradale, nella direttrice di Via della Misericordia. Con esclusione dei primi insediamenti lungo la 71, frutto di processi più spontanei, si tratta di aree prevalentemente strutturate ed oggetto di processi di pianificazione convenzionati con l'Amministrazione. Si rilevano inoltre alcuni insediamenti di tipo spontaneo sparsi nel territorio prevalentemente di piccola dimensione.

Obiettivo del P.S. è quello di prendere atto delle vocazioni in atto, sia per il grado attuale di strutturazione del territorio, che per la stessa conformazione orografica.

Gli attuali mutamenti del sistema produttivo lasciano intendere che le grandi aziende non saranno più gli unici elementi portanti dell'economia e pertanto occorrerà prevedere adeguate risposte anche ai processi di frantumazione, segmentazione, diffusione che definiscono nuove variabili dimensionali e funzionali.

Tali modificazioni avranno risvolti territoriali, sia in termini di quantità e di tipologie, che di alterazione della struttura fisica e quindi del costruito. Non si avvertono quindi solo esigenze di tipo localizzativo ma anche di revisione della normativa per l'esistente.

In particolare il P.S. si pone i seguenti obiettivi :

- riqualificazione delle aree produttive sparse nel territorio ed in condizioni di abbandono o di sottoutilizzazione anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica mirate alla sostituzione dell'attuale tessuto con destinazioni prevalentemente residenziali. Tali operazioni dovranno essere comunque contenute in termini di nuova occupazione di suolo e non potranno comportare necessariamente il recupero dell'intero volume oggetto di demolizione;
- consolidamento, sviluppo e crescita degli insediamenti posti lungo la direttrice di Via della Misericordia (insediamenti di S.Antonino e di Manciano al fine di favorire i processi di mobilità ed i collegamenti con i principali nodi infrastrutturali);

Per quanto riguarda il produttivo localizzato nelle altre parti del territorio si propone la presa d'atto delle attività insediate e dei possibili adeguamenti e ristrutturazioni funzionali alle attività svolte. Si ritiene altresì compatibile ipotizzare la trasformazione del costruito ed il loro diverso riutilizzo conformemente agli assetti del subsistema nel quale sono inseriti.

Diverso atteggiamento potrà essere tenuto per favorire la nascita di aziende di piccole o piccolissime dimensioni che per la loro natura e per il tipo di attività o lavorazione possono essere ritenute compatibili con la residenza o ad essa funzionali.

IL TERZIARIO

Il commercio a Castiglion Fiorentino ha una dimensione proporzionale pressappoco uguale alla Valdichiana e alla provincia.

La struttura commerciale è ampia e presente ancora nei settori, tipo alimentari che altrove sono stati annullati dagli ipermercati.

Il settore si trova tuttavia, in generale, in una fase difficile, definita dagli esperti una “transizione epocale”: la crisi non è congiunturale ma strutturale: stiamo attraversando una fase di transizione che cambierà le modalità di spesa da parte della gente e costringerà le aziende a innovazioni molto profonde.

Una seconda ragione viene individuata nell’affermazione dei centri commerciali che, a partire dalla metà degli anni 80, hanno avuto come conseguenza il ribaltamento delle gravitazioni aventi origine nelle corone delle periferie. L’apparato distributivo ha subito l’impatto della nuova offerta extraurbana, patendo un’emorragia di chiusure (in Francia il commercio tradizionale è stato praticamente spazzato via dalla grande distribuzione e le città sono ormai deserte di negozi, tanto da indurre il governo di Parigi a varare nuove leggi per arginare gli ipermercati). In Italia gli esercizi che definiamo “di vicinato” non sono scomparsi dalle città, anche se ne hanno risentito. Ancora una ragione di crisi strutturale, forse la principale, viene dalla riduzione consistente della propensione alla spesa degli italiani. La questione non è stimolare la fiducia dei consumatori, ma che è cambiato l’approccio al consumo

Una specifica riflessione va fatta relativamente alla forte crisi del commercio al dettaglio e del piccolo artigianato di servizio che subiscono una forte contrazione legata soprattutto a fenomeni esogeni e ai profondi cambiamenti del sistema di distribuzione e delle nuove strategie del consumo. Questo fenomeno va letto con particolare attenzione per gli effetti che in qualche modo determina e ha determinato nella formazione degli insediamenti residenziali ed in particolare per gli effetti di ricaduta sul centro storico. Infatti va ricordato come già nei più antichi processi di formazione degli insediamenti residenziali sia riscontrabile lo stretto rapporto tra la residenza e le attività commerciali e artigianali.

Alla riduzione numerica delle unità commerciali corrisponde una concentrazione dei sistemi di vendita in locali specialistici che si caratterizzano per una nuova potenzialità di offerta di prodotti e quindi di consumo. Contestualmente a questa importante mutazione si assiste alla forte espansione del terziario specializzato con una maggiore offerta di servizi specialistici o professionali sia pubblici che privati.

L’obbiettivo principale è quello di valorizzare ed incrementare il ruolo attualmente svolto dal Centro di Castiglion Fiorentino con particolare riguardo al centro storico individuando, normative ed incentivi che favoriscano il mantenimento delle attività esistenti, il loro potenziamento e l’inserimento di nuove attività compatibili con la residenza. Occorre inoltre stabilire le regole per disciplinare i processi di terziarizzazione nelle aree del nuovo sviluppo. Il P.S. indica come obiettivo quello di favorire la prossimità delle varie funzioni compatibili al fine di valorizzare la struttura urbana.

IL TURISMO

Si tratta di un settore trainante e certamente in grande sviluppo (al di là della crisi congiunturale seguita all’11 settembre, alla guerra in Irak, all’estate canicolare del 2003 e, meno congiunturale, una generale riduzione del potere di acquisto), specialmente a Castiglion Fiorentino, per i suoi grandi valori ambientali, culturali, artistici, ecc.

In generale il turismo pare destinato a crescere fortemente: uno studio dell'Organizzazione Mondiale del Turismo (OMT-ONU) ha contato e ha previsto, gli arrivi mondiali, in questa dimensione:

1987 registrati 366 milioni di arrivi nel mondo
1990 registrati 455 milioni di arrivi
1996 registrati 592 milioni di arrivi
2000 registrati 700 milioni di arrivi
2010 previsti 1 miliardo di arrivi
2020 previsti 1,6 miliardi di arrivi nel mondo

Tutte le previsioni, afferma l'OMT evidenziano che il turismo non può essere considerato soltanto come un fenomeno legato alle vacanze e all'evasione, ma come un vero e proprio settore produttivo che richiede programmazione, marketing, strutture e infrastrutture adeguate, personale qualificato: per tale settore occorre costruire un vero e proprio paternariato pubblico-privato.

Le previsioni dell'OMT sono state confermate dal World Travel Tourism Council oltre che dall'IRPET toscano.

Più specificamente, negli ultimi anni è in forte aumento il numero di turisti esteri e italiani che preferisce alloggiare nei dintorni di una grande città o in campagna per poter compiere escursioni e visite in città. Le ragioni di questa nuova tendenza stanno nelle condizioni di migliore vivibilità che l'ambiente extraurbano o di una piccola città offrono rispetto alle grandi mete turistiche, sempre caotiche, affollate, con un intenso traffico.

E' così che si spiega il successo degli agriturismo localizzati vicino a grandi e piccole città d'arte.

Le piccole città d'arte si organizzano dunque per proporsi sul mercato non solo come area satellite delle grandi città, ma anche come "prodotto" autonomo.

Per quanto riguarda il turismo si debbono però rilevare alcune specificità territoriali che tendono a privilegiare la collocazione turistica.

L'area nella quale i processi di specializzazione sembrano in una fase più avanzata è quella della Valle di Chio, sia per la sua amenità che per la mancanza di processi di trasformazione recente che abbiano alterato i caratteri originari del paesaggio e delle architetture tipiche della zona.

Diverso il discorso della pianura bonificata ove ancora i processi di trasformazione a fini turistici ricettivi segnano il passo. Anche in questo caso gli alti valori paesistici ed ambientali impongono di adottare misure di tutela e di salvaguardia. In tale parte del territorio sono ancora molto frequenti i fenomeni di degrado e di abbandono del patrimonio edilizio rurale non più utilizzato a fini agricoli. Edifici, che per la loro dimensione e tipologia male si prestano ad una utilizzazione residenziale ma che potrebbero costituire una effettiva risorsa per le attività turistiche.

Nell'ambito della provincia di Arezzo si rileva un notevole aumento delle presenze soprattutto nel settore extraalberghiero che è quasi raddoppiato negli arrivi e cresciuto fortemente anche nelle presenze.

Il comune di Castiglion Fiorentino è uno dei centri più importanti della Valdichiana ed è posto a confine con quello che è, forse, uno dei centri turistici più importanti della Toscana. Negli ultimi anni l'attività turistica si è notevolmente incrementata soprattutto con la realizzazione di numerose attività di agriturismo soprattutto nella Val di Chio e con il fenomeno del recupero delle abitazioni come seconde case. L'attività turistica ha ancora un ruolo marginale, sia in termini di occupati che di produzione di reddito, rispetto agli altri settori economici ma riteniamo che possa essere considerata una risorsa da non sottovalutare. I grandi valori storici, architettonici ed ambientali del territorio costituiscono la base per ulteriori sviluppi del settore sia per quanto riguarda le aziende di tipo tradizionale che quelle di tipo agrituristico. Il Comune di Castiglion Fiorentino possiede tutte le potenzialità per poter esercitare un ruolo importante nel complesso ed articolato sistema turistico ricettivo della Valdichiana. La vicinanza con Arezzo e, soprattutto con Cortona, non può che portare positivi sviluppi.

Il P.S. si pone l'obiettivo di un corretto equilibrio tra la utilizzazione turistica e le attività agricole in modo che le prime non prevarichino le seconde soprattutto nella funzione di presidio territoriale. Nella situazione contingente il P.S. intende promuovere l'utilizzazione ai fini turistici delle zone agricole ove più forti sono i fenomeni di abbandono e di scarsa utilizzazione. La normativa degli strumenti di attuazione dovrà chiaramente individuare le regole per detti processi di trasformazione privilegiando il recupero ed il mantenimento dei valori architettonici, artistici, tipologici e di testimonianza storica del patrimonio antropico esistente in zona agricola. La disciplina per la realizzazione delle attrezzature necessarie al funzionamento delle attività dovrà tutelare tali valori nella convinzione che essi siano la vera ricchezza del territorio da tutelare e mantenere negli attuali caratteri. In tal senso pare opportuno fissare una normativa che garantisca i necessari elementi di tutela adeguandosi, con i necessari aggiustamenti e precisazioni, alle direttive del P.T.C.

In ragione della peculiarità della situazione e della necessità di facilitare e promuovere investimenti nel settore turistico capaci di portare il Comune di Castiglion Fiorentino a livelli analoghi a quelli dei comuni vicini è stata individuata la soglia di 300 nuovi posti letto in attività di tipo tradizionale.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità di ubicazione e realizzazione dei nuovi posti sia attraverso operazioni di recupero che con nuovi edifici.

Nella logica della promozione delle attività turistico ricettive è stata prevista anche la possibilità di individuare un'area a campeggio da ubicare nel rispetto delle prescrizioni indicate nella normativa tecnica di attuazione. Dette prescrizioni inibiscono la possibilità di realizzare il campeggio all'interno degli ambiti individuati come: "pianura bonificata" e "degli oliveti terrazzati" e nelle aree di tutela delle ville, degli aggregati e delle strutture urbane così come individuate nel P.T.C.

L'AGRICOLTURA

In questa prospettiva qui si prende in considerazione la consistenza sociale ed economica del settore e la sua attinenza alle problematiche specifiche del piano strutturale. In questo senso non si può non partire, nonostante i suoi limiti, dal 5° Censimento generale dell'agricoltura, ottobre 2000.

Il censimento conferma il legame del settore primario, anche dopo decenni di industrializzazione e di terziarizzazione, con il territorio aretino e di Castiglion Fiorentino in particolare.

L'azienda media di Castiglion Fiorentino misura 5,24 ettari, la metà della media aretina rilevata a 10,50 e di quella toscana fissata ad 11,6

Facendo riferimento alle valutazioni strutturali e non congiunturali, riferendoci cioè al censimento 2000 e alle valutazioni proposte dalla CCIAA, il confronto con la situazione del 1990 evidenzia nei prati permanenti e pascoli, in coerenza con l'andamento critico della zootecnia, la flessione più consistente all'interno delle tipologie di sau. Si registra un netto calo sia delle aziende coltivatrici che nelle superfici investite a cereali, ma la coltura principale del frumento dimostra una buona capacità di tenuta. Anche le superfici investite a foraggio segnalano una caduta significativa. All'interno delle coltivazioni legnose si assiste ad alcuni fenomeni interessanti: l'incremento dell'olivicoltura e il decollo della frutticoltura, la zootecnia appare in evidente difficoltà sia come numero di aziende che praticano allevamenti sia come consistenze di capi. Bisogna tuttavia osservare che la contrazione regionale è decisamente più marcata e nel settore suinicolo e avicunicolo il comune si pone in posizione preminente.

Economicamente e socialmente è dunque in atto una ristrutturazione dell'agricoltura regionale e locale che va sostenuta, partendo dall'evidenza che, a un estremo ci sono i residui della vecchia campagna, fatta di anziani con piccoli appezzamenti in generale di proprietà, bassi investimenti, poca progettualità, ritorni legati soprattutto ai sussidi europei. All'estremo opposto le nuove aziende che puntano sui prodotti tipici. E' il settore dove si concentrano già (forse) e comunque dove si concentreranno la maggior parte delle imprese gestite da giovani (per lo più laureati e diplomati, con preferenza per le discipline tecniche ed economiche), la maggior parte di coloro che praticano l'agricoltura biologica, le aziende che hanno un sito su internet, le polizze per assicurare i raccolti, buona parte del valore aggiunto estraneo ai sussidi comunitari, la quasi totalità delle esportazioni.

Titolari Aziende Agricole per fasce di età - 2000

FASCE D'ETA'	MEDIA U.E.	ITALIA
Meno di 35 anni	8,00%	5,00%
34-44 anni	17,00%	12,00%
45-54 anni	23,00%	20,00%
oltre 55 anni	52,00%	62,00%
oltre 65 anni *	30,00%	40,00%
n. di Aziende censite	6 481 000	2 136 200

* (compresi anche nella categoria

Fonte: Eurostat

In effetti l'agricoltura può guardare al futuro proponendosi come settore generatore di nuova imprenditoria. Da un lato infatti si vanno affermando nuove aree di servizio integrate alle attività tradizionali: per esempio certificazione delle attività, sistemi di rintracciabilità, auditing, vendita diretta. Dall'altro si affermano anche nuovi settori, quali le produzioni biologiche, i prodotti tipici, le attività integrate sul fronte turistico (vedi, per l'entità degli agriturismo, i dati e le annotazioni sul capitolo turismo che segue), culturale e paesaggistico (per esempio gestione del verde pubblico, fattorie didattiche, agriturismo. In altri termini si afferma la prospettiva multifunzionale dell'agricoltura. Sono queste in conclusione le frontiere dell'imprenditoria agricola.

Le strategie per le zone agricole possono riassumersi nella necessità di individuare le peculiarità e le specificità delle varie aree presenti nel territorio, individuando un sistema normativo differenziato, capace di tutelare i diversi caratteri morfologici ed ambientali e capace altresì di dare risposte in positivo alle necessità produttive.

La diversità del paesaggio del territorio caratterizzato sia da ambiti : di montagna, collinari, di pianura e di pianura bonificata costituisce una straordinaria risorsa da tutelare e conservare laddove si stanno perdendo gli elementi antropici fondativi del paesaggio.

Obiettivo del Piano Strutturale è quello di adeguarsi alla normativa, alle direttive e prescrizioni contenute nel P.T.C. riclassificando il territorio sulla base sia delle zone agronomiche individuate dalla Provincia che dalle risultanze che sono emerse nelle indagini conoscitive. Gli approfondimenti effettuati in sede comunale hanno contribuito a meglio definire ed aggiustare sia le perimetrazioni che le norme dello strumento a scala vasta che, per sua natura, non può entrare eccessivamente nel dettaglio delle disposizioni.

MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Il P.S. prende atto del sistema infrastrutturale di antica e recente formazione individuando collegamenti e viabilità funzionale al sistema insediativo esistente e di progetto. Schema infrastrutturale che costituisce elemento fondamentale per la proposta progettuale. Detto sistema, individuato nelle apposite tavole di progetto è

in tutto coerente: con i processi di crescita degli insediamenti, con i sistemi infrastrutturali esistenti e con la rete viaria costituita dai percorsi antichi.

Per quanto riguarda i percorsi minori il P.S. individua una serie di collegamenti da valorizzare, potenziare o conservare. Sono i percorsi strategici che hanno determinato la formazione dei centri e dei nuclei e che il P.S. individua come risorsa essenziale del territorio.

Dal punto di vista delle grandi infrastrutture viarie, la variante alla S.R. 71, ipotizzata nel tracciato individuato con il P.T.C., costituisce l'elemento più significativo del P.S.

Il progetto di piano individua un ulteriore tracciato più a valle capace di meglio definire il limite del Capoluogo. Tale percorso costituisce, tra l'altro il limite di confine tra la UTOE del Capoluogo e quella della Valdichiana.

Altra infrastruttura di nuova progettazione è la variante all'abitato di Manciano funzionale allo scarto dell'abitato ed al più rapido e sicuro collegamento delle aree industriali con il Casello autostradale. Tale ipotesi è inoltre funzionale al recupero ed alla valorizzazione dell'area dell'ex zuccherificio.

LA DISCIPLINA DEL PS

I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

Il Piano Strutturale di Castiglion Fiorentino individua tre sistemi territoriali corrispondenti a quelli individuati con il P.T.C.:

- SISTEMA 1- Valli di Sovara, del Cerfone e fronte orientale della Valdichiana corrispondente alle aree collinari ed altocollinari
- SISTEMA 2- Alta valle del Cerfone, del Nestore, della Minima e Minimella corrispondente alle aree montane
- SISTEMA 3- Val di Chiana Aretina corrispondente alle aree di pianura

All'interno dei Sistemi Territoriali sono stati individuati i seguenti sottosistemi:

1)- All'interno del SISTEMA 1- Valli di Sovara, del Cerfone e fronte orientale della Valdichiana, corrispondente alle aree collinari ed altocollinari, i sottosistemi:

1.1- Il Fronte collinare della Valdichiana Aretina (AP1306);

1.2- La Val di Chio (AP1307).

2)- All'interno del SISTEMA 2- Alta valle del Cerfone, del Nestore, della Minima e Minimella, corrispondente alle aree montane, i sottosistemi:

2.1- L'alta valle del Cerfone (AP1303);

2.2- L'alta valle del Nestore (AP1309).

3)- All'interno del SISTEMA 3- Val di Chiana Aretina, corrispondente alle aree di pianura, i sottosistemi:

3.1- La Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio (CI0807);

3.2- La Piana a Nord dell'Esse di Cortona (CI0808);

3.3- La bassa collina cortonese occidentale.

I sistemi e sottosistemi delle aree collinari ed altocollinari (sistema 1 e sottosistemi 1.1. e 1.2) sono riconducibili agli ambiti della Val di Chio e del fronte orientale della Valdichiana. all'interno di tali ambiti sono collocati i centri maggiori del territorio comunale (Castiglion fiorentino e Montecchio Vesponi nelle parti di più antica formazione attestate sui percorsi di crinale e di mezzacosta.) La Val di Chio ancorché orograficamente più complessa è stata interamente inserita nei sistemi e sottosistemi della collina. Costituiscono obiettivi per tali sistemi e sottosistemi:

- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti culturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici.;

- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi;
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

I sistemi e sottosistemi delle aree montane (sistema 2 e sottosistemi 2.1. e 2.2) individuano modeste porzioni del territorio comunale con basso o nullo livello di antropizzazione. Costituiscono obiettivi per tali sistemi e sottosistemi:

- il rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

I sistemi ed i sottosistemi della pianura.(sistema 3 e sottosistemi 3.1, 3.2 e 3.3) comprendono la parte occidentale del territorio comunale. All'interno di tali ambiti sono collocati gli sviluppi recenti del capoluogo lungo il tracciato della strada regionale 71 e le nuove aree produttive di S.Antonino e Manciano. All'interno della pianura bonificata emergono le colline di Brolio e gli insediamenti di Castroncello e Manciano.

E' un ambito complesso caratterizzato da diversi processi di formazione ancorché tutti ricollegabili ai processi antropici tipici dei sistemi insediativi di pianura.

Costituiscono obiettivi per tali sistemi e sottosistemi:

- la riqualificazione dei sistemi insediativi di recente formazione, il recupero delle aree soggette a degrado;
- l'individuazione di modelli insediativi coerenti con i processi di formazione dei centri antichi;
- la salvaguardia ed il potenziamento delle attività agricole;
- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti colturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto

riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici.;

- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi planiziari e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.
- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume ed il suo territorio;
- il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
- l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- il recupero ed il risanamento delle zone umide nel rispetto delle indicazioni contenute per i relativi ambiti individuati con la carta della natura;
- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni
- 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;
- l'inibizione di processi insediativi lineari lunga la viabilità di rango regionale;
- la ricollocazione di quelle attività produttive che risultano incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- l'individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

I SISTEMI FUNZIONALI

Il P.S. individua i seguenti sistemi funzionali:

- 1- il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali
- 2- il sistema infrastrutturale e della mobilità
- 3- il sistema della produzione
- 4- il sistema dei parchi e delle aree di interesse generale
- 5- il sistema ambientale naturale ed antropico

1)- IL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Tale sistema è caratterizzato dal tessuto insediativo di antica e recente formazione ed è costituito dai centri, dagli abitati, dai nuclei e dagli aggregati ubicati nelle varie parti del territorio. In tale sistema la funzione residenziale convive con quella commerciale ed artigianale e con il sistema dei servizi e delle attrezzature. Trattasi del sistema di aggregazione non specializzato tipico della cultura dei luoghi e degli insediamenti antichi ma comune anche alla quasi totalità delle nuove formazioni urbane ove la presenza di tutte funzioni compatibili con la residenza deve essere assunto come valore da tutelare, promuovere e conservare.

Costituisce obiettivo del P.S. garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità con le aree per il tempo libero e lo sport ed in breve garantire il sistema di strutture, infrastrutture, servizi tipici delle strutture urbane adoperandosi per conseguire il concetto di “prossimità” delle varie funzioni.

Il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali è costituito dai seguenti sottosistemi:

- 1.1 -struttura insediativa di antica formazione;
- 1.2 -insediamenti recenti prevalentemente residenziali;
- 1.3 -ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali;
- 1.4 -ambiti di tutela e di rispetto del sistema insediativi;
- 1.5 -ambiti degli insediamenti periurbani.

1.1 -STRUTTURA INSEDIATIVA DI ANTICA FORMAZIONE

Sono i centri ed i nuclei di antica o recente formazione ritenuti di valore storico ambientale, sulla base delle analisi effettuate nel quadro conoscitivo, per le quali si individuano gli obiettivi della conservazione, valorizzazione e tutela.

Il P.S., coerentemente alle invarianti individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva della tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente. In tali ambiti si dovrà:

-perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e direzionali, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela

dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;

-valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;

-mantenere i caratteri tipologici ed i tipi edilizi di antica formazione;

-cercare di superare la monofunzionalità residenziale per i centri minori;

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui sopra precisando per ciascun ambito:

-le destinazioni ammissibili;

-le categorie di intervento;

-i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;

-e modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;

-l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei con visivi da tutelare.

In ragione della particolare valenza : storico, culturale ed ambientale di tali ambiti il P.S. ha ritenuto di dover inserire le seguenti salvaguardie:

- sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo così come definiti dalle vigenti disposizioni;

- nelle aree pertinenziali è vietata qualsiasi nuova costruzione.

1.2- INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sono le aree urbanizzate di formazione più recente caratterizzate da sviluppi costituiti, sia attraverso interventi spontanei, che frutto di processi di pianificazione parzialmente o completamente attuati. Obiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento ed il completamento edilizio ed urbanistico di tali zone nel rispetto delle invariante programmatiche individuate nello statuto del territorio e nelle regole, prescrizioni e direttive del P.S

In tali aree la connotazione urbana risulta in genere carente nella configurazione tipologico-architettonica dei manufatti edilizi, nella promiscuità delle funzioni insediative con quelle legate alla mobilità, nonché nella qualità dello spazio pubblico.

L'ambito delle aree di recente formazione, individuato in base alla lettura dell'articolazione e consistenza dei tessuti edilizi esistenti, ricomprende, in alcuni casi, anche aree contigue a quelle effettivamente urbanizzate non edificate ma ritenute organicamente correlate e funzionali all'obiettivo di consolidamento, completamento e riorganizzazione dei centri abitati.

In tali aree a carattere prevalentemente residenziale sono ammesse anche attività, commerciali, artigianali e di servizio pubbliche e private purchè compatibili con la residenza.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, ampliamento e nuova costruzione ed i cambi di destinazione d'uso.

Il R.U. individuerà gli ambiti da sottoporre eventualmente a Piani Attuativi o di Recupero Urbano e fornirà le indicazioni di dettaglio per:

- la classificazione delle aree in funzione delle diverse caratteristiche degli assetti

esistenti;

- le modalità per il recupero di ambiti particolarmente degradati;
- i caratteri tipologici per gli interventi di nuova edificazione;
- gli indici e parametri edilizi da applicare alle varie situazioni;
- le dotazioni di verde e parcheggi richieste per interventi su edifici non residenziali esistenti per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione;
- la individuazione degli ambiti e delle modalità per l'attuazione di interventi da parte dell'Amministrazione comunale sullo spazio pubblico tesi a migliorare il sistema infrastrutturale e la qualità urbana in genere.

Il R.U. potrà altresì precisare in termini più puntuali il perimetro di tali aree sulla base sia della specifica indagine sviluppata sulle strutture urbane.

1.3- AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sono gli ambiti di norma destinati alla crescita degli insediamenti residenziali. Il P.S. indica le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. fornendo direttive e prescrizioni da tenersi nella redazione dei successivi livelli di pianificazione. In linea generale i processi di crescita ipotizzati dal P.S. dovranno in ogni caso garantire:

- adeguate prestazioni per la sicurezza e vivibilità degli insediamenti, con particolare riferimento al traffico veicolare ed alla difesa dall'inquinamento acustico;
- la possibilità di utilizzo pedonale dei vari centri ed il collegamento ciclabile di quelli di pianura;
- spazi collettivi, del verde pubblico e delle altre attrezzature e servizi come luoghi centrali dello sviluppo e non marginali e centrifughi ;
- la dotazione di adeguati parcheggi sia di tipo privato che pubblici.

1.4 -AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Trattasi di ambiti di rilevanza ambientale e paesaggistica da tutelare e salvaguardare. All'interno di tali ambiti non potranno essere collocate aree di espansione edilizia.

1.5- AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI PERIURBANI

Gli ambiti degli insediamenti periurbani riguardano aree poste in prossimità dei centri, degli aggregati e dei nuclei caratterizzate da edilizia diffusa non più riconducibile alla economia agricola. All'interno di tali ambiti, al solo fine di soddisfare esigenze puntuali legate al fabbisogno abitativo dei proprietari delle aree, potranno essere realizzati edifici di tipo monofamiliare nelle misure massime stabilite per ogni singola UTOE.

2- IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'

Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali, i tracciati ferroviari, le piste ciclabili e pedonali.

Il P.S. prende atto dell'attuale sistema infrastrutturale relativamente ai tracciati viari esistenti ed a quelli di progetto. Il Piano individua, in apposito elaborato e con apposita simbologia, tracciati viari di nuova realizzazione ed altri da consolidare e valorizzare. I nuovi tracciati costituiscono, di norma, elementi di ordine per il disegno urbanistico degli insediamenti e costituiscono l'ossatura del Piano Strutturale per quanto riguarda la loro successiva definizione. La viabilità storica così come individuata nelle tavole del Quadro Conoscitivo dovrà essere tutelata e mantenuta nei tracciati, nelle sezioni e nei materiali.

Il P.S. individua alcuni tracciati ove ipotizzare la realizzazione di piste ciclabili o percorsi pedonali. Il R.U. preciserà i tracciati, le sezioni e le caratteristiche dei percorsi e delle piste ciclabili nel rispetto delle indicazioni del P.S.

Per le nuove viabilità di progetto si dovranno osservare i seguenti criteri ed indirizzi generali:

- previsione di alberature, con specie tipiche, riducendo al minimo i rilevati e le opere d'arte in modo da non introdurre fratture nella campagna;
- rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio;
- minimizzazione di sovrappassi con preferenza di svincoli a raso;
- riorganizzazione della sosta degli autoveicoli, nei tratti prossimi o di attraversamento dei centri abitati;
- definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta di autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti e delle eventuali aree di servizio.

3- IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Il sistema funzionale della produzione è articolato nei seguenti sottosistemi:

- 1- insediamenti recenti prevalentemente produttivi;
- 2- ambiti della crescita degli insediamenti produttivi;
- 3- area dell'ex zuccherificio.

3.1- INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Fanno parte del sistema degli insediamenti recenti prevalentemente produttivi gli ambiti territoriali con destinazione artigianale e produttiva con limitata o nulla presenza di abitazioni e generalmente strutturati come luoghi esclusivi a servizio della produzione. Obiettivo del P.S. è quello di garantire un efficiente sistema infrastrutturale sia dal punto di vista stradale che da quello fognario e degli altri servizi a rete. Dovrà altresì essere garantita una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di protezione del suolo da ogni possibile forma di inquinamento. Dovrà essere garantito il deflusso delle acque superficiali senza aggravare la preesistente situazione idraulica da verificare sui fossi, rii o sistemi fognari esistenti. Dovranno inoltre essere preventivamente verificate le modalità di approvvigionamento idraulico e la canalizzazione dei reflui, disciplinata la

raccolta differenziata dei rifiuti, favorito l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco-compatibili.

Nell'ambito del sistema della produzione il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti delle attività insediate.

Per quanto riguarda il sistema degli insediamenti esistenti il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere la riqualificazione ed il potenziamento della maglia viaria ed in generale di tutti gli spazi pubblici con particolare riguardo alle aree destinate a parcheggio. Il R.U. individuerà le aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico e/o edilizio.

3.2- AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Sono gli ambiti di norma destinati alla crescita degli insediamenti produttivi. Il P.S. indica le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. fornendo direttive e prescrizioni da tenersi nella redazione dei successivi livelli di pianificazione. In linea generale i processi di crescita ipotizzati dal P.S. dovranno in ogni caso garantire:

- adeguate prestazioni per la sicurezza degli insediamenti, con particolare riferimento al traffico veicolare ed alla difesa dall'inquinamento acustico ed ambientale;
- sistemi di schermatura a verde costituiti da boschi o filari di alberi atti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi insediamenti da e per i centri di antica formazione e per i percorsi di maggiore rilevanza paesaggistica ed ambientale. Le cortine di verde dovranno essere eseguite contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ed essere realizzate in essenze autoctone;
- la possibilità di collegamento ciclabile con gli insediamenti residenziali;
- la dotazione di adeguati parcheggi sia di tipo privato che pubblici.

3.3- AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO

Tale ambito riguarda l'area produttiva dell'ex zuccherificio castiglione-recentemente dismessa. Trattasi di un'area in parte occupata da opifici industriali, in parte da laghetti pensili ed in parte da piazzali e/o aree libere. Il piano regolatore vigente la classifica come zona produttiva di tipo "D1" ed, in parte, come aree pertinenziali della stessa (laghetti).

In tale ambito, in coerenza con quanto stabilito all'art.18 del P.I.T. recentemente adottato, sono da privilegiare interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale con funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di attività produttive ovvero, in alternativa, attività inerenti la ricerca, la formazione e la innovazione tecnologica. Sono da escludere, dagli interventi precedentemente elencati, la realizzazione di impianti destinati alla produzione di energia elettrica e/o calore attraverso l'utilizzo di biomasse o simili.

Gli interventi di cui sopra, da subordinare comunque a preventivo piano attuativo, non potranno comportare incrementazioni delle volumetrie esistenti e dovranno,

in ogni caso, essere localizzati all'interno degli ambiti classificati come sottozona "D1" nel vigente P.R.G.

Interventi che prevedano:

- incrementi degli attuali volumi e superfici;
- ampliamenti della sottozona "D1" come classificata nel vigente strumento urbanistico;
- modificazioni, anche parziali, delle funzioni e delle destinazioni d'uso sopra indicate;

sono subordinati ad accordo di pianificazione con contestuale variante al Piano Strutturale da approvarsi con preventiva intesa con la Provincia e la Regione secondo le procedure di cui agli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 1/2005.

Le volumetrie da recuperare sono da considerarsi in aggiunta al dimensionamento generale del P.S.

Tutti gli interventi da realizzarsi all'interno di tale ambito dovranno tener conto degli indirizzi, direttive e prescrizioni contenuti nel PTC relativamente alla "Carta natura n.31" e nell'art.3.6.3.2 delle N.T.A:

4-IL SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE DI INTERESSE GENERALE

Il sistema funzionale dei parchi e delle aree di interesse generale è articolato in un unico sottosistema.

4.1.SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE SPECIALISTICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree destinate alla realizzazione di strutture, attrezzature e servizi di interesse pubblico o comunque non classificabili come residenziale o produttivo. Il P.S., indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste. Tali aree potranno essere realizzate sia attraverso interventi pubblici che privati e sono comunque finalizzate, nel loro complesso, a fornire la necessaria dotazione di servizi ed attrezzature per l'intera collettività.

Per le zone relative alle attrezzature esistenti il P.S. indica la direttiva del loro consolidamento e mantenimento dell'efficienza e della funzionalità anche con interventi di potenziamento per il miglioramento della loro efficienza. Per le zone di progetto gli interventi di trasformazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle invarianti e coerentemente agli obiettivi ed alle linee programmatiche e strategiche del P.S.

In tali aree saranno realizzate quelle strutture che per le loro dimensioni, caratteristiche e/o ubicazione non potranno essere collocate all'interno del sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali ed in particolare:

-Aree per attrezzature di pubblico interesse: Sono aree destinate ad attrezzature pubbliche esistenti o di progetto.

-Aree per attrezzature commerciali: Sono aree destinate ad attrezzature commerciali che, per la loro dimensione e specificità non possono essere collocate all'interno del sistema insediativo residenziale. L'individuazione di tali aree dovrà essere effettuata in coerenza con quanto indicato nei piani di settore e con particolare riguardo ai problemi del traffico e della sosta.

-Aree per lo sport ed il tempo libero. Sono aree destinate al sistema dei parchi e del verde attrezzato esistenti e di progetto. Il P.S. indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici). Per le residue aree individuate nelle U.T.O.E. il R.U. disciplinerà le destinazioni e le eventuali modalità di trasformazione nel rispetto delle invarianti, delle regole e delle linee programmatiche individuate per le varie U.T.O.E. e per i relativi sistemi e sottosistemi territoriali.

-Aree ricreative e ricettive : Sono le aree destinate alla realizzazione o al consolidamento di interventi ricreativi e di tipo turistico ricettivo. Il R.U. determinerà le modalità di crescita e potenziamento delle attività esistenti.

-Parchi territoriali : Sono i parchi e le aree destinate a verde di interesse territoriale. Il P.S. indica le destinazioni e le modalità di intervento ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici).

5- IL SISTEMA AMBIENTALE NATURALE ED ANTROPICO

Il sistema ambientale naturale ed antropico comprende tutte le aree comprese all'interno del territorio comunale non comprese all'interno degli altri sistemi funzionali. Esso è suddiviso nei seguenti sottosistemi discendenti dai sottosistemi territoriali e coincidente con i tipi e varianti del paesaggio agrario così come rappresentati nella tavola delle invarianti:

- 1) La valle del Nestore (Fondovalle stretti. Fondovalle molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle – A1b);
- 2) I fondovalle della Val di Chio e di S. Lucia (Fondovalle larghi- A2)
- 3) La pianura bonificata (Pianure, fattorie granducali della Valdichiana- A3e)
- 4) Tessuti agricoli residenziali (Pianure- tessuti agricoli residenziali –A3g);
- 5) Le colline emergenti della Valdichiana (Colline a struttura mista. Sistema della Valdichiana occidentale e colline di Brolio – B6c)
- 6) Le colline degli oliveti (Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato. Fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana- C7a);
- 7) Gli oliveti di Montecchio (Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato a corona intorno ai centri storici – C7d);
- 8) La valle di Cozzano (Coltivi appoderati. Densi e continui- C8a);
- 9) La montagna castiglione. (Coltivi appoderati, a macchia di leopardo interni al bosco – C8b);
- 10) Aree di transizione. (Aree di transizione, arbusteti C11b);
- 11) Le aree periurbane di Castiglion Fiorentino e Montecchio (Ambiti delle colture del frazionamento periurbano- D.)

I sottosistemi di cui sopra corrispondono alla suddivisione del territorio in tipi e varianti del paesaggio agrario così come riportata nel quadro conoscitivo. Non fanno parte del sistema ambientale naturale ed antropico le aree comprese all'interno degli altri sistemi funzionali come individuati ai precedenti punti.

Per tale sistema costituiscono obbiettivi del P.S.:

- il recupero delle aree agricole degradate o abbandonate ed il riutilizzo del relativo patrimonio edilizio dismesso;
- la conservazione dei segni antropici tipici del paesaggio;
- il mantenimento e/o il ripristino dell'antico reticolo scolante, della vegetazione autoctona e delle alberature di pregio;
- il mantenimento, recupero e/o ripristino della viabilità campestre, delle strade interpoderali e di quelle vicinali e di tutto l'antico sistema dei collegamenti;
- la salvaguardia dei boschi integri ed il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati;
- la regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;
- favorire la biodiversità dei vari ambiti territoriali, con particolare riferimento alle aree boscate con isole di coltivi;
- il mantenimento ed il potenziamento delle attività esistenti compatibili con gli obiettivi e le strategie del P.S. con particolare riferimento alle attività di tipo turistico ricettivo, e alle piccole attività commerciali ed artigianali di servizio a presidio e garanzia del mantenimento della presenza umana in tali ambiti.

Per aree a prevalente funzione agricola si debbono intendere tutte le aree come sopra definite in quanto, dalla lettura del territorio e dal suo accertato livello di antropizzazione e promiscuità funzionale, non emergono elementi tali da poter classificare ambiti con esclusiva funzione agricola.

Per le zone a prevalente funzione agricola oltre alle direttive ed indirizzi di cui al presente articolo e degli altri articoli riguardanti il sistema ambientale naturale ed antropico, valgono le seguenti ulteriori indicazioni di carattere generale delle quali si dovrà tener conto in sede di redazione del R.U.:

- favorire il recupero del patrimonio edilizio ed antropico esistente attraverso la conservazione dei valori architettonici, paesaggistici ed ambientali che caratterizzano la presenza dell'uomo nei luoghi. Disciplinare le modalità costruttive secondo gli schemi tipologici, aggregativi ed architettonici tipici dell'architettura rurale dei luoghi anche attraverso schemi indicativi ed abaco delle modalità costruttive, dei particolari architettonici e dei materiali da utilizzarsi per le varie tipologie e categorie di intervento;
- verificare la possibilità di adeguamento funzionale degli edifici, non classificati di pregio architettonico o tipologico o documentario, attraverso l'indicazione delle modalità di eventuale addizione in coerenza con gli schemi tipologici esistenti;
- tutela della articolazione colturale che caratterizza il paesaggio agrario delle varie zone cercando di evitare la semplificazione della maglia agraria;

I progetti di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, dovranno essere redatti nel rispetto delle vigenti disposizioni e dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento. Essi dovranno essere redatti nel rispetto degli indirizzi, criteri e parametri di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di esecuzione.

Il P.S individua prescrizioni a valere anche per i diversi tipi di tessitura agraria ed in particolare:

a)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con 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 anche la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

b)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Sino alla approvazione del R.U.. per le zone comprese nel presente sistema valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- sono vietate nuove costruzioni di edifici rurali ad uso abitativo e di annessi. all'interno dei sottosistemi : 3, 5, 6, 7, 8 e 9;
- è vietata la nuova apertura di allevamenti zootecnici di qualsiasi genere.

Il R.U. potrà individuare, all'interno del presente sistema funzionale un numero massimo di due aree da destinare a campeggio. Tali aree non potranno essere collocate all'interno:

- della pianura bonificata;
- delle aree di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici così come individuati nelle tavole del P.S..

Per l'ubicazione dei campeggi di cui sopra il R.U. dovrà effettuare specifica valutazione integrata ai sensi delle vigenti disposizioni con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici ed ambientali ed alla dotazione delle necessarie infrastrutture.

All'interno degli ambiti:

-delle aree di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici così come individuati nelle tavole del P.S.. è vietata anche la realizzazione dei campeggi collegati allo svolgimento della attività agrituristica.

5.1- LA VALLE DEL NESTORE (FONDOVALLE STRETTI. FONDOVALLE MOLTO STRETTI E FORTEMENTE DIFFERENZIATI RISPETTO AL PEDECOLLE – A1B)

Trattasi di modesta porzione del territorio collocata ad Est del Territorio comunale che grava nel bacino idrografico del Tevere caratterizzata dalla pressoché totale assenza di insediamenti antropici. In considerazione del carattere di stretta pertinenza fluviale e dell'alto valore ambientale delle aree sono da escludere nuove costruzioni di qualsiasi tipo.

Per tali aree il P.S. individua i seguenti obiettivi e strategie:

- mantenimento in efficienza della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, e della organizzazione del paesaggio agrario.

5.2- I FONDOVALLE DELLA VAL DI CHIO E DI S. LUCIA (FONDOVALLE LARGHI- A2)

Costituiscono ambiti di pianura generalmente oggetto di interventi di bonifica con alcuni ambiti a rischio idraulico. Al loro interno sono da tutelare:

- le piantate residue di valore strutturale;
- le presenze vegetazionali non colturali;
- il sistema scolante;
- la maglia agraria fitta e comunque l'ulteriore accorpamento dei campi;
- il mantenimento delle opere idrauliche della bonifica con particolare riferimento ai fossi pensili ed a tutto il sistema di raccolta delle "acque alte";

Il regolamento Urbanistico individuerà le condizioni di sicurezza idraulica da rispettare per la collocazione di eventuali nuove costruzioni all'interno di tali zone.

Nuove costruzioni rurali potranno comunque essere realizzate solo in condizione di "alto morfologico" ed in franco di esondazione.

5.3- LA PIANURA BONIFICATA (PIANURE, FATTORIE GRANDUCALI DELLA VALDICHIANA- A3E)

E' l'area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. In tale ambito, al fine di garantire il mantenimento della attuale struttura, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni ad uso abitativo. Eventuali nuovi annessi, a servizio delle unità poderali esistenti, potranno essere realizzati solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto. E' vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili. Costituiscono obiettivo del P.S.:

- il mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica;
- la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc che ripropongano lo schema di paesaggio antico. Il R.U. dovrà individuare forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di tali obiettivi.

Dovranno essere salvaguardati anche quei manufatti che, pur avendo perso la loro originaria funzione idraulica, costituiscono testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica. Sono, inoltre, da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua.

5.4- TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI (PIANURE- TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI -A3G)

Comprendono le aree residenziali di frangia e formazioni residenziali a nebulosa poste ai margini degli abitati, in parte ricompresi all'interno di sistemi insediativi

individuati con il P.S. Per le parti esterne ai sistemi insediativi valgono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- inibizione alla nuova edificazione lungo le direttrici primarie di interesse provinciale;
- ridefinizione delle regole edilizie per gli interventi di ampliamento, trasformazione e nuova edificazione;
- individuazione delle modalità per la realizzazione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- tutela delle colture tradizionali;
- definizione dei margini urbani.

5.5- LE COLLINE EMERGENTI DELLA VALDICHIANA (COLLINE A STRUTTURA MISTA. SISTEMA DELLA VALDICHIANA OCCIDENTALE E COLLINE DI BROLIO – B6C)

Sono le aree delle colline emergenti della Val di Chiana caratterizzate da un grande valore paesaggistico per la morfologia del territorio e per la parziale permanenza della forma dei campi, per le siepi alberate, le residue piantate ed i piccoli boschi.. Obiettivo del P.S. è quello di ripristinare o mantenere il paesaggio agrario caratterizzato dagli appoderamenti e dalla conduzione diretta, con tipo di coltivazione a maglia fitta. Saranno pertanto da tutelare:

- il mantenimento della popolazione residente ed il recupero del patrimonio edilizio;
- gli attuali assetti morfologici ed orografici precludendo ogni intervento di alterazione degli stessi;
- il ripristino e/o il mantenimento dei modi di coltivazione antichi;
- la riqualificazione delle porzioni di territorio degradate nel sistema di regimazione delle acque;
- il recupero ed infittimento della vegetazione riparia lungo gli impluvi.

5.6- LE COLLINE DEGLI OLIVETI (SISTEMA TERRITORIALE DELL'OLIVETO TERRAZZATO. FRONTE NORD-EST DAL VALDARNO ALLA VALDICHIANA- C7A)

Le colline degli oliveti interessano aree poste a Nord del Capoluogo e gli ambiti pedecollinari della Valdichio. Esse sono caratterizzate da un elevato valore paesaggistico- ambientale e da una forte identità dei luoghi. Il sistema, per la sua specificità, valore culturale ed economico merita una attenta normativa di tutela e salvaguardia sia per quanto riguarda la conservazione degli elementi antropici che di quelli naturali. Sono in particolar modo da tutelare:

- il sistema dei terrazzamenti e dei muri a secco;
- il mantenimento della coltura dell'olivo;
- il recupero del degrado delle coltivazioni, del reticolo drenante e di tutti i manufatti caratterizzanti la struttura del paesaggio.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali. Il R.U. potrà eventualmente disciplinare la costruzione di piccoli annessi agricoli previo preliminare studio di valutazione dei probabili effetti e comunque per aziende agricole di superficie non inferiore a 1,5 ettari. Il Regolamento Urbanistico dovrà

attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà consentire, per i complessi edilizi esistenti, interventi di ristrutturazione con addizioni funzionali mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario.

5.7- GLI OLIVETI DI MONTECCHIO (SISTEMA TERRITORIALE DELL'OLIVETO TERRAZZATO A CORONA INTORNO AI CENTRI STORICI – C7D);

Le aree della collina di Montecchio sono caratterizzate da un elevato valore paesaggistico- ambientale e da una forte identità dei luoghi. Il sistema, per la sua specificità, valore culturale ed economico merita una attenta normativa di tutela e salvaguardia sia per quanto riguarda la conservazione degli elementi antropici che di quelli naturali. Sono in particolar modo da tutelare:

- il sistema dei terrazzamenti e dei muri a secco;
- il mantenimento della coltura dell'olivo;
- il recupero del degrado delle coltivazioni, del reticolo drenante e di tutti i manufatti caratterizzanti la struttura del paesaggio.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove costruzioni rurali. Il Regolamento Urbanistico dovrà attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi di trasformazione ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà predisporre appositi piano di dettaglio per consentire interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali dei complessi edilizi esistenti mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario.

5.8- LA VALLE DI COZZANO (COLTIVI APPODERATI. DENSI E CONTINUI- C8A)

La valle di Cozzano presenta caratteristiche di elevato valore ambientale e paesaggistico meritevoli di attenta tutela. In tale ambito sono ancora chiaramente leggibili i rapporti tra il campo e gli edifici con particolare riferimento alla tessitura agraria ed al reticolo idrografico minore. Il Piano Strutturale intende assegnare a tali aree livelli di tutela analoghi a quelli adottati per gli ambiti di maggior pregio ed indica le seguenti direttive e prescrizioni:

- mantenimento della attuale tessitura agraria;
- conservazione del reticolo idrografico minore;
- mantenimento delle piantate residue, delle siepi e della vegetazione riparia.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Il R.U. potrà eventualmente disciplinare la costruzione di piccoli annessi agricoli previo preliminare studio di valutazione dei probabili effetti e comunque per aziende agricole di superficie non inferiore a 2 ettari. Il Regolamento Urbanistico dovrà attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà consentire, per i complessi edilizi esistenti, interventi di ristrutturazione con addizioni funzionali mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario.

5.9- LA MONTAGNA CASTIGLIONESE. (COLTIVI APPODERATI, A MACCHIA DI LEOPARDO INTERNI AL BOSCO – C8B);

Sono le aree della montagna castiglioneese, disposte nella parte ad Est del territorio, caratterizzate dalla compresenza di coltivi e bosco. Sono aree scarsamente antropizzate e soggette a fenomeni parziali o totali di abbandono sia delle coltivazioni che delle abitazioni.

In tali ambiti, al fine di attuare politiche territoriali finalizzate al recupero ed alla valorizzazione del territorio agricolo, il P.S. indica come obiettivo quello di individuare attività integrative e complementari all'agricoltura (turistico- ricettive, culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero) tese al recupero ed alla valorizzazione del territorio. Il R.U. indicherà le modalità attuative di tali processi definendone la localizzazione e le modalità di realizzazione che dovranno tener conto di tecniche e tipologie insediative a basso impatto ambientale e paesaggistico.

5.10- AREE DI TRANSIZIONE. (AREE DI TRANSIZIONE, ARBUSTETI C11B);

Trattasi di modeste superfici comprese all'interno del sistema della montagna castiglioneese con destinazione prevalente a pascolo ed arbusteto e rari coltivi prevalentemente in stato di degrado e di abbandono. Al fine di garantire la necessaria biodiversità delle aree della montagna, costituisce obiettivo del P.S. quello di contrastare la diffusione del bosco ed il mantenimento delle coltivazioni oppure dei pascoli esistenti. In tali aree sono di norma vietate le nuove costruzioni edilizie salvo gli annessi funzionali all'esercizio dell'allevamento ovi-caprino ed alla conduzione del limitrofo bosco. Gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in modo da non alterare il profilo del crinale e quindi in modo che gli

stessi siano disposti in modo tale da non impattare con il profilo del crinale dai più significativi punti di vista.

5.11- LE AREE PERIURBANE DI CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO. (AMBITI DELLE COLTURE DEL FRAZIONAMENTO PERIURBANO- D.)

Comprendono le aree residenziali di frangia e formazioni residenziali a nebulosa poste a corona dei centri abitati del Comune. In molti casi sono ambiti parzialmente ricompresi all'interno del sistema insediativo. Per le parti esterne ai sistemi insediativi valgono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- riordino urbanistico complessivo;
- ridefinizione delle regole edilizie per gli interventi di ampliamento, trasformazione e nuova edificazione;
- individuazione delle modalità per la realizzazione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- definizione dei margini urbani.

Tale prescrizioni ed indicazioni potranno essere contenute all'interno del R.U. oppure disciplinate con apposito piano attuativo.

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.S.

PREMESSA

Il problema del dimensionamento dello strumento urbanistico rivestiva ruolo primario negli strumenti della vecchia generazione ove il rapporto tra la dimensione del Piano e gli standard previsti diveniva elemento fondamentale per la valutazione della qualità dello strumento. Le esperienze urbanistiche del dopoguerra hanno prodotto, in una fase iniziale, strumenti generalmente sovradimensionati basati su proiezioni demografiche, probabilmente errate, che si basavano sugli incrementi demografici degli anni '50 e '60. Incrementi che, per la verità, erano riscontrabili solo nei grandi e medi centri urbani e non anche nelle piccole realtà comunali che generalmente subivano vistosi cali di abitanti a favore dei centri maggiori. In provincia di Arezzo il fenomeno dell'inurbamento dei primi decenni del dopoguerra ha interessato la sola città di Arezzo con conseguente calo della popolazione dei centri della Provincia ad economia prevalentemente rurale.

Nel corso degli anni, nonostante i diversi andamenti demografici, i nuovi strumenti urbanistici hanno previsto, ogni volta, nuovi incrementi edilizi. Incrementi che, alcune volte erano superiori al fabbisogno ed altre volte inferiori. Nei casi in cui il dimensionamento di Piano era insufficiente a soddisfare la domanda si è proceduto con successive varianti integrative; nel caso inverso alcune o tutte le zone edificabili previste sono rimaste totalmente o parzialmente inattuata.

Analizzando tali esperienze, dopo circa quaranta anni, si deve rilevare che poco o nulla hanno inciso quelle esuberanti previsioni urbanistiche sui processi di trasformazione dei nostri centri che si sono trasformati, cresciuti e modificati certamente in maniera indipendente ed autonoma rispetto alle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico. E' ormai acclarato che le quantità dello sviluppo non dipendono tanto dal dimensionamento del Piano quanto dall'evolversi o, meglio, dal modificarsi delle situazioni economiche e sociali.

In effetti solo il modificarsi di tali situazioni ha determinato, nel tempo, la quantità degli sviluppi edilizi. All'inizio la crisi demografica, peraltro diagnosticata solo al verificarsi dell'evento, poi la crisi della famiglia e la riduzione dei componenti medi della stessa, ancora più tardi il fenomeno della migrazione e la necessità di tipologie di alloggio assolutamente diverse da quelle precedenti. Oggi la crisi del sistema finanziario che convoglia enormi investimenti sul bene rifugio della casa.

In scenari di questo tipo appare francamente velleitario porre alla base di uno strumento di pianificazione il cosiddetto "dimensionamento". Ancor più velleitario nel momento in cui tramite: accordi di pianificazione, programmi complessi, contratti di quartiere, piani di recupero urbano, etc, si superano non solo i dimensionamenti ma le stesse e strategie di Piano quasi come se esistessero diversi livelli di pianificazione tra loro indipendenti.

La L.R.5/95, introducendo un doppio livello di pianificazione, poi confermato dalla L.R.1/2005, ha cercato di superare i vecchi e rigidi criteri del

dimensionamento costruito sulla base dell'analisi delle dinamiche della popolazione. Nelle intenzioni del legislatore il Piano Strutturale avrebbe dovuto individuare le strategie, gli obiettivi e gli indirizzi operativi dei processi di pianificazione, demandando al Regolamento Urbanistico la fase più propriamente operativa, quella cioè ove si determinano le le modalità di realizzazione dei processi di trasformazione. Forse sarebbe stato più giusto determinare le quantità nel momento in cui si eseguono le scelte relative ai processi di trasformazione, momento in cui occorrerà verificare direttamente la compatibilità dei sistemi infrastrutturali con le previsioni urbanistiche. Il P.S. doveva forse indicare le direzioni della crescita ma non le quantità della stessa, soprattutto in alcune situazioni dove a previsioni di nuovi insediamenti, dettagliatamente quantificate, non fa seguito nemmeno l'individuazione della possibile area di crescita e della viabilità per servire i nuovi insediamenti.

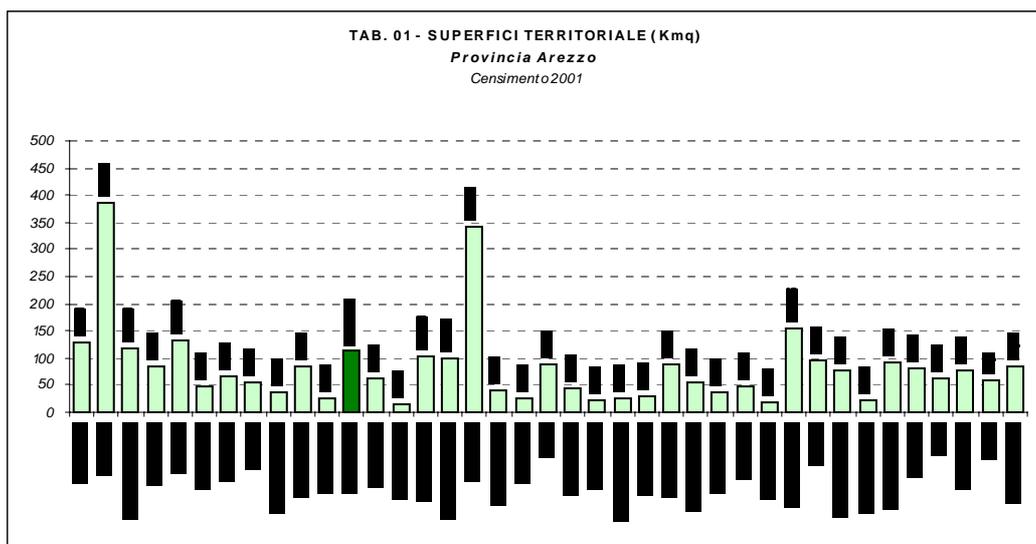
Al di là delle considerazioni di cui sopra si deve comunque prendere atto che la L.R. 1/2005 impone, oltre alla individuazione delle infrastrutture e dei servizi necessari, anche il dimensionamento di ciascuna U.T.O.E.

Ogni dimensionamento è effettuato sulla base di parametri che nessun testo o legge ha mai codificato. In questo caso sono stati utilizzati parametri che si rifanno sostanzialmente alla dinamica della popolazione in armonia e coerenza con quanto già fatto nei comuni vicini e nello stesso comune capoluogo.

I PARAMETRI UTILIZZATI

Il dimensionamento di piano è stato effettuato sulla base di due parametri principali:

- il primo riguarda l'analisi delle dinamiche della popolazione e gli aspetti socio economici della realtà territoriale;
- il secondo è stato ricavato estrapolando i dati della attività edilizia degli ultimi anni.



PERIODO DI RIFERIMENTO

Il periodo di riferimento temporale per la determinazione del fabbisogno è stato fissato in 15 anni, corrispondente ad un presumibile intervallo di tempo in cui il P.S. avrà efficacia. Pur nella complessità di determinare con sufficiente attendibilità, l'efficacia di una strumentazione nuova e non ancora sperimentata abbiamo ritenuto che il termine di quindici anni possa essere compatibile con i processi sociali ed economici in atto. Termini superiori rischiano di non essere compatibili con i processi di modificazione in atto, tempi inferiori di non garantire un ragionevole lasso di tempo per l'attuazione delle previsioni, obiettivi ed indirizzi che emergono dal P.S.

Il periodo di 15 anni è stato, peraltro, quello più utilizzato dagli altri comuni della Provincia che hanno già adottato o approvato il P.S.

LA POPOLAZIONE RESIDENTE

Il Comune si estende per una superficie complessiva di 113,24 Kmq ed è uno dei più vasti dell'intero territorio provinciale. (vedi Tab.1)

Castiglion Fiorentino è, per numero di abitanti, il secondo comune della Valdichiana ed il sesto della intera Provincia. Nel dopoguerra, la punta massima di popolazione è raggiunta nel 1948 con 15.747 abitanti che, a seguito del

fenomeno di abbandono delle campagne ed inurbamento verso il capoluogo di provincia scende al minimo di 10.845 abitanti nel 1971. Da quella data inizia una lenta e costante ripresa con incrementi di circa 30 abitanti nei due decenni successivi.

Al censimento del 1991 Castiglion Fiorentino contava 11.410 abitanti. Nel decennio 1991/2001 l'incremento della popolazione subisce una brusca impennata sino a 12.031 abitanti con incremento medio annuo di 62 abitanti circa. Negli ultimi si rileva un'ulteriore impennata del numero degli abitanti sino a raggiungere la cifra di 12.817 nel novembre 2006. Estendo l'analisi tra il 1991 ed il 2006 abbiamo un incremento medio annuo di circa 94 abitanti.

Nello stesso periodo di tempo la popolazione del Comune capoluogo di provincia rimaneva pressoché stabile scendendo da 91.441 abitanti del 1991 ai 91.410 del 2001.

L'incremento percentuale tra il 1991 ed il 2006 è stato pari a circa il 8.3 per mille/anno, più alto della media riscontrata su tutta la provincia di Arezzo.

Tab.2
POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1945 AL 2006

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE - 1945 / 2006		
Anni	Abitanti	Incremento/decremento
1945	15.203	
1946	15.227	+24
1947	15.333	+106
1948	15.437	+104
1949	15.410	-27
1950	15.225	-185
1951	14.766	-459
1952	14.529	-237
1953	14.185	-344
1954	13.996	-189
1955	13.659	-337
1956	13.674	+15
1957	13.167	-507
1958	12.887	-280
1959	12.600	-287
1960	12.354	-246
1961	11.889	-465
1962	11.740	-149
1963	11.512	-228
1964	11.333	-179
1965	11.270	-63
1966	11.207	-63
1967	10.992	-15
1968	10.918	-74
1969	10.951	+33
1970	10.922	-29
1971	10.845	-77
1972	10.971	+126

1973	11.049	+78
1974	11.101	+52
1975	11.147	+46
1976	11.174	+27
1977	11.183	+9
1978	11.164	-19
1979	11.178	+14
1980	11.133	-45
1981	11.212	+79
1982	11.219	+7
1983	11.289	+70
1984	11.283	-6
1985	11.261	-22
1986	11.239	-22
1987	11.274	+35
1988	11.332	+58
1989	11.319	-13
1990	11.342	+23
1991	11.410	+68
1992	11.476	+66
1993	11.482	+6
1994	11.506	+24
1995	11.504	-2
1996	11.531	+27
1997	11.610	+79
1998	11.629	+19
1999	11.651	+22
2000	11.644	-7
2001	12.031	+387
2002	11.975	-56
2003	12.125	+150
2004	12.441	+316
2005	12.638	+197
2006	12.817	+179

TAB.3

POPOLAZIONE DEI COMUNI DELLA PROVINCIA

Popolazione presente per sesso - Provincia di Arezzo - Censimento 2001			
COMUNI	Sesso		Totale
	Maschi	Femmine	
Provincia di Arezzo			
Anghiari	2864	3000	5864
Arezzo	44016	47917	91933
Badia Tedalda	620	591	1211
Bibbiena	5611	5907	11518
Bucine	4634	4804	9438
Capolona	2371	2457	4828
Caprese Michelangelo	783	812	1595
Castel Focognano	1641	1694	3335
Castelfranco di Sopra	1340	1360	2700
Castel San Niccolò	1470	1531	3001
Castiglion Fibocchi	981	1007	1988
Castiglion Fiorentino	5956	6103	12059
Cavriglia	3863	4001	7864
Chitignano	483	510	993
Chiusi della Verna	1151	1177	2328
Civitella in Val di Chiana	4238	4413	8651
Cortona	10612	11417	22029
Foiano della Chiana	4077	4339	8416
Laterina	1721	1718	3439
Loro Ciuffenna	2566	2593	5159
Lucignano	1743	1764	3507
Marciano della Chiana	1315	1392	2707
Montemignaio	291	302	593
Monterchi	885	959	1844
Monte San Savino	3962	4101	8063
Montevarchi	10774	11523	22297
Ortignano Raggiolo	394	415	809
Pergine Valdarno	1513	1582	3095
Pian di Sco	2660	2729	5389
Pieve Santo Stefano	1668	1695	3363
Poppi	2942	2897	5839
Pratovecchio	1475	1551	3026
San Giovanni Valdarno	8057	8860	16917
Sansepolcro	7562	8200	15762
Sestino	720	716	1436
Stia	1458	1518	2976
Subbiano	2720	2702	5422
Talla	590	576	1166
Terranuova Bracciolini	5496	5612	11108
Totale	157223	166445	323668

LA POPOLAZIONE STRANIERA

La popolazione straniera residente alla data del censimento è pari a circa il 4,0% del totale della popolazione. Il dato è leggermente superiore a quello della media provinciale. Non si può quindi sostenere che, per Castiglion Fiorentino, si siano verificate particolari situazioni che abbiano attratto consistenti flussi di popolazione straniera e ciò sta a significare che sia il mercato del lavoro che quello edilizio non presentano particolari anomalie. (vedi Tab.4)

Tab-4 POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE PERCENTUALI

Popolazione presente per sesso - Provincia di Arezzo - Censimento 2001			
COMUNI			
	Stranieri	Totale	Percentuale
Provincia di Arezzo			
Anghiari	230	5864	3.9%
Arezzo	3156	91933	3.4%
Badia Tedalda	17	1211	1,40%
Bibbiena	482	11518	4,10%
Bucine	305	9438	3.2%
Capolona	118	4828	2.4%
Caprese Michelangelo	73	1595	4.5%
Castel Focognano	174	3335	5.2%
Castelfranco di Sopra	52	2700	1.9%
Castel San Niccolò	117	3001	3.8%
Castiglion Fibocchi	92	1988	4.6%
Castiglion Fiorentino	485	12059	4.0%
Cavriglia	155	7864	1.9%
Chitignano	45	993	4.5%
Chiusi della Verna	115	2328	4.9%
Civitella in Val di Chiana	266	8651	3.1%
Cortona	739	22029	3.4%
Foiano della Chiana	314	8416	3.7%
Laterina	118	3439	3.4%
Loro Ciuffenna	157	5159	3.0%
Lucignano	122	3507	3.5%
Marciano della Chiana	89	2707	3.3%
Montemignaio	5	593	1.0%
Monterchi	50	1844	2.7%
Monte San Savino	204	8063	2.5%
Montevarchi	873	22297	3.9%
Ortignano Raggiolo	27	809	3.3%
Pergine Valdarno	90	3095	2.9%
Pian di Sco	97	5389	1.8%
Pieve Santo Stefano	99	3363	2.9%
Poppi	434	5839	7.4%
Pratovecchio	210	3026	6.9%
San Giovanni Valdarno	451	16917	2.7%
Sansepolcro	468	15762	2.9%

Sestino	73	1436	5.1%
Stia	206	2976	6.9%
Subbiano	227	5422	4.2%
Talla	83	1166	7.1%
Terranuova Bracciolini	318	11108	2.8%
Totale	11336	323668	3.5%

LA COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE

Altro dato significativo utilizzato per il dimensionamento del Piano è la composizione media del nucleo familiare e la sua probabile evoluzione dinamica nel periodo di validità della stessa.

Al censimento del 2001 le famiglie residenti in Castiglion Fiorentino erano 4.317 con un numero di componenti medio di circa 2,83. Tale valore è uno dei più alti della Provincia e ben lontano dai valori minimi che si registrano a Montemignaiolo (2,01), Ortignano Raggiolo (2,24) e Talla (2,30). (vedi Tab.5 e 6)

La media provinciale si attesta su 2,61 mentre quella del Capoluogo su 2,52.

L'alto numero dei componenti della famiglia (se alto si può definire rispetto a valori che in un recente passato erano anche doppi!) è un significativo indicatore di una maggiore giovinezza della popolazione.

Tab.5

Famiglie per componenti medi - Provincia di Arezzo - Censimento 2001			
COMUNI	TOT. Abitanti	TOT. Famiglie	Componenti medi
Provincia di Arezzo			
Arezzo	91933	36478	2,52
Badia Tedalda	1211	516	2,35
Bibbiena	11518	4361	2,64
Bucine	9438	3450	2,73
Capolona	4828	1752	2,75
Caprese Michelangelo	1595	689	2,31
Castel Focognano	3335	1274	2,62
Castelfranco di Sopra	2700	1022	2,64
Castel San Niccolò	3001	1167	2,57
Castiglion Fibocchi	1988	719	2,76
Castiglion Fiorentino	12059	4234	2,85
Cavriglia	7864	3053	2,57
Chitignano	993	395	2,51
Chiusi della Verna	2328	870	2,67
Civitella in Val di Chiana	8651	3046	2,84
Cortona	22029	8254	2,67
Foiano della Chiana	8416	3019	2,79
Laterina	3439	1208	2,85
Loro Ciuffenna	5159	1977	2,61
Lucignano	3507	1225	2,86
Marciano della Chiana	2757	939	2,94

Montemignaio	593	294	2,02
Monterchi	1844	690	2,67
Monte San Savino	8063	2968	2,72
Montevarchi	22297	8471	2,63
Ortignano Raggiolo	809	360	2,25
Pergine Valdarno	3095	1081	2,86
Pian di Sco	5389	1826	2,95
Pieve Santo Stefano	3363	1341	2,51
Poppi	5839	2323	2,51
Pratovecchio	3026	1323	2,29
San Giovanni Valdarno	16917	6823	2,48
Sansepolcro	15762	6083	2,59
Sestino	1436	575	2,5
Stia	2976	1279	2,33
Subbiano	5422	2062	2,63
Talla	1166	506	2,3
Terranuova Bracciolini	11108	4071	2,73
Totale	323668	123881	2,61

Tabella 6 - Famiglie - Arezzo - Censimento 2001.

COMUNI	Numero di famiglie
Anghiari	2157
Arezzo	36478
Badia Tedalda	516
Bibbiena	4361
Bucine	3450
Capolona	1752
Caprese Michelangelo	689
Castel Focognano	1274
Castelfranco di Sopra	1022
Castel San Niccolò	1167
Castiglion Fibocchi	719
Castiglion Fiorentino	4234
Cavriglia	3053
Chitignano	395
Chiusi della Verna	870
Civitella in Val di Chiana	3046

Cortona	8254
Foiano della Chiana	3019
Laterina	1208
Loro Ciuffenna	1977
Lucignano	1225
Marciano della Chiana	939
Montemignao	294
Monterchi	690
Monte San Savino	2968
Montevarchi	8471
Ortignano Raggiolo	360
Pergine Valdarno	1081
Pian di Sco	1826
Pieve Santo Stefano	1341
Poppi	2323
Pratovecchio	1323
San Giovanni Valdarno	6823
Sansepolcro	6083
Sestino	575
Stia	1279
Subbiano	2062
Talla	506
Terranuova Bracciolini	4071
Totale	123881

L'incremento della popolazione ed il decremento del numero medio dei componenti del nucleo familiare hanno un andamento più o meno costante nell'ultimo decennio. Non si rilevano condizioni economiche, sociali e culturali che possano modificare sensibilmente gli andamenti di cui sopra per cui i dati estrapolati sono stati utilizzati per proiezione lineare.

Tab.7- POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE

Popolazione straniera residente per sesso - Provincia di Arezzo - Censimento 2001			
COMUNI	Sesso		Totale
	Maschi	Femmine	
Provincia di Arezzo			
Anghiari	111	119	230
Arezzo	1540	1616	3156
Badia Tedalda	8	9	17
Bibbiena	248	234	482
Bucine	149	156	305
Capolona	52	66	118
Caprese Michelangelo	36	37	73
Castel Focognano	86	88	174
Castelfranco di Sopra	24	28	52
Castel San Niccolò	69	48	117
Castiglion Fibocchi	44	48	92
Castiglion Fiorentino	238	247	485
Cavriglia	71	84	155
Chitignano	18	27	45
Chiusi della Verna	63	52	115
Civitella in Val di Chiana	131	135	266
Cortona	353	386	739
Foiano della Chiana	144	170	314
Laterina	47	71	118
Loro Ciuffenna	77	80	157
Lucignano	61	61	122
Marciano della Chiana	41	48	89
Montemignaio	1	4	5
Monterchi	19	31	50
Monte San Savino	102	102	204
Montevarchi	434	439	873
Ortignano Raggiolo	13	14	27
Pergine Valdarno	48	42	90
Pian di Sco	39	58	97
Pieve Santo Stefano	53	46	99
Poppi	238	196	434
Pratovecchio	122	88	210
San Giovanni Valdarno	205	246	451
Sansepolcro	210	258	468
Sestino	41	32	73
Stia	111	95	206
Subbiano	119	108	227
Talla	43	40	83
Terranuova Bracciolini	173	145	318
Totale	5582	5754	11336

Tab.8- POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE PER AREA GEOGRAFICA
Popolazione straniera residente per area geografica d cittadinanza - Provincia di Arezzo - Censimento 2001

COMUNI	Aree geografiche di cittadinanza						Totale
	Europa	Africa	Asia	America	Oceania	Apolidi	
Provincia di Arezzo							
Anghiari	191	12	15	12	0	0	230
Arezzo	1509	391	991	260	4	1	3156
Badia Tedalda	14	2	0	1	0	0	17
Bibbiena	273	23	176	10	0	0	482
Bucine	196	59	16	32	1	1	305
Capolona	90	12	5	11	0	0	118
Caprese Michelangelo	47	16	5	5	0	0	73
Castel Focognano	114	46	13	1	0	0	174
Castelfranco di Sopra	37	0	13	2	0	0	52
Castel San Niccolò	98	13	4	2	0	0	117
Castiglion Fibocchi	61	15	12	4	0	0	92
Castiglion Fiorentino	361	69	29	25	1	0	485
Cavriglia	120	16	3	16	0	0	155
Chitignano	8	26	8	3	0	0	45
Chiusi della Verna	84	16	10	5	0	0	115
Civitella in Val di Chiana	187	32	28	19	0	0	266
Cortona	457	159	33	81	9	0	739
Foiano della Chiana	209	54	25	25	0	1	314
Laterina	69	2	37	10	0	0	118
Loro Ciuffenna	105	18	16	17	1	0	157
Lucignano	49	43	19	11	0	0	122
Marciano della Chiana	67	17	1	4	0	0	89
Montemignaio	5	0	0	0	0	0	5
Monterchi	37	8	3	2	0	0	50
Monte San Savino	132	52	11	9	0	0	204
Montevarchi	529	88	166	89	1	0	873
Ortignano Raggiolo	20	0	4	3	0	0	27
Pergine Valdarno	41	12	26	10	1	0	90
Pian di Sco	50	17	11	19	0	0	97
Pieve Santo Stefano	39	53	3	4	0	0	99
Poppi	386	16	22	8	2	0	434
Pratovecchio	153	7	46	4	0	0	210
San Giovanni Valdarno	300	42	55	53	1	0	451
Sansepolcro	283	103	44	38	0	0	468
Sestino	41	20	5	7	0	0	73
Stia	185	13	5	3	0	0	206
Subbiano	141	47	29	10	0	0	227
Talla	76	7	0	0	0	0	83
Terranuova Bracciolini	221	13	60	24	0	0	318

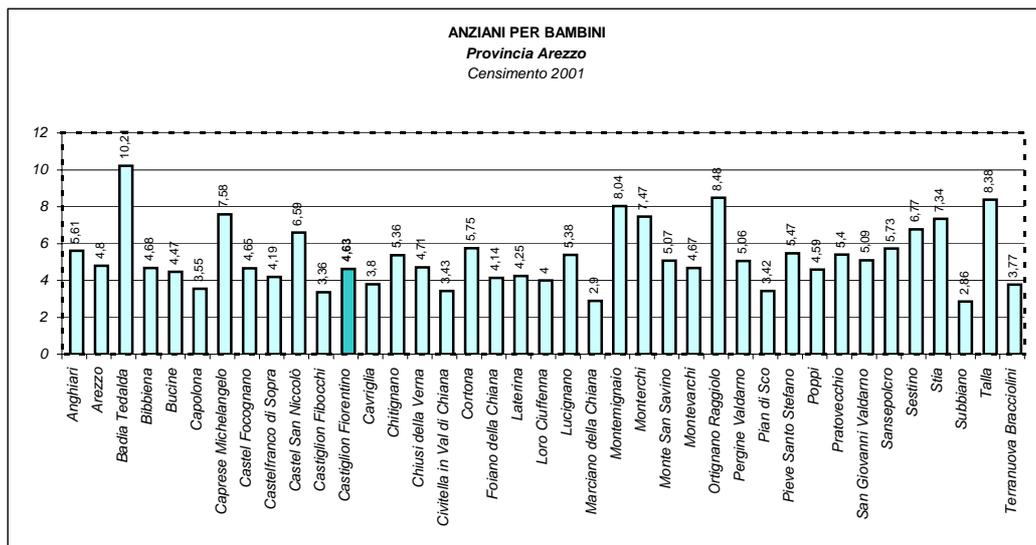
Totale	6985	1539	1949	839	21	3	1133
							6

Una struttura della popolazione che presenta uno dei migliori indici di vecchiaia e di dipendenza e che lascia ben sperare sia per il mantenimento dell'attuale trend di crescita che per la diminuzione del fenomeno dell'invecchiamento della popolazione.

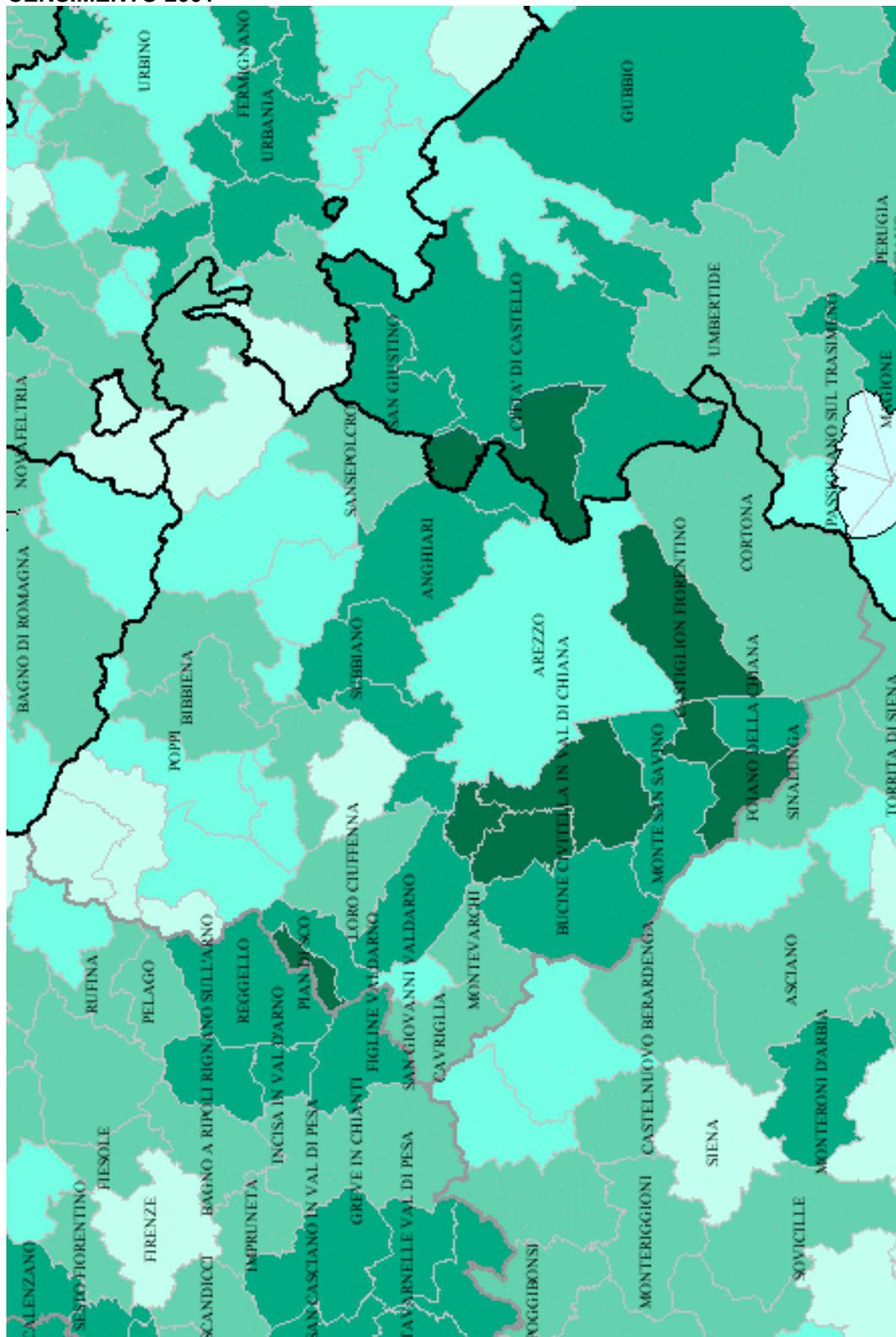
Nell'ipotesi di dimensionamento effettuata si ipotizza che la composizione media del nucleo familiare scenda a 2,5 abitanti per famiglia. Tale dato non è in linea con l'ipotesi fatta dal Comune di Arezzo che ipotizza una riduzione del nucleo familiare a 2,33 abitanti ma è allineato sui valori utilizzati da molti altri comuni della Provincia. (Vedi tab. 9 e 10)

Si deve rilevare, in primo luogo, un diverso modo di abitare e diverse filosofie di vita tra le realtà medie e quelle piccole. Nelle piccole realtà l'anziano continua a vivere in famiglia per un periodo più lungo in quanto ancora inserito nel ciclo economico della stessa. Nella realtà più grandi l'anziano tende ad essere emarginato dalla famiglia per difficoltà talvolta imputabili alla stessa struttura e dimensione dell'abitazione. I dati dei componenti medi per famiglia segnalano una struttura sociale ancora legata alla famiglia patriarcale contadina. Struttura sociale che mantiene le proprie caratteristiche in Valdichiana e nel Valdarno ed è più disgregata nelle aree urbane ed in quelle montane ove ormai si è perso ogni radicamento con la cultura agricola e con lo sfruttamento del bosco.

Tab. 9 – Anziani per bambini (Provincia di Arezzo)



Tab.10-FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI - PROVINCIA DI AREZZO - CENSIMENTO 2001

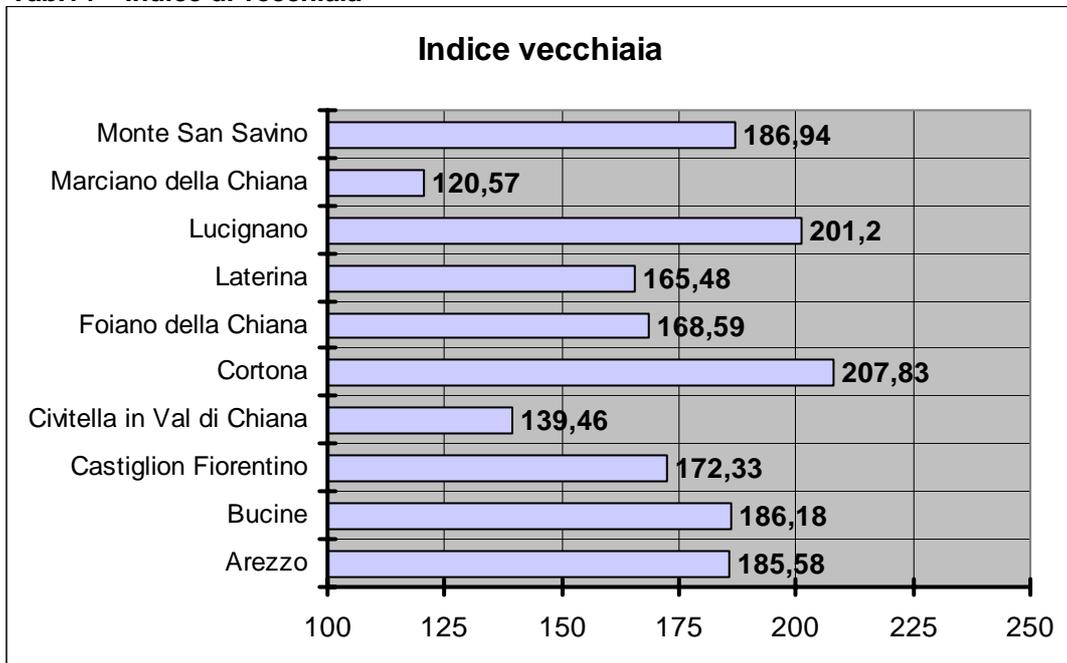


Tab.11- Famiglie per numero di componenti – Prov. di Arezzo - Censimento 2001

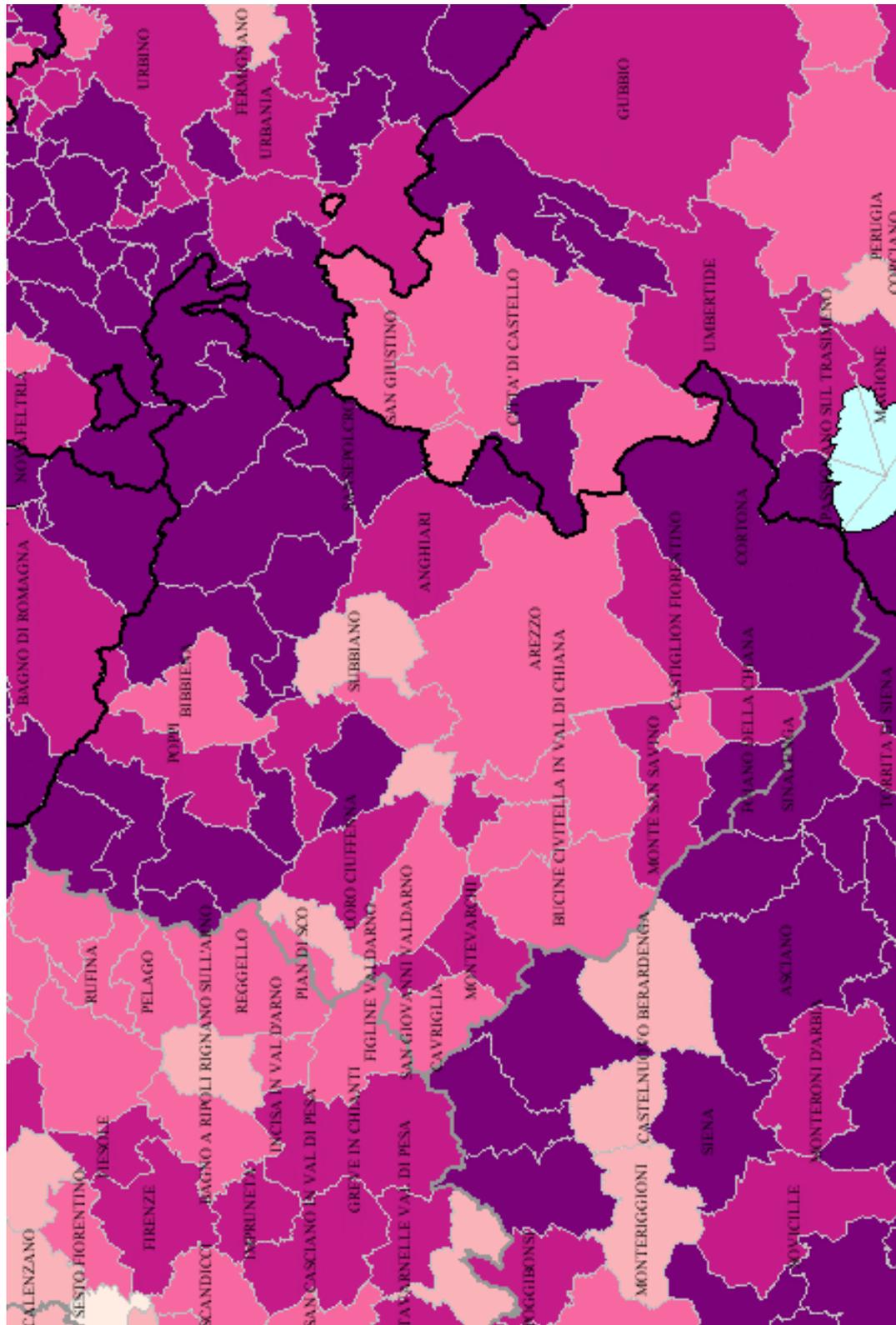
COMUNI	Numero di componenti						
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 o più pers.	Totale
Provincia di Arezzo							
Anghiari	494	552	538	363	131	79	2157
Arezzo	9405	10306	8720	5968	1562	517	36478
Badia Tedalda	162	141	102	94	15	2	516
Bibbiena	919	1281	1091	799	210	61	4361
Bucine	660	971	945	625	170	79	3450
Capolona	341	502	409	336	115	49	1752
Caprese Michelangelo	222	201	134	84	33	15	689
Castel Focognano	289	361	314	213	69	28	1274
Castelfranco di Sopra	246	256	250	182	60	28	1022
Castel San Niccolò	371	301	227	196	52	20	1167
Castiglion Fibocchi	144	188	174	156	36	21	719
Castiglion Fiorentino	819	1146	968	784	368	149	4234
Cavriglia	715	875	762	518	138	45	3053
Chitignano	124	106	84	57	16	8	395
Chiusi della Verna	243	236	190	137	40	24	870
Civitella in Val di Chiana	595	765	728	605	237	116	3046
Cortona	2080	2092	1823	1498	501	260	8254
Foiano della Chiana	607	829	705	550	209	119	3019
Laterina	229	305	302	249	82	41	1208
Loro Ciuffenna	467	518	494	341	128	29	1977
Lucignano	260	321	286	204	91	63	1225
Marciano della Chiana	156	221	251	204	70	37	939
Montemignaio	145	64	41	33	9	2	294
Monterchi	169	175	148	126	40	32	690
Monte San Savino	688	765	653	580	181	101	2968
Montevarchi	1882	2435	2088	1445	460	161	8471
Ortignano Raggiolo	121	99	59	55	20	6	360
Pergine Valdarno	191	295	255	215	83	42	1081
Pian di Sco	277	450	465	433	130	71	1826
Pieve Santo Stefano	374	371	298	223	54	21	1341
Poppi	668	602	514	402	100	37	2323

Pratovecchio	463	349	243	215	45	8	1323
San Giovanni Valdarno	1629	2094	1712	1065	251	72	6823
Sansepolcro	1470	1731	1433	1019	316	114	6083
Sestino	175	148	116	79	40	17	575
Stia	412	345	294	170	42	16	1279
Subbiano	481	555	452	396	135	43	2062
Talla	184	126	104	65	18	9	506
Terranuova Bracciolini	825	1068	1065	739	257	117	4071
Totale	29702	34146	29437	21423	6514	2659	123881

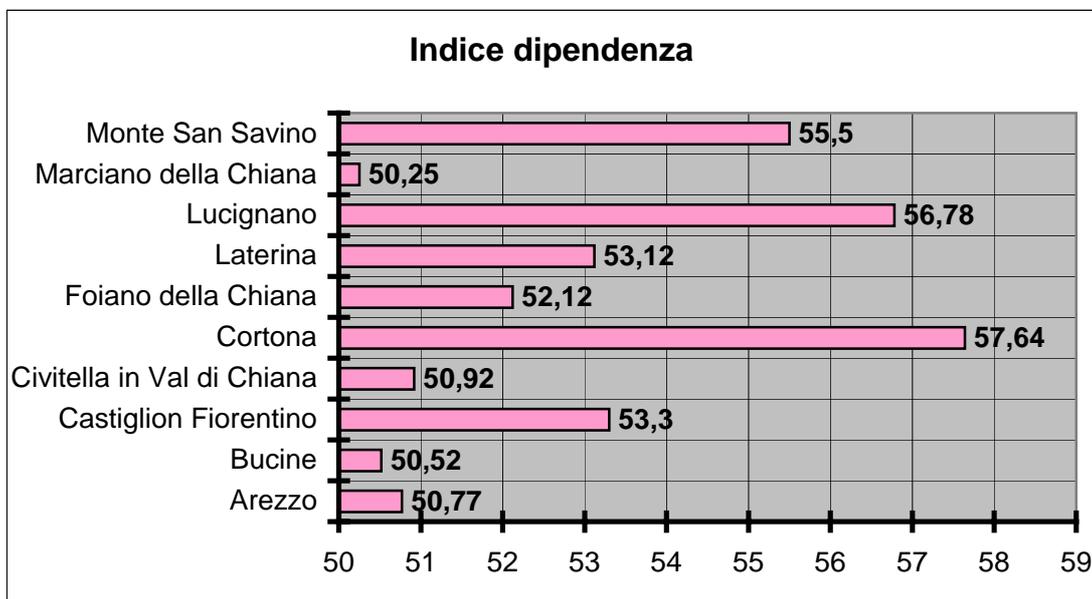
Tab.14 – Indice di vecchiaia



Tab.15- INDICE DI DIPENDENZA - PROVINCIA DI AREZZO - CENSIMENTO 2001



Tab.16- indice di dipendenza



LA DIMENSIONE DELL'ABITAZIONE

Per quanto riguarda la dimensione degli alloggi si è adottato il parametro del volume rapportandolo a 500 mc. per ogni abitazione. Tale valore è in linea con le tipologie medie degli alloggi di nuova realizzazione nel territorio del Comune. Esso è in linea anche con quello adottato negli altri comuni della Provincia e solo lievemente superiore a quello preso come riferimento nel comune capoluogo (450 mc.). La differenza è del tutto plausibile per i diversi tipi edilizi che caratterizzano le diverse realtà locali. Edilizia di tipo puntuale e provvista di un maggior numero di accessori e pertinenze nelle realtà minori, edilizia in linea e condomini con minori pertinenze ed accessori nei centri più grandi. I 500 mc scelti come valore per il dimensionamento del piano, costituiscono la ragionevole media tra il tipo edilizio costituito dalla villetta singola di 12x12 su due piani con i piccoli condomini o le aggregazioni in schiera. Il leggero incremento della volumetria rispetto a quanto stabilito per il Comune di Arezzo è inoltre coerente con lo stesso numero medio dei componenti del nucleo familiare assunto per la determinazione del fabbisogno. Dai dati del censimento 2001 emergono, per Castiglion Fiorentino, i seguenti dati significativi:

- superficie media alloggio = 110,47 mq;
- mq alloggio per abitante = mq.39,04.

I dati di cui sopra sono lievemente superiori alla media provinciale. (vedi tabelle 19 e 20)

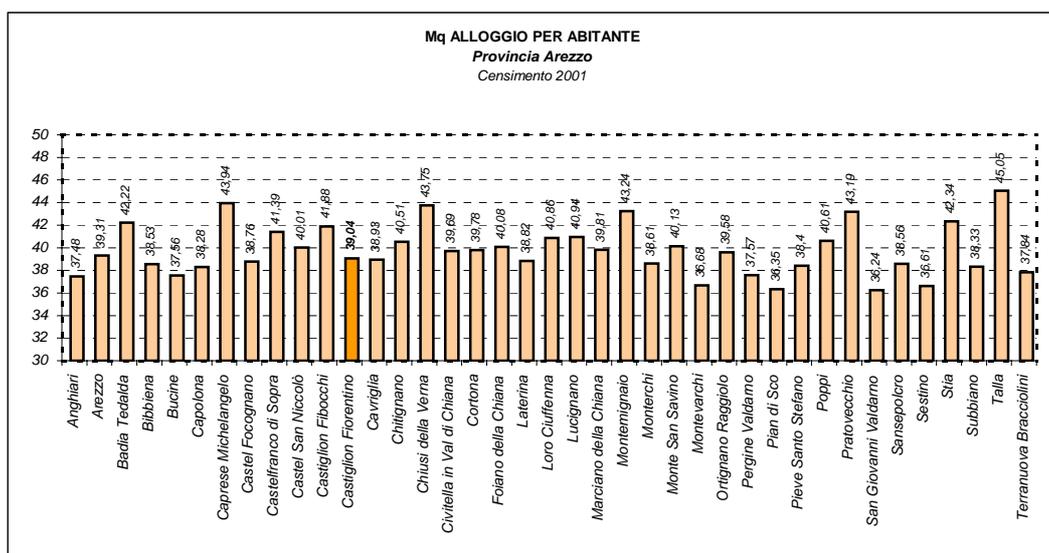
Tab.17- Superficie media alloggi

**Tavola: Superficie media (mq) per tipo di occupazione dell'abitazione - Arezzo -
Censimento 2001.**

COMUNI	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Provincia di Arezzo		
Anghiari	87,45	101,45
Arezzo	89,53	100,54
Badia Tedalda	75,24	99,27
Bibbiena	79,64	100,72
Bucine	94,07	101,12
Capolona	101,07	105,21
Caprese Michelangelo	86,68	103,84
Castel Focognano	85,12	101,32
Castelfranco di Sopra	101	111,04
Castel San Niccolò	78,76	97,45
Castiglion Fibocchi	111,93	116,36
Castiglion Fiorentino	85,84	110,47
Cavriglia	83,12	99,42
Chitignano	84,7	97,02
Chiusi della Verna	94,76	109,88
Civitella in Val di Chiana	94,34	112,94
Cortona	93,75	105,96
Foiano della Chiana	94,75	111,43
Laterina	134,32	109,83
Loro Ciuffenna	82,08	106,85
Lucignano	110,38	115,4
Marciano della Chiana	110,06	117,33
Montemignaio	72,76	88,13
Monterchi	85,89	104,95
Monte San Savino	96,75	114,65

Montevarchi	77,94	96,35
Ortignano Raggiolo	80,72	95,63
Pergine Valdarno	94,73	107,39
Pian di Sco	93,28	107,92
Pieve Santo Stefano	81,82	95,06
Poppi	84,27	101,16
Pratovecchio	83,54	102,02
San Giovanni Valdarno	75,82	90,31
Sansepolcro	89,75	99,25
Sestino	72,23	92
Stia	83,9	99,19
Subbiano	74,77	101,99
Talla	77,33	103,19
Terranuova Bracciolini	94,55	104,72
TOTALE	87,34	102,24

Tab.18- Superficie media per abitante



Non si rilevano grossi fenomeni di inutilizzo. Gli edifici della montagna sono stati quasi tutti recuperati ed anche il centro storico è sufficientemente utilizzato. Le abitazioni occupate rappresentano l'83,8% dello totale del patrimonio edilizio. Tale percentuale è in linea con i dati dell'intera Provincia e rappresenta la soglia fisiologica dell'inutilizzo nella nostra realtà. (vedi tabella 21)

Tab.19- Abitazioni occupate e non occupate

COMUNI	Tipo di occupazione e servizi							
	Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		Totale
	Totale	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura	Totale	Di cui: solo con angolo cottura	Totale	Di cui: solo con angolo cottura	
Provincia di Arezzo								
Anghiari	2153	2150	506	19	4	565	168	2737
Arezzo	35628	35580	7514	350	106	2678	508	38656
Badia Tedalda	515	512	68	9	0	334	25	858
Bibbiena	4355	4351	983	55	15	637	99	5047
Bucine	3448	3446	838	58	14	797	122	4303
Capolona	1749	1745	391	27	6	205	30	1981
Caprese Michelangelo	688	686	171	5	4	392	96	1085
Castel Focognano	1274	1272	256	23	5	426	41	1723
Castelfranco di Sopra	1016	1013	227	5	2	223	36	1244
Castel San Niccolò	1161	1159	185	156	30	994	80	2311
Castiglion Fibocchi	714	714	102	4	1	169	18	887
Cast. Fiorentino	4227	4222	967	44	9	825	221	5096
Cavriglia	3051	3049	841	38	8	533	132	3622

Chitignano	395	395	111	5	2	271	40	671
Chiusi della Verna	870	869	165	16	2	577	50	1463
Civitella in Val di Chiana	3045	3038	623	21	9	240	40	3306
Cortona	8223	8202	1528	97	17	1503	141	9823
Foiano della Chiana	3015	3014	608	50	13	410	62	3475
Laterina	1208	1208	352	6	1	84	6	1298
Loro Ciuffenna	1976	1974	512	26	8	842	147	2844
Lucignano	1221	1216	197	32	4	357	49	1610
Marciano della Chiana	935	934	227	3	1	103	7	1041
Montemignaio	289	289	59	6	2	657	151	952
Monterchi	688	681	126	14	4	206	34	908
Monte San Savino	2818	2817	604	9	5	678	122	3505
Montevarchi	8421	8408	2361	65	18	530	143	9016
Ortignano Raggiolo	351	350	68	4	0	270	31	625
Pergine Valdarno	1081	1079	289	18	3	178	47	1277
Pian di Sco	1826	1823	400	5	1	332	16	2163
Pieve Santo Stefano	1335	1332	336	127	22	325	51	1787
Poppi	2312	2308	499	28	10	854	222	3194
Pratovecchio	1268	1264	161	55	3	488	78	1811
San Giovanni Valdarno	6788	6727	1725	53	18	401	54	7242
Sansepolcro	6068	6062	1573	47	10	711	136	6826
Sestino	575	574	159	8	1	322	36	905
Stia	1270	1268	189	27	4	464	52	1761
Subbiano	2059	2038	515	9	1	240	35	2308
Talla	506	502	111	10	3	441	105	957
Terranuova Bracciolini	4022	4021	1021	14	6	489	92	4525
Totale	122544	122292	27568	1548	372	20751	3523	144843

L'ATTIVITA' EDILIZIA

Un altro elemento utilizzato per la determinazione del fabbisogno è stato quello relativo alla valutazione della attività edilizia. Essa è stata rilevata attraverso l'analisi delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate sommando le quantità volumetriche e distinguendo gli interventi oltre che per anno anche per destinazione e per tipo di intervento. I dati ricavati da tali studi sono sintetizzati nelle seguenti tabelle:

Tab.20- Interventi di nuova edificazione 2000-2004

NUOVA EDIFICAZIONE				
ANNO	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO	ALTRO	TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE
2000	mc 43353,82	mc 48623,69	mc 6060,41	mc 98037,92
2001	mc 46575,81	mc 24955,48	mc 76341,53	mc 147872,82
2002	mc 51312,96	mc 52110,51	mc 28317,10	mc 131740,57
2003	mc 42295,69	mc 25502,67	mc 30228,46	mc 98026,82
2004	mc 32453,15	mc 31251,07	mc 4297,13	mc 68001,35

Tab.21- Interventi di ristrutturazione 2000-2004

RISTRUTTURAZIONE				
ANNO	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO	ALTRO	TOTALE RISTRUTTURAZIONE
2000	mc 12312,93	mc 0,0	mc 1084,66	mc 13397,59
2001	mc 16812,65	mc 917,11	mc 12994,91	mc 30484,37
2002	mc 9721,62	mc 0,0	mc 25695,03	mc 35416,65
2003	mc 5249,25	mc 703,55	mc 8648,01	mc 14600,81
2004	mc 10943,36	mc 0,0	mc 12741,01	mc 23684,37

I dati raccolti hanno una loro rilevanza per quanto riguarda l'attività edilizia legata alla residenza. Si osserva, infatti una certa costanza dei dati con una media di 43.000 m³. annui di nuovi edifici residenziali e 11.000 m³ di interventi di ristrutturazione. Meno attendibili appaiono i dati relativi alle realizzazioni nel settore produttivo e nelle altre attività che ricomprendono attività commerciali, turistiche o direzionali. In tali casi si rilevano notevoli sbalzi legati ad interventi episodici per i quali diventa complesso estrapolare dati in qualche modo utilizzabili.



IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

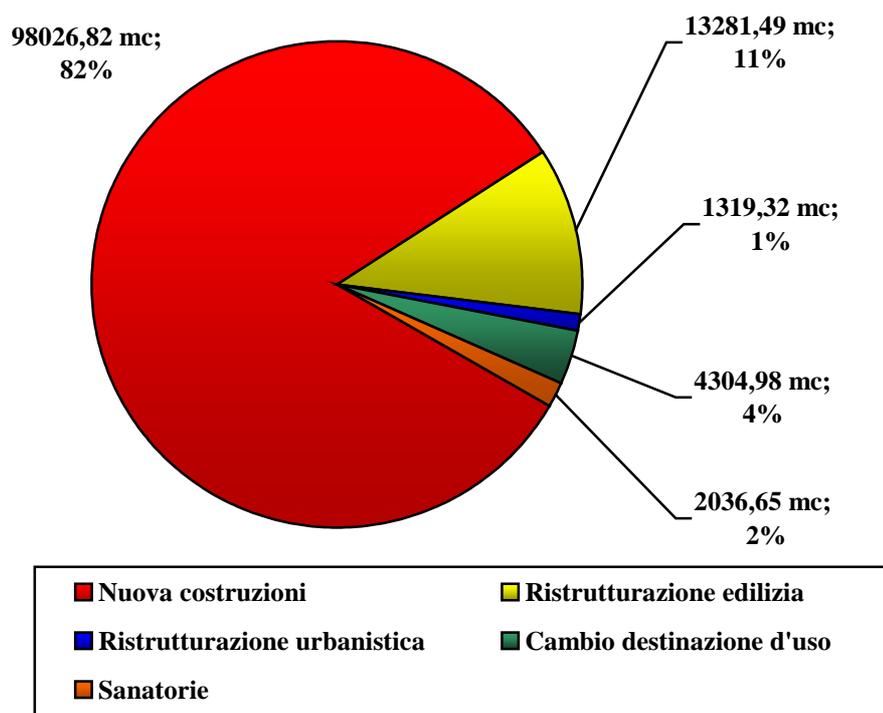
Per determinare il possibile riutilizzo del patrimonio edilizio esistente si sono eseguite due diverse operazioni.

La prima consiste nella verifica degli interventi eseguiti negli ultimi anni la seconda nell'analisi dei dati risultanti dal censimento 2001 .

Come detto la media degli interventi di ristrutturazione degli ultimi anni è di circa 11.000 m³ e presenta, anch'essa, una certa costanza nel tempo.

Tab.22- DATI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA (anno 2003)

Tipi d'intervento



La seconda riguarda la verifica del patrimonio edilizio inutilizzato. Con il censimento 2001 sono state individuate 825 abitazioni inutilizzate. Il dato è in linea con quello provinciale e si attesta su di una percentuale del 16% del complessivo. Il Piano Strutturale ipotizza un riutilizzo complessivo pari al 60% che porterebbe la percentuale complessiva di inutilizzo al 6%, valore, oltre il quale, è difficile poter ragionevolmente pensare.

Tab.23- Abitazioni occupate e non occupate (Provincia di Arezzo- 2001)

COMUNI	Tipo di occupazione e servizi							
	Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		Totale
	Totale	con almeno un gabinetto	con angolo cottura	Totale	con angolo cottura	Totale	con angolo cottura	
Provincia di Arezzo								
Anghiari	2153	2150	506	19	4	565	168	2737
Arezzo	35628	35580	7514	350	106	2678	508	38656
Badia Tedalda	515	512	68	9	0	334	25	858
Bibbiena	4355	4351	983	55	15	637	99	5047
Bucine	3448	3446	838	58	14	797	122	4303
Capolona	1749	1745	391	27	6	205	30	1981
Caprese Michelangelo	688	686	171	5	4	392	96	1085
Castel Focognano	1274	1272	256	23	5	426	41	1723
Castelfranco di Sopra	1016	1013	227	5	2	223	36	1244
Castel San Niccolò	1161	1159	185	156	30	994	80	2311
Castiglion Fibocchi	714	714	102	4	1	169	18	887
Cast. Fiorentino	4227	4222	967	44	9	825	221	5096
Cavriglia	3051	3049	841	38	8	533	132	3622
Chitignano	395	395	111	5	2	271	40	671
Chiusi della Verna	870	869	165	16	2	577	50	1463
Civitella in Val di Chiana	3045	3038	623	21	9	240	40	3306
Cortona	8223	8202	1528	97	17	1503	141	9823
Foiano della Chiana	3015	3014	608	50	13	410	62	3475
Laterina	1208	1208	352	6	1	84	6	1298
Loro Ciuffenna	1976	1974	512	26	8	842	147	2844
Lucignano	1221	1216	197	32	4	357	49	1610

Marciano della Chiana	935	934	227	3	1	103	7	1041
Montemignaio	289	289	59	6	2	657	151	952
Monterchi	688	681	126	14	4	206	34	908
Monte San Savino	2818	2817	604	9	5	678	122	3505
Montevarchi	8421	8408	2361	65	18	530	143	9016
Ortignano Raggiolo	351	350	68	4	0	270	31	625
Pergine Valdarno	1081	1079	289	18	3	178	47	1277
Pian di Sco	1826	1823	400	5	1	332	16	2163
Pieve Santo Stefano	1335	1332	336	127	22	325	51	1787
Poppi	2312	2308	499	28	10	854	222	3194
Pratovecchio	1268	1264	161	55	3	488	78	1811
San Giovanni Valdarno	6788	6727	1725	53	18	401	54	7242
Sansepolcro	6068	6062	1573	47	10	711	136	6826
Sestino	575	574	159	8	1	322	36	905
Stia	1270	1268	189	27	4	464	52	1761
Subbiano	2059	2038	515	9	1	240	35	2308
Talla	506	502	111	10	3	441	105	957
Terranuova Bracciolini	4022	4021	1021	14	6	489	92	4525
Totale	122544	122292	27568	1548	372	20751	3523	144843

DIMENSIONAMENTO P.S

Dalla elaborazione dei dati di cui sopra si ipotizza il seguente fabbisogno

A)-ATTIVITA' RESIDENZIALE

A1) -DATI RISULTANTI DA INDAGINI SOCIO ECONOMICHE:

popolazione al 1991 =11.410 abitanti

popolazione al 2006 =12.817 abitanti

incremento popolazione 1991/2006 = 1407 abitanti

incremento popolazione media ultimi 15 anni = 93,8 abitanti

numero famiglie residenti al 2001(ultimo dato disponibile) = 4.252

composizione media nucleo familiare al 2001 = $12.032/4.252= 2,83$
abitanti/famiglia

Incremento ipotizzabile per i prossimi 15 anni

= $93,8 \times 15 = 1407$ abitanti

Abitanti presunti al 2021 = $12.817+1407 = 14.224$

Composizione media del nucleo familiare ipotizzata al 2021

La composizione media del nucleo familiare tra 15 anni è stata determinata nella misura di 2,5 abitanti a famiglia. Tale valore corrisponde ad una proiezione lineare dei valori riscontrati negli ultimi anni. Anche nel caso di Castiglion Fiorentino stiamo assistendo ad un progressivo calo della composizione media della famiglia tipico delle società opulente e con alta percentuale di anziani. Nelle tabelle e nei grafici riportati si evidenzia, per Castiglion Fiorentino, un indice di vecchiaia tra i più bassi di tutta la provincia (172,33) a fronte di valori attestati intorno al 200 per Cortona e Lucignano ed al 185 per Arezzo. In ragione di tale situazione e della struttura della popolazione si ritiene di dover individuare in 2,5 abitanti il numero dei componenti medi del nucleo familiare sulla base del quale determinare il fabbisogno del Piano. Come detto il valore di cui sopra è

notevolmente superiore a quello assunto dal Comune di Arezzo (2,33) ma abbiamo modo di ritenere che la struttura della popolazione Castiglione, per le sue caratteristiche e peculiarità, abbia diverse prospettive e possa attestarsi su valori rispetto a quelli ipotizzati per il comune capoluogo.

COMPONENTI MEDI DEL NUCLEO FAMILIARE AL 2021 = 2,5 ab/famiglia

Famiglie previste al 2021 = $14224/2,5$	=	5.690
Incremento famiglie = $5.690 - 4.252$	=	1.438
Nuove famiglie previste nei prossimi 15 anni	=	1.438
Numero di nuove unità immobiliari previste nei prossimi 15 anni	=	1.438
Volumetria media per ogni unità immobiliare	=	500 mc
Volumetria prevista = $1438 \times 500\text{mc}$	=	719.000 mc

**A1)-DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO SULLA BASE
DELL'ANALISI DELLE DINAMICHE DELLA POPOLAZIONE
= 719.000 MC**

A2) -DATI RISULTANTI DALLE VERIFICHE SULLA ATTIVITA' EDILIZIA (dati rilevati sull'attività edilizia relativa agli ultimi dieci anni. Interventi di edilizia residenziale. -Vedi tabella):

Nuova Costruzione	=	mc/anno	43.000
Recupero	=	mc/anno	11.000
			=====
Totale		mc/anno	54.000

Quota N.C. prevista per i prossimi 15 anni = $43.000 \times 15 = \text{mc. } 645.000$

Quota recupero prevista per i prossimi 15 anni $11.000 \times 15 = \text{mc. } 165.000$

Volumetria complessiva prevista $645.000 + 165.000 = \text{mc. } 810.000$

A2)-DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO SULLA BASE DELLE VERIFICHE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA = 810.000 MC

MEDIA (A1 +A2)/2= (719.000+810.000)/2 = MC. 764.500

A3) PARAMETRI CORRETTIVI

- Coefficiente inutilizzo o sottoutilizzo = 15%
- Bolla Speculativa = 0%

Per coefficiente di inutilizzo o sottoutilizzo si deve intendere la quota di previsioni urbanistiche che, nel corso di validità dello strumento urbanistico, non troveranno parziale o totale attuazione. Ci si riferisce alle zone ove non sarà possibile trovare accordo tra le parti o dove non saranno comunque raggiungibili gli equilibri economici o tecnici per la realizzazione della previsione oppure alle zone che saranno, per scelta o per esigenza, attuate in misura inferiore a quella massima consentita.

Per bolla speculativa si intende la realizzazione di abitazioni non legata al soddisfacimento di una esigenza ma per altri fattori: investimento, seconda casa etc. La recente situazione del mercato edilizio fa ritenere che il fenomeno legato alla bolla speculativa sull'edilizia si stia attenuando per cui abbiamo ritenuto di non riconoscere alcun incremento per tali effetti.

Se al dimensionamento effettuato aggiungiamo gli incrementi di cui sopra si determina il totale del fabbisogno abitativo per il Comune di Castiglion Fiorentino per i prossimi 15 anni.

TOTALE FABBISOGNO = 764.500 + 15% = MC. 879.175

Al fine di determinare il dimensionamento del P.S. si opera attraverso la sottrazione delle seguenti quantità che corrispondono, sia alle quote residue edificabili del vecchio strumento urbanistico che saranno, con ogni probabilità, confermate, sia alla parte di fabbisogno che sarà possibile soddisfare attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Come abbiamo visto il numero delle abitazioni attualmente inutilizzate ammonta a 825 unità con una percentuale pari al 16,2% del complessivo. Tale valore sta nella media provinciale ma riteniamo che si possa operare per abbatterlo ulteriormente attraverso politiche edilizie mirate a favorire il recupero ed il riutilizzo del patrimonio esistente. In tal senso il P.S. ipotizza il recupero del 60% di tale patrimonio in modo da ridurre significativamente il numero delle abitazioni inutilizzate. Tale politica potrebbe portare a soddisfare un fabbisogno di circa 250.000 m³. (825 x 0,6 x 500). Per quanto riguarda le capacità residue del vecchio P.R.G. sono state effettuate analisi puntuali sulle aree di espansione ed analisi a campione sulle zone di saturazione. Analisi complesse e difficili in ragione della impossibilità di procedere con sistemi certi nelle aree di completamento. Siamo comunque arrivati a determinare un valore complessivo di circa 155.000 m³:

- Zone edificabili residue P.R.G. vigente	mc.	155.000
- Fabbisogno da soddisfare con interventi di recupero	mc.	250.000

Il dimensionamento del P.S. dovrebbe, pertanto, essere determinato quale differenza tra il fabbisogno e le quote da soddisfare attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente o già previste nel vigente strumento urbanistico. Tale differenza è pari a m³ (879.175 – 155.000 – 250.000 = 474.175).

Come attentamente verificato nella precedente parte del presente capo, nella determinazione del fabbisogno hanno profondamente inciso circostanze peculiari conseguenti al notevole incremento demografico ed alla consistente attività edilizia dal 2001 al 2006. Negli ultimi 4 anni abbiamo avuto un incremento di 842 abitanti pari a quello verificatosi tra il 1981 ed il 2001 (819 ab.) ed allo stesso tempo incrementi edilizi pari a quelli di centri assai più popolosi.

Allo stato attuale non abbiamo modo di ritenere che tale “trend” possa perpetuarsi per i prossimi 15 anni e che pertanto si debba, ragionevolmente, ipotizzare una possibile riduzione di tali tendenze. Tale riduzione è stata determinata nella misura di una quota del 30% da applicarsi al dimensionamento così come sopra determinato. (mc 474.175 – 30% = mc. 331.922).

In considerazione del fatto che il parametro edilizio ed urbanistico da utilizzare in sede di stesura del successivo R.U. sarà la superficie e non il volume si ritiene di operare con il rapporto di un mq per 3 m³. Applicando tale coefficiente ai 331.922 m³ previsti abbiamo $331.922/3=110.640$ mq. che si arrotondano a 110.000 mq.

DIMENSIONAMENTO DEL P.S.	mq. 110.000
---------------------------------	--------------------

Il fabbisogno da soddisfare con interventi di recupero è un parametro di difficile individuazione. La L.R. 5/95 prima e la L.R. 1/205 poi, nella loro filosofia fondativa, tendono a privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente. Come abbiamo già affermato in altre parti della relazione la determinazione della quantità di edifici inutilizzati da assoggettare a recupero rischia di divenire un esercizio del tutto aleatorio. Tale parametro è inscindibilmente legato alle regole del mercato edilizio ed alle condizioni sociali ed economiche di ogni specifica realtà. In un regime di mercato come quello occidentale attualmente è non sembra possibile prescindere dalle regole economiche che lo governano. Sarà possibile considerare “*soddisfacimento dei fabbisogno*” solo quel patrimonio che si renderà disponibile nel periodo di validità del Piano a prezzi “socialmente compatibili” con i bisogni delle classi più deboli che sono le sole a non essere proprietarie di una abitazione.

Il Piano Strutturale ipotizza una notevole quantità di volumi da ristrutturare facendo riferimento sia al patrimonio edilizio attualmente inutilizzato (825 abitazioni per 500 mc. circa) sia alla possibile utilizzazione di altri manufatti edilizi in stato di abbandono, degrado, o sottoutilizzo. Il regolamento urbanistico dovrà attentamente valutare gli immobili da indicare come assoggettabili a recupero individuandone le modalità di trasformazione e la presenza di sistemi infrastrutturali adeguati. Non sempre, infatti, il recupero inteso come semplice riutilizzo di volumetrie, si coniuga con la sostenibilità dello sviluppo. La percentuale che il P.S. assegna ad interventi di recupero è pari a circa 1/3 del

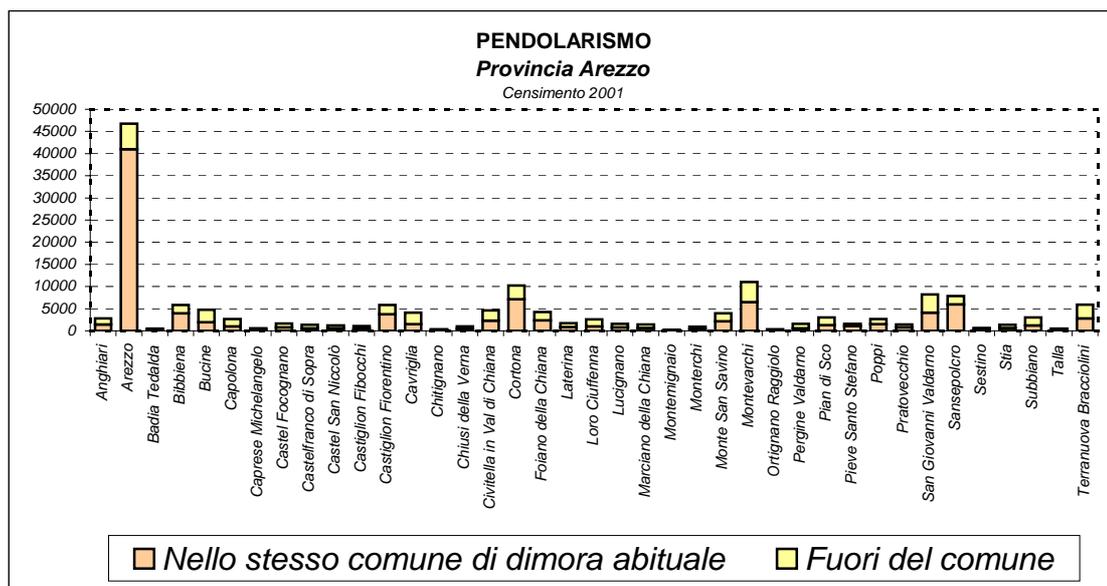
totale del fabbisogno ed è pari a circa il 75% rispetto alle nuove previsioni ipotizzate con il P.S.

Il Comune di Castiglion Fiorentino è consapevole di aver intrapreso una strada difficile da percorrere ma coerente con una politica urbanistica rispettosa del territorio e degli indirizzi contenuti nella vigente legislazione urbanistica e negli strumenti di pianificazione territoriale della Regione e della Provincia.

B)-ATTIVITA' PRODUTTIVE

L'attuale momento sociale ed economico non consente di eseguire proiezioni attendibili per quanto riguarda il futuro dell'economia nel nostro territorio sia a livello nazionale che a livello locale. Almeno due dati segnalano di una certa vivacità del tessuto economico

Tab.24- Pendolarismo



Tab.25- Occupati per attività economica

COMUNI	Attività economica			
	Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale
Provincia di Arezzo				
Anghiari	320	928	1168	2416
Arezzo	678	14323	23985	38986
Badia Tedalda	83	167	219	469
Bibbiena	128	2324	2467	4919
Bucine	277	2101	1733	4111
Capolona	58	1125	987	2170
Caprese Michelangelo	65	243	290	598
Castel Focognano	59	667	612	1338
Castelfranco di Sopra	52	556	553	1161
Castel San Niccolò	61	522	544	1127
Castiglion Fibocchi	40	420	427	887
Castiglion Fiorentino	371	2160	2344	4875
Cavriglia	131	1650	1609	3390
Chitignano	14	149	171	334
Chiusi della Verna	55	408	424	887
Civitella in Val di Chiana	182	1883	1770	3835
Cortona	1003	2684	5097	8784
Foiano della Chiana	216	1804	1604	3624
Laterina	65	768	602	1435
Loro Ciuffenna	105	1041	1087	2233
Lucignano	111	654	665	1430
Marciano della Chiana	78	599	582	1259
Montemignaio	22	80	121	223
Monterchi	100	345	362	807
Monte San Savino	204	1631	1593	3428

Montevarchi	394	4195	4868	9457
Ortignano Raggiolo	22	162	140	324
Pergine Valdarno	83	824	452	1359
Pian di Sco	70	1315	1119	2504
Pieve Santo Stefano	131	491	698	1320
Poppi	126	1056	1256	2438
Pratovecchio	69	612	616	1297
San Giovanni Valdarno	108	2878	3647	6633
Sansepolcro	387	2409	3596	6392
Sestino	113	261	214	588
Stia	36	578	581	1195
Subbiano	93	1207	1257	2557
Talla	47	218	210	475
Terranuova Bracciolini	245	2426	2212	4883
Totale	6402	57864	71882	136148

Il primo è quello del pendolarismo. Nonostante l'estrema vicinanza con il Capoluogo e la comodità dei mezzi di trasporto il livello di pendolarismo è solo del 36,1% a fronte di una media provinciale del 44,19% e dei seguenti dati degli altri comuni orbitanti sul capoluogo di provincia:

- Monte San Savino 45%;
- Civitella 49%;
- Cast. Fibocchi 53%;
- Marciano 55%;
- Subbiano 59%;
- Capolona 61%.

Il secondo è quello degli occupati dell'industria rispetto al terziario. Per quanto riguarda il Comune di Castiglion Fiorentino si rileva una certa dinamicità delle attività produttive anche in un momento di recessione con riferimento ai settori della moda e della manifattura dei metalli preziosi che si possono considerare trainanti nella nostra realtà. Le aree produttive di Castiglioni e Manciano hanno marcato un progressivo sviluppo con nuove richieste di interventi edilizi e nuove richieste per l'inserimento di altre aree a destinazione produttiva. In presenza di tale situazione l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere nel

consolidamento e potenziamento di dette aree in coerenza con le precedenti scelte urbanistiche e con quelle effettuate dai comuni vicini.

Dal punto di vista, esclusivamente statistico, si rileva, negli ultimi cinque anni, una media di circa 36.000 mc/anno che, rapportati al parametro della superficie, corrispondono a circa 10.000 mq/anno.

Il fabbisogno complessivo di produttivo può essere, quindi, ipotizzato nella misura di 150.000 mq (10.000 x 15). A tale valore dobbiamo sottrarre una potenzialità residua del vecchio P.R.G. di circa 40.000 mq per cui il dimensionamento sarebbe pari a mq. 110.000. In ragione della recente chiusura dello zuccherificio e della necessità di riconvertire l'area per risolvere i conseguenti problemi occupazionali si rende necessario prevedere la possibilità di incrementare e consolidare l'attuale area industriale al fine di garantire all'Amministrazione Comunale la possibilità di concertare interventi qualificati e funzionali al recupero della occupazione. Si prevede pertanto di poter ulteriormente incrementare di 40.000 mq l'area dell'ex zuccherificio per i motivi sopra esposti

Il terziario, il direzionale e le attività turistico ricettive.

I piccoli insediamenti di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza, sia dal punto di vista localizzativo che tipologico architettonico, potranno essere collocati all'interno del sistema funzionale prevalentemente residenziale in una quota non superiore al 20 % delle volumetrie previste nelle singole U.T.O.E. (quota da aggiungere al dimensionamento)

Al fine di favorire la "prossimità" delle varie funzioni e delle varie destinazioni il R.U. dovrà promuovere e favorire l'insediamento delle attività commerciali e dell'artigianato di servizio al piano terra degli edifici residenziali posti lungo le viabilità o i percorsi principali.

Le attività di tipo turistico ricettivo dovranno essere realizzate, prioritariamente, attraverso il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le modalità di consolidamento e di crescita delle attività esistenti. Al fine di riequilibrare l'offerta turistica nelle varie parti del territorio il R.U. potrà, inoltre, individuare interventi da realizzarsi tramite nuova costruzione, all'interno del perimetro delle U.T.O.E. e nel rispetto delle invariante ambientali e strutturali individuate dal Piano, per un numero massimo di 300

nuovi posti letto. Il numero dei posti letto previsti è in linea con quello della media provinciale, in rapporto al numero degli abitanti e al probabile trend di crescita.

STRUTTURE RICETTIVE CASTIGLION FIORENTINO		
Tipologia Strutture	N° Strutture	Posti letto
Alberghi	5	290
Agriturismi	24	270
B&B; case vacanza; residence	6	50
Totale	35	610

STRUTTURE RICETTIVE PROVINCIA DI AREZZO		
Tipologia Strutture	N° Strutture	Posti letto
Alberghi	151	6551
Agriturismi; B&B; case vacanza; residence	427	9184
Totale	578	15736

Media posti letto per abitante a Castiglion Fiorentino:

$12817/610 = 1$ posto letto ogni 21 abitanti

Media posti letto per abitante in Provincia di Arezzo:

$323288/15736 = 1$ posto letto ogni 20,5 abitanti

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO

ATTIVITÀ RESIDENZIALE- e/o collegato alla residenza. Residenza, piccoli uffici, piccole attività commerciali, artigianato di servizio alla residenza, direzionale etc.

UTOE	UTOE	Previsioni P.S.(mq)
1	Castiglion Fiorentino	78.000
2	Val di Chiana	30.000
3	Val di Chio	2.000
TOT.		110.000

PRODUTTIVO

UTOE	UTOE	Previsioni P.S.(mq)
1	Castiglion Fiorentino	80.000
2	Val di Chiana	30.000
3	Val di Chio	-----
TOT.		110.000

AREE PER ATTREZZATURE- STANDARD URBANISTICI

Il Piano Strutturale non individua, per sua natura, particolari aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici. Esso si limita a dare indicazioni precise e puntuali sul rispetto degli standard e, in particolare, sull'aumento dei minimi richiesti dal D.M. 1444/68. In particolare, per ogni UTOE sono stati indicati valori aggiuntivi agli standard che dovranno comunque essere ricavati all'interno degli strumenti di governo del territorio. Particolare incremento è stato assegnato alla dotazione di parcheggi in quanto, tra tutti i parametri individuati col D.M. , sembra essere quello più inadeguato a rispondere ai mutamenti nei rapporti sociali, economici e culturali avvenuti negli ultimi quaranta anni. Allo standard di 2,5 mq/ab fissato con il decreto si sono pertanto individuati incrementi sino a 10 mq/ab per l'UTOE di Casitgion Fiorentino. Ambito ove i problemi indotti dalla mobilità si manifestano in maniera più evidente.

Il P.S. in determinate situazioni da anche indicazioni di massima sulla realizzazione di attrezzature e parcheggi (vedi il caso dell'area della Stazione) ma solo nel caso che tale indicazione sia ritenuta strategica per i successivi atti di governo del territorio.

La dotazione degli standard risulta dalle seguenti tabelle:

A)- Previsioni Urbanistiche

PREVISIONI PRG VIGENTE		
	SUPERFICIE IN MQ.	MQ/AB
Parcheggi pubblici	68.087	5,31
Zone "F" per attrezzature	356.003	27,78
Verde pubblico attrezzato	204.609	15,96
TOTALE	628.699	49,05

B)- Attuazioni

UTOE 1		
CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO (ABITANTI 7897)		
	Mq. complessivi	Mq. Abitante
Attrezzature Collettive	40.519 mq	5,13
Verde pubblico	97.643 mq	12,36
Scuole	7.631 mq	0,96
Parcheggi	42.547 mq	5,38
Totale	188.340 mq	23,83

UTOE 2		
VALDICHIANA (ABITANTI 3388)		
	Mq. complessivi	Mq. Abitante
Attrezzature Collettive	1.454 mq	0,42
Verde pubblico	26.861 mq	7,92
Scuole	5.416 mq	1,59
Parcheggi	8.056 mq	2,37
Totale	41.787 mq	12,30

UTOE 3		
VAL DI CHIO (ABITANTI 1530)		
	Mq. complessivi	Mq. Abitante
Attrezzature Collettive	7.675 mq	5,01
Verde pubblico	0 mq	0
Scuole	1.416 mq	0,92
Parcheggi	0 mq	0
Totale	9.091 mq	5,93

INTERO TERRITORIO		
(ABITANTI 12815)		
	Mq. complessivi	Mq. Abitante
Attrezzature Collettive	49.648 mq	3,87
Verde pubblico	124.504 mq	9,71
Scuole	14.463 mq	1,12
Parcheggi	50.603 mq	3,94
Totale	239.218 mq	18,64

Allo stato attuale, la dotazione degli standard urbanistici, rientra nei parametri fissati con il decreto sia per quanto riguarda il quadro previsionale che per lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche.

Si debbono rilevare alcune carenze strutturali soprattutto per quanto riguarda le attrezzature scolastiche. A tal proposito dobbiamo rilevare come i dati sopra riportati non comprendano gli spazi scolastici ricavati in edifici posti all'interno del centro storico ne le attrezzature sportive a servizio degli stessi disseminate in varie parti del territorio ed utilizzate promiscuamente. In Castiglion Fiorentino hanno sede tutte le scuole dell'obbligo ed anche istituti secondari quali: il liceo scientifico e quello pedagogico, per cui possiamo affermare di una dotazione di attrezzature scolastiche senz'altro adeguata alle dimensioni ed alle necessità della popolazione.

LE U.T.O.E.

Il piano individua tre Unità Territoriali Organiche Elementari: quella di Castiglion Fiorentino e Montecchio, la Valdichiana e la Val di Chio.

Esse sono state individuate e disegnate in modo tale da coincidere con l'articolazione territoriale caratterizzata dalla presenza di aree con connotati profondamente diversi tra di loro, sia per assetti morfologici sia per livello di strutturazione. All'interno delle tre UTOE sono definite le aree di pertinenza dei diversi insediamenti che si presentano con la loro specifica identità che deriva dai processi di formazione e crescita così come dalle loro specificità che le distingue. Le UTOE sono caratterizzate dal sistema insediativo di cui la rete viaria, quale elemento generatore ed ordinatore costituisce l'ossatura formante. I vari percorsi, tra loro gerarchizzati, più o meno utilizzati nelle diverse epoche scandiscono le diversità delle UTOE e degli insediamenti. Per ciascuna UTOE il P.S. contiene precise disposizioni sui processi di tutela, valorizzazione e trasformazione ed obiettivi per la successiva formazione del regolamento urbanistico. Sono inoltre individuati e previsti interventi strategici che risultano essenziali per il raggiungimento degli obiettivi del P.S.. Questi prevedono operazioni di riqualificazione urbana e territoriale, di trasformazione riferite alla mobilità, alla residenza, alla produzione, alla dotazione di servizi, alla valorizzazione del sistema ambientale.

UTOE 1 - CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO

L'area individuata quale UTOE 1 è contenuta tra la valle di Chio e il tracciato di progetto della nuova sr 71 e comprende gli insediamenti di Castiglion Fiorentino e Montecchio che, pur nati su percorrenze di crinale quali assi portanti dello sviluppo, ormai disposti sull'antico percorso di mezzacosta, fanno parte di tutto un sistema insediativo che si snoda lungo la Umbro – Casentinese.

Castiglion Fiorentino nato all'incrocio tra il crinale secondario, che si diparte da Castiglion Maggio, e la mezzacosta che inanellava i centri antichi disposti a monte della Valle della Chiana, oggi si sviluppa lungo la pedecollinare (SR 71) ove sono andati a collocarsi una serie di centri e di attività specialistiche relazionate al percorso ed, in misura altrettanto consistente, alle attività agricole e produttive di valle così come al sistema insediativo disposto a quota più alta.

Anche Montecchio si forma e si struttura con le stesse modalità di Castiglioni andando a far parte di un doppio sistema insediativo collocato sulla mezzacosta e sulla pedecolle.

E' esemplare in tal senso il sistema degli insediamenti che, compreso per limitarci tra Terontola ed Arezzo è rappresentato da centri collocati là dove vanno ad incrociarsi le percorrenze di attraversamento della valle, sul proseguimento degli assi di crinale secondario, con le mezzecoste e la pedecolle, è costituito dai nuclei di Terontola Alta e Terontola Stazione, da Cortona e da Camucia, da Montecchio Vesponi e Montecchio Basso, da Castiglioni e Castiglioni Stazione, da Arezzo (centro storico) ed Arezzo Stazione.

L'UTOE 1 contiene quindi sia i centri antichi che gli sviluppi recenti che sono andati negli anni a collocarsi lungo gli assi viari principali.

La presenza della Umbro – Casentinese, la stazione ferroviaria ed il suo viale, lo slittamento a valle delle attività e con esse della residenza ha determinato uno sviluppo che dapprima interessa la SR 71 poi Viale Mazzini, vera cerniera tra il vecchio ed il nuovo ed elemento ordinatore dello sviluppo.

Alla naturale collocazione delle attività e della residenza lungo la statale si aggiunge la logica tendenza a strutturarsi verso i percorsi ortogonali, creando così un reticolo viario a maglie larghe su cui si attestano borghi lineari.

Questo processo ha stabilito “la forma”, ma non ha garantito sufficientemente i rapporti tra le diverse parti creando un tessuto ove manca permeabilità e dove divengono difficili le relazioni, i rapporti tra le parti.

E' negli anni recenti che aumentano i servizi, le attrezzature, le strutture pubbliche che vanno a collocarsi in modo articolato all'interno dell'organismo urbano caratterizzandolo con tutta una serie di polarità che già indicano la futura struttura e la futura forma della città.

E' alla luce di quanto detto che il Piano Strutturale cerca di cogliere in positivo la forma della città assecondando le direttrici naturali della crescita, ipotizzando un reticolo viario, da meglio definirsi con il R.U., capace di dare maggior ordine all'insediamento e gerarchizzare le parti. In questo compito, quello di garantire maggior qualità all'insediamento, grande rilievo può assumere la nuova SR 71 che può favorire la formazione di nuove nodalità, ma soprattutto potrà liberare la Umbro – Casentinese da un traffico in attraversamento, del tutto incongruo ed improprio, assegnandole a pieno titolo il ruolo di corso principale della parte nuova dell'organismo urbano di Castiglioni.

Sul nuovo corso si creeranno nuove polarità quali piazze, slarghi disegnate ed opportunamente definite da edifici specialistici.

Se l'innalzamento della qualità sarà in ogni caso garantito dalla maggiore compattezza dell'abitato, dalla permeabilità del tessuto, dalla gerarchizzazione delle parti, dalla Umbro – Casentinese liberata da traffici in attraversamento, tuttavia occorre dire che importanti risultano tutte quelle azioni (interventi strategici) indispensabili al fine di garantire una maggiore vivibilità.

E' agli interventi strategici, in altra parte descritti, che il P.S. assegna il compito di attivare processi di tutela e valorizzazione del centro antico, di riqualificazione complessiva dell'area della stazione, di recupero dell'area del Foro Boario per toglierla da una condizione di marginalità ed al tempo stesso di rafforzare il centro storico.

Particolare rilievo è assegnato alla zona dell'ex campo sportivo (spiaggina) che, a cavallo tra l'antico insediamento ed i nuovi sviluppi posti lungo la Sr 71, può fungere da cerniera tra il vecchio ed il nuovo anche attraverso la formazione di un reticolo viario che renda permeabile l'area.

Analogo atteggiamento nei confronti di Montecchio ove il P.S. prevede la crescita dell'insediamento, alla base del colle, articolata per isolati e strutturata in senso urbano anche utilizzando le diverse strutture pubbliche presenti che ne garantiscono un livello qualitativo più che soddisfacente.

UTOE 2 - VALDICHIANA

La UTOE della Valdichiana interessa la parte del territorio posta ad ovest e comprende le zone a carattere prevalentemente pianeggiante così come quelle delle fasce emerse all'interno della valle con carattere prevalentemente collinare.

La Valle della Chiana caratterizzata dalla pianura strutturata a più riprese nel corso dei millenni, dall'evo antico sino alla bonifica, è solcata al suo interno da colline sul proseguimento dei crinali, disposti sulle sponde della valle, che hanno favorito la formazione di un sistema insediativo diffuso e in larga misura strutturato a borgo lineare a cui corrispondono i diversi centri tra di loro distinti e relazionati.

Il territorio risulta di grande pregio per i valori paesaggistici ed ambientali che esprime in ragione della bonifica e degli interventi ad esso legati.

Di particolare rilievo i manufatti idraulici, l'edilizia rurale, la tessitura dei campi, il reticolo viario così come l'andamento orografico che, per la poca acclività, non è mai stato rimodellato a terrazze, mantenendo sostanzialmente inalterati gli antichi assetti.

E' obbiettivo del P.S. la tutela e valorizzazione di tali risorse identitarie così come la presa d'atto dei processi di formazione degli aggregati per i quali sono previsti contenuti sviluppi fisiologici.

Il R.U. dovrà valorizzare tale parte importante del territorio promovendo azioni di tutela delle colline emergenti ed in particolare di quella di Brolio che costituiscono esempio unico all'interno del territorio tutto.

UTOE 3 - VALLE DI CHIO

La UTOE della Valle di Chio, definita dal percorso di crinale (umbro) su cui andavano a collocarsi gli antichi castelli, dalle falde acclivi che vanno a delimitarne l'invaso vallivo è caratterizzata dalla presenza delle aree della montagna, quale sede di una prima fase di antropizzazione del territorio (primo ciclo di impianto), da quelle della mezzacosta, interessate dalla seconda fase di antropizzazione e dal fondovalle stretto definito da una strada pedecollinare su cui sono andati ad attestarsi gli insediamenti di più recente costituzione.

Il sistema territoriale della Valle di Chio, caratterizzato dalla presenza di aree boscate all'interno delle quali sono ritagliate le aree insediate, dalle zone collinari modellate per fasce parallele a garantirne l'utilizzazione agricola in modo efficace e conveniente e ove si collocano gli insediamenti là dove si incrociano i crinali secondari con i percorsi di mezzacosta, dalle aree della piana bonificate e strutturate attraverso un sistema ordinato di appoderamento, costituisce nel suo insieme un episodio unico ove sono in modo esemplare rappresentate tutte le diverse fasi di occupazione ed utilizzazione del territorio ove si manifesta un paesaggio agrario armonioso ed omogeneo ma mai uguale a se stesso. Questa omogeneità caratterizzata da comportamenti ormai consolidati che discendono dalla cultura dei luoghi è tutelata e valorizzata dal P.S. quale elemento costitutivo ed identitario dell'area culturale.

La perdita di ruolo delle attività silvo pastorali legate all'economia del bosco, fenomeni di abbandono che investono l'area negli anni 50/60 fanno vivere per un lungo periodo una condizione di marginalità della valle che, lontana dalle grandi infrastrutture viarie e dai poli produttivi forti, perde ruolo all'interno del territorio comunale.

La Val di Chio oggi, pur marginale rispetto agli attuali processi economici portanti rappresenta un "valore" certo di riferimento, tanto da interessare un numero sempre crescente di cittadini stranieri o di fuori che la eleggono a residenza stabile o stagionale.

Luogo in particolare del turismo stagionale, che trova soluzioni valide nelle strutture agrituristiche, riesce a far convivere in un rapporto equilibrato la residenza stagionale e quella stabile.

Per tale parte importante del territorio le azioni di tutela che il P.S. attiva coincidono con i processi di valorizzazione della zona e con lo sviluppo economico.

Con il R.U. saranno ipotizzati interventi contenuti che ammettano sviluppi fisiologici, processi di riqualificazione, di innalzamento della qualità edilizia e territoriale che passi anche attraverso forme di restauro territoriale. Si pensi agli antichi tracciati, ai muretti di bordo delle strade, alle alberature, ai terrazzamenti, ai canali pensili; continuando così in quell'opera che ha visto impegnate l'Amministrazione e le associazioni per la rimessa in ripristino di antiche strade che tutte insieme domani dovranno costituire un valido reticolo capace di rendere il territorio permeabile e fruibile.

Per ciascuna U.T.O.E. il P.S. individua i processi di formazione del sistema insediativo ed indica gli obiettivi principali che si intendono perseguire. Sono altresì indicati:

- i nuovi dimensionamenti del P.S. distinti per attività prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva;
- gli interventi strategici compresi nell'ambito della U.T.O.E. o ad essa strettamente collegati;
- le quantità di spazi destinati a parcheggio o verde, in supero degli standard previsti dalle vigenti disposizioni, da verificare all'interno di ogni singola U.T.O.E. al momento della redazione del P.S.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N.1	
Castiglion Fiorentino e Montecchio	
INTERVENTI	Mq. 75.000

RESIDENZIALI	
INTERVENTI PRODUTTIVO	Mq. 70.000
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.1- Valorizzazione del centro storico del capoluogo N.2- Area della stazione ferroviaria.. N.3- Area dell'ex Foro Boario N.4- Area della Spiaggina (ex campo sportivo)
STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI (D-M. 1444/68)	
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 10
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 5

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N.2 VALDICHIANA	
INTERVENTI RESIDENZIALI	Mq. 30.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	Mq. 40.000
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.5- Le colline di Brolio.
STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI (D-M. 1444/68)	
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 5
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 5

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N.3 VAL DI CHIO	
INTERVENTI	Mq. 5.000

RESIDENZIALI	
INTERVENTI PRODUTTIVO	Mq. -----
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.6- valorizzazione del territorio della Val di Chio

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI (D-M. 1444/68)	
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 2
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 5

LO STATUTO DEL TERRITORIO – LE INVARIANTI

Il Piano Strutturale, attraverso lo Statuto del Territorio, individua le azioni mirate al miglioramento della qualità del territorio che presuppongono, sia indirizzi e obiettivi di carattere generale, sia interventi specifici, che azioni di tutela. Al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico con le direttive e prescrizioni del P.S. nonché il rispetto delle tutele stabilite con le invarianti. L'Amministrazione Comunale si impegna a svolgere le seguenti azioni di carattere generale:

- protezione e tutela delle bellezze naturali;
- conservazione e mantenimento del patrimonio antropico di valore;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse.

Tutti gli interventi da parte di soggetti pubblici o privati, in ogni singola porzione del territorio, che comportino modificazione o trasformazione delle risorse naturali (acqua, aria, suolo e sottosuolo) dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio. La disciplina delle invarianti del Piano Strutturale è riportata nelle tavole B04.1 e B04.2.

Per ciascuna invariante sono indicate prescrizioni, norme e condizioni delle quali si dovrà tener conto in sede di redazione del Regolamento Urbanistico e dei successivi strumenti di attuazione del Piano Strutturale. La perimetrazione delle invarianti è stata effettuata sulla base del quadro conoscitivo e del supporto cartografico a disposizione per la redazione del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico potrà meglio precisare le indicazioni ed i perimetri delle invarianti, sia attraverso approfondimenti dei livelli di conoscenza, che sulla base delle risultanze che deriveranno dalle cartografie aggiornate o di maggior dettaglio.

Il P.S. individua le seguenti invarianti:

- la viabilità di interesse storico;
- il sistema insediativo di valore storico diffuso nel territorio, edilizia rurale di valore;
- i centri, aggregati, nuclei ed edifici antichi;
- i boschi e boschi di pregio;
- gli ambiti degli oliveti terrazzati o ciglionati;
- gli ambiti di tutela delle strutture urbane;
- gli ambiti di tutela degli aggregati;
- gli ambiti di tutela degli edifici specialistici;
- gli ambiti di tutela delle ville;
- lo stradone di Montecchio
- le strade di valore paesistico rilevante ed eccezionale;
- i tipi e varianti del paesaggio agrario;
- la coltura tradizionale a maglia fitta.

LA VIABILITA' DI INTERESSE STORICO

Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al catasto Lorenese e al catasto di impianto. Per esse si individuano i seguenti indirizzi:

- mantenimento della fruibilità pubblica;
- ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata;
- mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.).
- incentivare interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative;
- verificare la possibilità di individuare alcune sedi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per l'attività di tempo libero.

IL SISTEMA INSEDIATIVO DI VALORE STORICO DIFFUSO NEL TERRITORIO

Il Piano Strutturale individua gli edifici diffusi nel territorio considerati di valore sulla base delle risultanze di un censimento a suo tempo effettuato dall'Amministrazione Comunale. In ragione del lasso di tempo trascorso dalla data di esecuzione del censimento occorrerà procedere, in sede di redazione del R.U., ad un'attenta revisione della schedatura anche alla luce degli interventi, nel frattempo, eseguiti. Per tali edifici si individuano le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;

In attesa della redazione del R.U. valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- sono ammessi interventi sino al restauro così come definito dalle vigenti disposizioni con possibilità di cambio della destinazione esclusivamente per usi residenziali o turistici ricettivi.

I CENTRI, GLI AGGREGATI, I NUCLEI E GLI EDIFICI ANTICHI

Sono i centri antichi, gli aggregati, i nuclei e l'edilizia di valore storico documentale sparsa per il territorio corrispondenti, in tutto o in parte, alle zone omogenee di tipo "A" così come classificate nel vigente strumento urbanistico.

Per tali ambiti il P.S. dispone le seguenti prescrizioni:

- predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati;
- assumere la vigente normativa predisponendone un adeguamento ed aggiornamento ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso;

Gli aggiornamenti di cui sopra dovranno tendere a:

- *adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio anche attraverso ripermetrazioni delle aree che comprendano gli spazi pertinenziali o le aree di rispetto del monumento;*
- *riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;*
- *limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative;*
- *assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.*

I BOSCHI ED I BOSCHI DI PREGIO

Nelle aree individuate come boschi o boschi di pregio il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere: norme per il recupero degli edifici esistenti, il divieto di edificabilità e di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.

OLIVETI TERRAZZATI O CIGLIONATI

All'interno di tali ambiti il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Esso dispone la loro conservazione integrale ed il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi di tutela e ricostruzione; gli interventi di consolidamento e di ripristino dei terrazzamenti e dei ciglionamenti saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale. Nelle parti di tali ambiti coincidenti con il sottosistema ambientale naturale ed antropico degli "Oliveti di Montecchio" valgono anche le norme stabilite per tale sottosistema.

AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE STRUTTURE URBANE

Per le aree di pertinenza delle strutture urbane, così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione. Il R.U. disciplinerà le norme che regolano i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente all'interno di tali aree individuando le modalità da seguire nei processi di recupero

AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI

Per le aree di pertinenza degli aggregati così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione.

Il R.U. disciplinerà le norme che regolano i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di cui al presente articolo individuando le modalità da seguire nei processi di recupero.

AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI

Gli ambiti individuati come Edifici Specialistici debbono intendersi come patrimonio di valore storico, ambientale ed architettonico da tutelare e conservare. Nelle aree di pertinenza, così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati

interventi di nuova edificazione.

Per tali ambiti il P.S ha individuato specifiche norme di salvaguardia.

AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE VILLE

Le Ville e le loro aree di pertinenza, così come individuate nelle tavole delle invariati strutturali del P.S., debbono intendersi come patrimonio di valore storico, ambientale ed architettonico da tutelare e conservare. In tali ambiti sono vietati interventi di nuova edificazione.

Per tali ambiti il P.S ha individuato specifiche norme di salvaguardia.

LO STRADONE DI MONTECCHIO

Lo stradone di Montecchio, i fabbricati e le aree che su di esso prospettano costituiscono un mirabile esempio di architettura rurale pianificata pervenuta, sino ai nostri giorni, nello stato originario o, comunque con minime alterazioni.

In tale ambito, al fine di garantire il mantenimento della attuale struttura, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni di qualsiasi tipo. E' vietata, altresì, la realizzazione di manufatti di tipo precario o simili.

Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento sui manufatti esistenti individuandone le possibili destinazioni d'uso.

VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO RILEVANTE O ECCEZIONALE

Il P.S. individua le viabilità di interesse paesistico rilevante o eccezionale. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposito studio finalizzato alla tutela di tali tratti di viabilità in considerazione dei con visivi godibili da tali viabilità. Il P.S. individua come obiettivo quello di garantire la permanenza dei con visivi esistenti ponendo eventualmente limiti alle distanze tra la strada ed il nuovo edificato.

TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO(DA P.T.C.)

Per quanto riguarda la disciplina di tutela dei tipi e varianti del paesaggio agrario si rimanda alla normativa di cui all'art.3.2.5 delle N.T.A. ed a quanto già specificato in altre parti della relazione.

COLTIVAZIONI A MAGLIA FITTA

Per la coltura tradizionale a maglia fitta è stata individuata una disciplina di tutela integrale sia per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie che la vegetazione non colturale. Obiettivo del piano è il mantenimento, per quanto possibile, del tipo di coltivazione ed organizzazione del territorio agricolo.

GLI INTERVENTI STRATEGICI

Gli interventi strategici indicati nel P.S. costituiscono elementi ritenuti essenziali per conseguire gli obiettivi e le strategie del Piano. In ragione della loro importanza per gli esiti dei processi pianificatori, per tali ambiti il Regolamento Urbanistico dovrà definire uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato definendo per ciascun intervento gli indirizzi progettuali e programmatici. I perimetri individuati con il P.S. potranno essere aggiornati, in sede di R.U., sulla base degli approfondimenti derivanti da studi di maggiore dettaglio e da cartografie aggiornate ed in scala maggiore.

Gli interventi strategici individuati dal Piano Strutturale sono:

- 1) Il centro storico del capoluogo
- 2) L'area della stazione ferroviaria
- 3) L'area dell'ex foro boario e piazzale Garibaldi
- 4) L'area della spiaggia e dell'ex campo sportivo
- 5) Il territorio della Val di Chio
- 6) Le colline di Brolio

AREA DEL CENTRO STORICO DI CASTIGLION FIORENTINO

Il centro storico di Castiglion Fiorentino non presenta particolari situazioni di degrado o di abbandono. Esso mantiene ancora il ruolo di luogo centrale del territorio ove sono concentrate le funzioni amministrative, sociali e culturali. Le attività commerciali svolgono ancora un'importante funzione di presidio territoriale sia per la popolazione residente che per le esigenze di un flusso turistico che è in continua crescita. Obiettivo del P.S. è quello di mantenere la centralità del luogo evitando lo slittamento a valle di attività e funzioni. In tal senso si individuano le seguenti strategie:

- favorire il mantenimento e/o il nuovo inserimento di attività culturali, sociali, amministrative, civiche, direttive, commerciali e turistico ricettive;
- attivare procedure per garantire la permanenza della popolazione residente;
- individuare piani e progetti per il riutilizzo dei contenitori dismessi o degli edifici inutilizzati finalizzati al raggiungimento degli obiettivi fissati con i punti di cui sopra;
- aumentare la dotazione di parcheggi a servizio dei residenti e dei visitatori differenziando l'offerta in base alle modalità di utilizzazione.

AREA DELLA STAZIONE

Questo ambito, a seguito dei rapidi processi di crescita non controllati e non programmati degli ultimi decenni, manifesta fenomeni di degrado fisico – ambientale.

L'area comprende il tessuto urbano che si è sviluppato attorno al crocevia degli assi viari costituiti dalla strada Regionale 71 e dal viale Mazzini e che si estende oltre il tracciato della ferrovia, a valle della stazione.

Il Piano Strutturale, al fine di regolare i processi di trasformazione in modo organico e non episodico, ha individuato tale area come un ambito di riqualificazione urbana con particolare riferimento al sistema della mobilità. Per questo il R.U. dovrà produrre un progetto unitario che tenda a conseguire i seguenti obiettivi:

- produrre un disegno urbanistico complessivo e coerente per un riequilibrio del sistema residenziale rispetto alle attività specialistiche insediate o da insediare;
- determinare un reticolo viario organico agli insediamenti complementare alla viabilità principale, con particolare riferimento alle percorrenze pedonali;
- realizzare una maggior integrazione e organicità degli insediamenti esistenti con la parte di nuova trasformazione prevista a valle del tracciato ferroviario, al fine anche di determinare un tessuto edilizio strutturato e integrato ;
- elevare la dotazione di standard con particolare riferimento agli spazi per la sosta;
- individuare le funzioni e le destinazioni compatibili con la residenza che si intendono regolamentare nell'area;
- incentivare il recupero funzionale degli spazi pubblici e degli spazi residenziali privati;
- riqualificare il tessuto edilizio esistente dissonante e improprio in relazione alle destinazioni d'uso e alle tipologie edilizie;

AREA DEL FORO BOARIO

E' un area di proprietà comunale posta in prossimità della cinta muraria del centro storico ed in continuità diretta del Piazzale Garibaldi. Le condizioni di marginalità dell'area e la scarsa utilizzazione hanno determinato uno stato di degrado fisico e sociale.

Il Piano Strutturale conferma le previsioni del PRG e si pone l'obiettivo di riqualificare l'area e di rafforzare il ruolo del centro storico. Per questo si ipotizza un recupero funzionale dell'area anche come luogo del mercato cittadino.

L'intervento è subordinato alla redazione di un piano complessivo dell'area che comprende la realizzazione di volumetrie residenziali e l'insediamento di attività specialistiche che necessitano anche di spazi che non possono trovare collocazione nel centro storico.

Il recupero dell'area, redatto nel rispetto degli obiettivi del P.S., dovrà verificare puntualmente la dotazione degli spazi per la sosta, il rapporto con la mobilità della zona e la organica funzionalità dell'area in occasione delle manifestazioni che si svolgono in Piazzale Garibaldi.

AREA DELL'EX CAMPO SPORTIVO

Trattasi di un'area ubicata ad ovest del centro antico in prossimità del tracciato delle mura storiche ed è compresa tra la strada regionale 71 e Via Ghizzi. Quest'area, per gran parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale e di un altro ente di diritto pubblico, comprende il vecchio impianto sportivo, la palestra e il plesso scolastico delle scuole elementari e dell'istituto tecnico. L'area, nella parte più acclive, è in stato di abbandono ed inaccessibile anche per fenomeni di infestazione di vegetazione spontanea arbustiva.

Obiettivo del Piano è rifunzionalizzare l'area assegnando a questo ambito il ruolo di cerniera tra il centro storico e la parte nuova degli insediamenti urbani che si sono sviluppati lungo la Strada Regionale 71.

Il R.U. per questa area deve prevedere, nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali dei luoghi, un piano organico con l'obiettivo di:

- garantire un disegno urbanistico complessivo e coerente che rimetta insieme le diverse parti della del tessuto edilizio del capoluogo;
- individuare un nuovo reticolo viario e pedonale che conferisca un maggior raccordo tra il centro storico e la parte di recente edificazione disposta lungo la S.R. 71;
- realizzare una adeguata dotazione di standard con particolare riferimento alle aree di sosta e alla fruibilità delle aree di verde;
- individuare funzioni compatibili con la destinazione residenziale che si intende parzialmente assegnare all'area al fine di ricompattare il tessuto edilizio;
- valorizzare le funzioni specialistiche presenti nella zona con maggior caratterizzazione della loro fruibilità nell'ambito territoriale;
- realizzare un'area a parco pubblico integrata al contesto urbano
- predisporre un piano di trasferimento e ricollocazione dell'attività sportiva.

TERRITORIO DELLA VAL DI CHIO

Il territorio della Val di Chio costituisce un esempio di buona conservazione del patrimonio naturale ed antropico. In ragione di ciò il Piano Strutturale individua come componente strategica la salvaguardia dei valori storici, culturali ed ambientali della Val di Chio attraverso un intervento sistematico di restauro del territorio.

Per questo il R.U. dovrà predisporre uno specifico piano di intervento e una normativa che:

- favorisca il riammagliamentamento del reticolo viario e degli antichi tracciati per una maggiore permeabilità del territorio e per una migliore fruizione dei diversi "punti di vista";
- valorizzi l'orditura del sistema delle colture quale elemento fondamentale della struttura del territorio;
- tuteli gli assetti morfologici e l'andamento del territorio costituito dai terrazzamenti, ciglionamenti e muri a retta;
- salvaguardi la vegetazione arbustiva di bordo e delle essenze arboree a rischio di scomparsa;

- promuova la riqualificazione degli insediamenti antichi attraverso tipologie di intervento coordinate con i comportamenti consolidati nell'area culturale;
- tuteli tutto il sistema di regimazione delle acque con particolare riferimento ai canali pensili dell'invaso vallivo.

TERRITORIO DELLA COLLINA DI BROLIO

L'ambito della collina di Brolio comprende tutta l'area della collina insulare posta al centro della piana della Val di Chiana, caratterizzata da uno specifico paesaggio agrario di grande valore ambientale e paesaggistico. In ragione di tale valenza il P.S. ha ritenuto "strategica" la sua conservazione individuando specifiche normative di tutela.

In particolare sono stati individuati, indirizzi, direttive e prescrizioni tesi:

- al mantenimento degli assetti morfologici e dell'andamento naturale del terreno al fine di consolidare la maglia agraria;
- al recupero e valorizzazione dei percorsi minori di penetrazione nel tessuto agrario, con particolare attenzione a quelli di crinale con doppio affaccio;
- alla valorizzazione del sistema vegetazionale con particolare riguardo alle aree boscate interposte alle aree coltivate;
- a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle unità poderali conformemente alle tipologie edilizie e agli aggregati di antica formazione in modo da impedire modificazioni incongrue, con particolare attenzione alle sistemazioni delle aree pertinenziali;
- alla riqualificazione e recupero funzionale dei manufatti e/o complessi edilizi in stato di degrado al fine di potenziare l'attività turistico – ricettiva.