

**COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**



**PIANO DI RECUPERO**  
**“PORTA ROMANA”**



**Il sindaco:**  
**MARIO AGNELLI**

**Responsabile del procedimento:**  
**Geom. MARCO CERINI**

**Progettisti:**  
**Arch. MASSIMILIANO BAQUE'**  
**Arch. ALEANDRO CARTA**

**Gruppo di progettazione:**  
**Arch. DANIELE BARELLI**  
**Arch. SILVIA BURBI**  
**Arch. RACHELE CONOVER**  
**Arch. ELISABETTA RENNA**  
**Arch. CHIARA SACCHETTI**  
**Arch. RICCARDO GRAZIOTTI**

**Oggetto:**

**Relazione Tecnico Illustrativa**

## Sommario

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	3
2. CENNI STORICI.....	4
3. INQUADRAMENTO URBANO: IL CENTRO STORICO E LA CINTA MURARIA.....	9
4. IL QUARTIERE DI PORTA ROMANA.....	9
5. INDAGINE SOCIO DEMOGRAFICO.....	13
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	17
6.1. P.I.T. (PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE).....	17
6.2. P.T.C. (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI AREZZO).....	19
6.3. P.R.G. (PIANO REGOLATORE VIGENTE).....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
6.4. PS (PIANO STRUTTURALE).....	20
6.5. R.U. (REGOLAMENTO URBANISTICO).....	21
7. ANALISI DELLE CRITICITÀ E DELLE OPPORTUNITÀ DELL'AREA .....	26
8. OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO .....	28
9. PROGETTO DI RECUPERO .....	30
9.1. PU1 - RIQUALIFICAZIONE DEL VICOLO DEI GALLI E ACCESSO PEDONALE DA VIA TRENTO .....	31
9.2. PU2 – RIQUALIFICAZIONE PIAZZA DEL COLLEGIO E DEL LOGGIATO E DELL'ACCESSO DI PORTA ROMANA.....	31
9.3. PU3 - RISALITA ATTRAVERSO L'ANTICA PORTA DI S. GIULIANO .....	32
9.4. PU4 - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA DELLA COLLEGIATA E BELVEDERE NALDI.....	33
10. INDICAZIONI SULLE SCELTE DI PROGETTO: MATERIALI, FINITURE, SOLUZIONI TECNOLOGICHE .....	34
10.1. PAVIMENTAZIONI STRADALI E PEDONALI, SPAZI PUBBLICI .....	34
10.2. RECINZIONI, PARAPETTI E RINGHIERE .....	34
10.3. AREE E SPAZI VERDI .....	35
10.4. ALBERATURE .....	35
10.5. ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....	35
10.6. CARTELLI, ELEMENTI SEGNALETICI.....	35
10.7. SOTTOSERVIZI .....	36
10.8. CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	36
FONTI BIBLIOGRAFICHE.....	37
FONTI INTERNET .....	37

## Oggetto

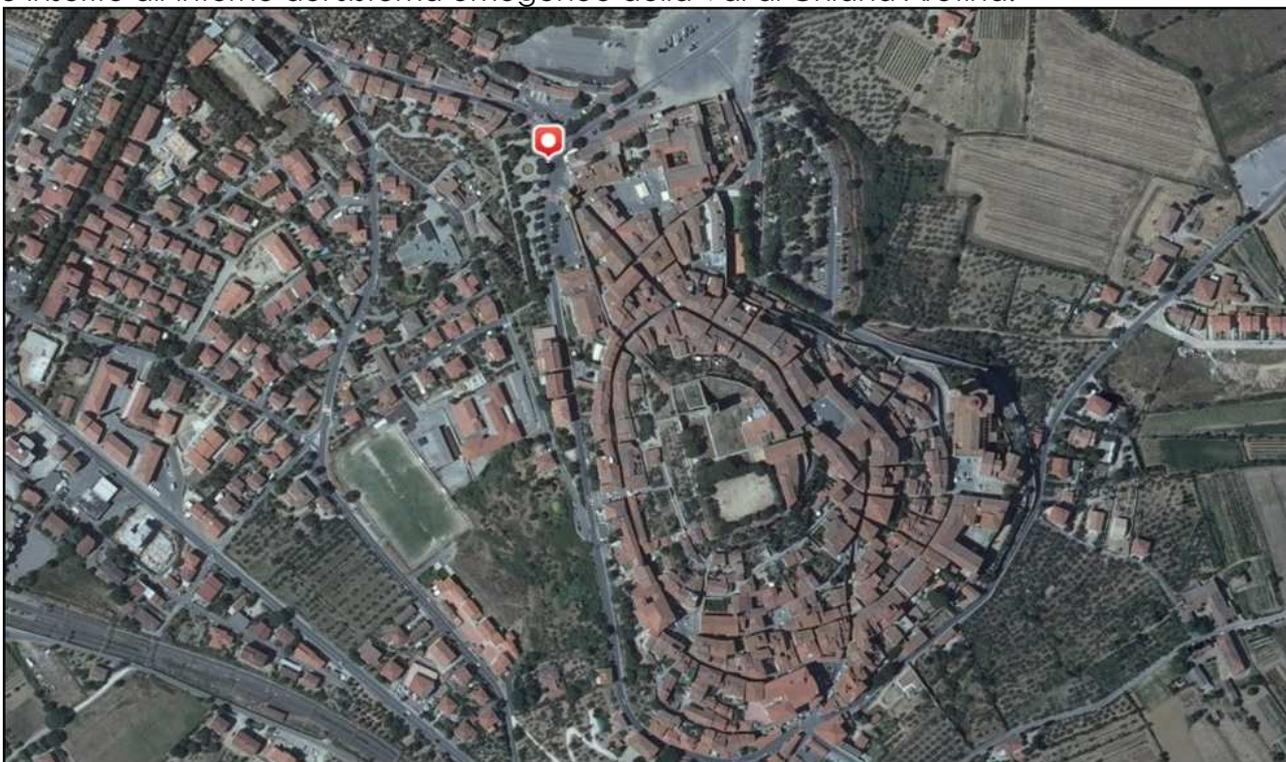
La presente relazione tecnico illustrativa è redatta a supporto del Piano di Recupero del centro storico - quartiere di Porta Romana, nel comune di di Castiglion Fiorentino, redatto ai sensi della Legge 457/1978, Legge Regionale 59/1980 e s.m.i. e Legge regionale 57/1985 e s.m.i.

La progettazione del presente Piano di Recupero è stata finanziata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 78 del 6.12.2011, ai sensi della LR Toscana n. 57 del 5.07.1985.

La presente relazione è aggiornata ai contenuti ed alle prescrizioni del verbale della Conferenza dei Servizi del 8 settembre 2015 tra Regione Toscana, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto Arezzo, Provincia di Arezzo, comune di Castiglion Fiorentino.

## 1. Inquadramento territoriale

Il territorio comunale di Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo, occupa una superficie di 11,25 kmq; la popolazione residente è di quasi 13500 abitanti; il territorio, confina con il capoluogo di provincia e con i comuni di Cortona, Foiano della Chiana, Marciano. Il comune è inserito all'interno del sistema omogeneo della Val di Chiana Aretina.



### Ortofoto carta

Il centro urbano di Castiglioni rappresenta il maggior episodio urbanistico del territorio comunale. Il suo sviluppo è legato da sempre alla sua ubicazione strategica di snodo viario nella rete di relazioni commerciali e culturali di vallata: il centro urbano è posto alla quota di circa 300 metri su una sommità dell'area pianeggiante della Valdichiana, lungo il percorso pedecollinare tra Arezzo Chiusi e Cortona e in corrispondenza del collegamento viario tra Valdichiana e Valtiberina, attraverso la Val di Chio.

Il poggio costituisce l'estrema pendice di una dorsale degradante da nordest verso la valdichiana, isolata dal gruppo montuoso del Monte di sant'Egidio (sudest) e dalla Valle di Chio.



Foto: vista del lato est del centro storico



Foto: vista del lato sud est del centro storico

## 2. Cenni storici

L'area di Castiglion Fiorentino fu abitata fin dall'epoca preistorica e protostorica. Il nucleo abitato si sviluppò in epoca etrusca, tra il periodo tardo arcaico (VI-V sec. a.C.) e quello ellenistico (dal IV sec. a. C.). Una volta avvenuta la conquista del territorio aretino da parte dei romani, questi organizzano la produzione agricola in forma di ville. Sotto l'impero di Augusto inizia per la Valdichiana un periodo di decadenza, le popolazioni, a causa dell'impaludamento della valle, si spostano su zone collinari più sicure e salubri. È questo il momento della costruzione delle pievi, collocate lungo un percorso ai piedi delle colline e nel tracciato viario della Val di Chio.

Il paese è ricordato dai documenti con il nome di Castiglione non prima del X secolo, quando risulta feudo dei marchesi del Monte S. Maria. Nei secoli successivi, pur rimanendo sotto la tutela dell'imperatore, di fatto appartenne alla diocesi di Arezzo.

La formazione del Comune inizia nella seconda metà del XII secolo ma è continuamente contrastata, dai comuni più grandi. In seguito alla sconfitta aretina di Campaldino (1289) Castiglione passò sotto il dominio di Firenze. Nel 1303 fu di nuovo conquistato dagli Aretini e dai Senesi capeggiati dal podestà Ugucione della Faggiola. Il vescovo Guido Tarlati, divenuto signore di Arezzo e del relativo territorio, ne ampliò la cinta muraria e modificò la

struttura urbanistica. Alla morte del Tarlati, Castiglione Aretino tornò per breve tempo sotto il dominio fiorentino (1336-1344).

Nel 1344 fu conquistato dai Perugini divenendo Castiglione Perugino. Nel 1369 la popolazione si ribellò a Perugia, mettendosi sotto la protezione dello Stato della Chiesa. Dal 1384 la cittadina passò definitivamente a Firenze e da questo momento in poi, ridenominato Castiglion Fiorentino, ne seguì le sorti. L'inizio del XV secolo vede un periodo di crisi, a causa di epidemie di peste e delle conseguenti carestie. Durante la guerra tra Firenze e la Repubblica Senese, Castiglione cadde in mano di Piero Strozzi, per tornare poi in breve tempo sotto Firenze (1554). Al governo mediceo seguì quello dei Lorena (1765) che, bonificando la Valdichiana, crearono le condizioni per un forte incremento demografico e cambiamenti sociali, oltre che un sensibile impulso all'economia. Al 1774 risale la riorganizzazione amministrativa del paese con l'annessione dei comuni di Montecchio, Mammi, e la Montanina.

Il dominio fiorentino ebbe termine nel 1799, quando in Piazza del Mercato fu innalzato l'albero della libertà. Dal 1800 al 1814 il paese fu presidiato dalle truppe napoleoniche. Caduto il governo francese, nel 1814 tornarono i Lorena e proseguirono i lavori di bonifica della Valdichiana. In seguito Castiglion Fiorentino seguì le sorti della Toscana e dello Stato Italiano. Il passaggio del fronte bellico durante la seconda guerra mondiale fu causa di notevoli danni, sia al centro storico che a buona parte del territorio comunale.

Nel “Dizionario geografico fisico storico della Toscana contenente la descrizione di tutti i luoghi del Granducato” del Repetti (Firenze, 1841) – scheda: 14381 Volume: 1 Pagina: 608 – 615 - troviamo la seguente descrizione di Castiglion Fiorentino:

*Castiglion Fiorentino in Val di Chiana. Terra nobile, cospicua e quasi piccola città murata con insigne collegiata (SS. Michele e Giuliano) capoluogo di un'estesa Comunità, sede di un Vicario Regio nella Diocesi e Compartimento di Arezzo. Siede sulla estrema pendice di un contrafforte che scende verso maestrale dall'Alta di S. Egidio alla base dei poggi che separano la valle Tiberina da quella della Chiana, fra Cortona e Arezzo, a cavaliere della strada Regia postale che guida a Perugia. Trovasi fra il grado 29° 35' di longitudine e il grado 43° 20' 8" latitudine, 9 miglia a ostro di Arezzo, 6 miglia a settentrione-grecale di Montepulciano, e 24 miglia a settentrione della città di Chiusi. Non ripeterò l'opinione di alcuni scrittori che fanno di Castiglione Aretino l'Arretium Fidens, o il paese popolato dagli Aretini proscritti al tempo della guerra Sillana, mentre altri attribuiscono l'origina di questa Terra alla decadenza di Cortona. Dirò solo, che le memorie superstiti, le quali ci rammentano questo luogo sotto il vocabolo generico di Castiglione, non sono più antiche del secolo X, quando vi dominavano i marchesi della stirpe dei Bourbon del Monte S. Maria, antichi dinasti nel contado aretino. Vi risiedeva infatti nell'ottobre del 1066 un individuo di questa illustre prosapia (il marchese Ranieri del fu marchese Uguccione, alla cui moglie Wuilla scrisse una tremenda lettera S. Pier Damiano) quando avvisò i suoi visconti, castellani e vassalli di avere egli concesso in dono ai monaci di Camaldoli la chiesa e il colle di S. Savino nel piviere di S. Maria di Val di Chio nel contado aretino, nel tempo stesso che il di lui fratello Arrigo offriva ai monaci del Sacro Eremo l'intera sua porzione della chiesa di S. Savino posta nel plebato di Chio, nel luogo detto Colle S. Savino; istrumenti entrambi rogati intus castello de Castellione in comitata aretino. Nel secolo XII s'incominciò ad aggiungervi il distintivo di Aretino, poichè in un privilegio di Arrigo VI, dato in Siena nell'ottobre del 1191 a favore della cattedrale di Arezzo, fra le chiese confermate a quel vescovato si specifica Capellam S. Angeli in Castellione, che era l'antica parrocchiale di Castiglione. Altronde cinque anni dopo (ottobre 1196) lo stesso imperatore con nuovo diploma spedito da Montefiascone accordava ai vescovi di Arezzo i diritti e privilegi che le furono compartiti dall'imperatore Arrigo II, eccettuato il castello e distretto di Castiglione Aretino, che riservò all'immediata sua protezione e difesa. Simile protezione e privilegi furono rinnovati ai Castiglionesi dall'imperatore Federigo II, nel luglio del 1225, da Carlo I d'Angiò, nel 1273, da Arrigo VII, nell'agosto del 1311, e da Carlo IV nel maggio del 1355. Distinta sopra ogn'altra terra del contado aretino, Castiglione figurò di buon'ora nella storia, come popolo che reggevasi a comune e che faceva capitolazioni e trattati anche nel secolo XII. Fra le carte di questa Comunità che attualmente conservansi nell'Arch. Diplom. Fior. la più antica riferisce a una convenzione del 1198, fra i consoli di Arezzo e gli uomini di Castiglion Aretino, suoi borghi, ville e corti di Mammi, di Tuori e di Val di Chio; mercè la quale gli Aretini si obbligarono a stare in pace, a difendere e a non prendere alcun pedaggio dai Castiglionesi, e viceversa promettevano questi ultimi di pagare agli Aretini un Testatico annuo di due soldi per focolare, ad eccezione di quando fossero tenuti di contribuire la stessa tassa all'imperatore.*

Tali patti furono rinnovati sotto il 14 ottobre 1214, mentre era potestà di Castiglione uno dei marchesi del Monte S. Maria, chiamato Rigone (Arrigo).

Quale estensione occupasse in quel tempo il distretto di Castiglione, quante e quali fossero le ville dipendenti dalla sua curia si può dedurre da un placito di Gerardo di Arnestein legato imperiale, dati in Castiglione li 8 maggio 1239, col quale fu stabilito che le ville di S. Antonino, Cozzana, Noceta, S. Enea, S. Margherita, Collesecco, S. Cristina, S. Agnese, S. Martino de Teto, Vignale, Agello, Polvano, S. Lorenzo, S. Stefano, Pieve di Chio, Fontanella, Petreto, Castello di Tuoro, e le ville di Pergognano, di S. Lucia e di Rucavo fossero tutte della curia e distretto di Castiglione. (ARCH. DIPL. FIOR., Carte di detta Comunità)

La vittoria di Montepertoso accrebbe forza al partito Ghibellino che reggeva la città di Arezzo, per modo che tutti i paesi del suo contado furono costretti ad aderire ai patti dei vincitori, che vuotarono ai Castiglionesi le pubbliche casse, sino alla somma di lire 10000, trasportandole in Arezzo sotto pretesto di aver concesso la cittadinanza aretina a 50 persone di Castiglione. La qual somma non fu più restituita ai Castiglionesi, non ostante i reclami e gli ordini ripetuti di Carlo d'Angiò re di Sicilia, il quale, con lettere date in Firenze li 2 agosto 1273, ordinò che si revocassero tutte le novità e istrumenti fatti dagli Aretini a danno dei Castiglionesi nel tempo (anno 1267) che era Vicario Regio in toscana il conte Guido di Montfort. (l. c.)

Dopo la disfatta degli Aretini a Campaldino, Castiglione aprì le porte ai Fiorentini che per qualche tempo ritennero guardato da un presidio. Nell'anno stesso il conte Precivalle Fieschi di Lavagna Vicario generale dell'imperatore in Toscana accordò un privilegio ai Castiglionesi, (22 gennaio 1289) confermato loro dall'imperatore Arrigo VII con diploma del dì 17 agosto 1311 spedito dal campo d'assedio avanti Brescia. (l. c.)

Dopo 15 anni i Fiorentini, nel 1303 perdettero Castiglione, cacciati dagli Aretini e dai Senesi alla testa del loro potestà Federigo da Montefeltro. (ANNAL. ARET.)

Nell'anno che fu eletto il vescovo di Arezzo Guido Tarlati (1313), Pietro di lui fratello trovòsi vicario imperiale di Castiglione, dove signoreggiò con lo stesso titolo anche mancato il vescovo Guido. Durante il di lui governo i Castiglionesi furono costretti a firmare un atto di sottomissione e obbedienza alla città di Arezzo, il quale fu revocato per deliberazione pubblica nel consiglio tenuto li 3 di febbrajo 1336, in contemplazione dei danni sofferti dai Castiglionesi nella guerra fra i Perugini, Cortonesi e Aretini.

Un tale provvedimento ci richiama alla sconfitta data ai Perugini, li 8 giugno 1355, da Pier Saccone Tarlati, che uscì loro contro arditamente da Castiglion Aretino con 500 cavalieri di sue masnade e molti pedoni, dopo aver messo l'oste in fuga, cavalcò guastando per cinque giorni nel contado di Perugia sino a due miglia da questa città. (G. Villani, Cronac.)

Dopo che la Repubblica fiorentina fu al possesso della città a contado d'Arezzo (marzo 1336 st. fior.) tenne presidio e potestà anche a Castiglione, e quindi provvide con varie deliberazioni, perchè gli Aretini e i Castiglionesi vivessero in reciproca pace.

Nel tempo che il duca Gualtieri era signore dello Stato fiorentino, il popolo di Castiglione con atto del 17 ottobre 1342 se gli dette a vita. Ma appena sentita la rivolta e cacciata del tiranno da Firenze, Andrea de'Bardi e Jacopo de'Pulci, che erano in Castiglione per la Repubblica, senza alcun contrasto venderono la Terra a Pietro Tarlati per 7000 fiorini; lo che fu cagione della morte di molti guelfi. Avvertivano di tale tradimento gli ambasciatori Perugini venuti a Firenze per rallegrarsi della cacciata del duca d'Atene, e per esibire aiuti in nome della loro città.

Infatti, nel 1 marzo del 1344, a difesa comune fu conclusa un'alleanza per dieci anni fra la Repubblica di Firenze e quella di Perugia, per la quale i Tarlati dovettero lasciare la Terra di Castiglione ai soldati della lega e ai loro ufficiali onde esser governata a parte Guelfa dai Perugini.

Varj atti degli anni susseguenti stanno a conferma di ciò. Tale è il lodo del 15 maggio 1347 di un giudice di Perugia eletto in arbitro per definire una vertenza di confini fra la Comunità di Castiglione e quella di Montecchio, ciascuna delle quali pretendeva la giurisdizione sulla così detta valle di Rucavo, mentre il lodo decise che spettava a quella di Castiglione.

Arroge a ciò una deliberazione del 12 novembre 1350, per la quale i priori e gonfaloniere del Comune di Perugia determinarono il salario del potestà di Castiglione, (detto allora Perugino) a 460 fiorini d'oro ogni sei mesi. (ARCH. DIPL. FIOR. l. c.)

Nel trattato di pace concluso nell'anno 1353 fra l'arcivescovo di Milano, i Fiorentini e i Perugini, figurò anche il Comune di Castiglione, come quello che nel 12 maggio di detto anno per deliberazione del consiglio generale ratificò quel trattato, in cui furono presi in contemplazione dal duca di Milano i ghibellini fuorusciti di Castiglione. Uno dei capitoli della pace specifica la restituzione della fortezza di Tuori in Val di Chio, occupata sino allora dai soldati di Pier Saccone e i suoi consorti.

La diuturna soggezione di questa Terra ai Perugini fruttò ai Castiglionesi un interdetto del vescovo aretino che fu tolto dal pontefice Urbano V, quando con bolla del 15 maggio 1370 dichiarò Castiglione sotto la protezione immediata della chiesa Romana.

Al quale effetto Angelico Legato per la S. Sede in Italia inviò a Castiglione, nel gennaio del 1371, Enrico vescovo di Cittanuova per riformare detta Terra. (l. c.)

Ma nell'anno stesso fra il comune di Castiglione e quello di Arezzo si rinnovarono patti di amicizia e di reciprocità di difesa, obbligandosi il primo ad un censo annuo di lire 50 in denaro, e di libbre 50 di cera; censo che i Castiglionesi pagarono sino al 1380, epoca dell'arrivo in Arezzo di Carlo di Durazzo alla coda di un esercito tedesco, cui tenne dietro quello francese del suo avversario il duca di Angiò. Entrambi i quali, nel 1384, mercanteggiarono la vendita di Arezzo mettendone in possesso il Comune di Firenze, gli uni con la consegna delle fortezze per 18000 fiorini, gli altri della città e contado aretino per 45000 fiorini d'oro.

Non corse molto da che tutti i luoghi dell'antico dominio di Arezzo vennero incorporati al contado di Firenze, e il primo fu Castiglione. Fu allora che questa Terra dopo aver cambiato lo specifico di Aretino in quello di Perugino, si volle chiamare, come attualmente si denomina, Fiorentino.

Il primo atto pubblico, in cui trovasi l'ultima variazione è una provvisione della Signoria di Firenze del 28 febbrajo 1398.

Con deliberazione del 21 maggio 1412 la stessa Signoria decretò la diminuzione del debito dell'imposizione che pagava la Comunità di Castiglione, in vista dei gravi danni fatti alla sua campagna dall'esercito di Ladislao re di Napoli che aveva occupato per più d'un anno la città di Cortona, oltre la strage portata dalla peste sopraggiunta e dalla carestia nell'anno stesso 1412.

Nel 1432, di dicembre, i Reggitori della Repubblica di Firenze vendono per 60 fiorini d'oro al Comune di Castiglion Fiorentino il lago di Brolio, posto in luogo denominato la selva di Castiglione, confinante con la via della Lega e con Castroncello.

Nel 1442 era potestà di Castiglion Fiorentino Luca di Bonaccorso Pitti, uno dei più stimati e più ricchi cittadini di Firenze, il fondatore del magnifico palazzo, che poi divenne reggia de'Pitti.

Nel 1452 i Castiglionesi, avendo dimostrato alla Signoria di Firenze i gravissimi danni sofferti nella guerra che allora faceva Alfonso re di Napoli alla Repubblica, la cui oste del campo di Fojano discretava le loro campagne, domandavano di poter sostituire per sei mesi in luogo del potestà un commissario con il salario di lire 1200, invece di lire 2000 che pagavano ai potestà durante il loro ufficio semestrale; cui in seguito fu destinato a residenza il cassero del castello, che per fiorini 800 la Repubblica fiorentina nel 1412 alla Comunità di Castiglione aveva alienato. (l. c.). Se la storia ci rammenta una passeggera rivolta dei Castiglionesi, all'anno 1502, istigati dai nemici della Repubblica fiorentina, la storia eziandio ha tramandato alla posterità un fatto che fa prova della fedeltà e coraggio di quelli abitanti; allorchè, nel 1529, sostennero con animo forte l'impetuoso assalto dell'esercito imperiale condotto dal marchese del Vasto a danno di Firenze, il quale se non che per insidia penetrò a saccheggiare Castiglione, nel tempo che stipulava un accordo con gli assediati ad esempio dei Cortonesi. (SEgni, Stor. Fior.)

Nella guerra ultima della Repubblica di Siena (anno 1554) Castiglion Fiorentino cadde momentaneamente in potere di Piero Strozzi per troppa debolezza di presidio. Dopo questo fatto Castiglion Fiorentino non offre alla storia accidente politico che dissenta da quanto operò la città di Arezzo.

I migliori edifizj fiancheggiano la strada principale che attraversa la Terra nella sua maggior lunghezza.

Molti sono gli stabilimenti filantropici che onorano la pietà, la beneficenza e il civismo dei Castiglionesi. Noteremo fra i più antichi due spedali; uno dei quali, da lunga mano soppresso, esisteva sulla strada Regia perugina al ponte del Cilone, sino dal 1229 rammentato; dell'altro dentro la Terra sotto l'invocazione di S. Maria della Misericordia si trovano memorie sino dal secolo XIV. Quest'ultimo spedale, ben tenuto e ben provvisto di rendite, è capace di circa 40 letti. – Otto monasteri, tre dei quali di donne, si contavano costà innanzi che ne restassero soppressi due di maschi e due di femmine. Il più antico era quello di S. Girolamo delle donne del terz'ordine di S. Francesco, alle quali il pontefice Niccolò V, per bolla del 5 dicembre 1450, concesse licenza di fabbricarsi una clausura con chiesa, campanile e cimitero, mentre la Comunità di Castiglione un anno dopo (18 novembre 1451) esentava i beni di quel monastero da qualunque gravanza comunitativa.

Non dirò degli ospizi, priorati e badiole fondate per i Camaldolensi, nei secoli XI e XII, a Noceta a S. Savino in Val di Chio e in altri luoghi della Comunità di Castiglione. – Dirò bensì di quell'edifizio sacro che ogn'altro dovè precedere, siccome attualmente primeggia per dignità se non per bellezza, nella terra di Castiglion Fiorentino, cioè l'insigne sua collegiata.

Le memorie più vetuste di questa chiesa, quando ere semplice parrocchia sotto l'invocazione di S. Michele, si deducono, per quanto mi è noto, da un diploma dell'imperatore Arrigo VI degli 8 ottobre 1191, col quale alla cattedrale Aretina fra le molte chiese di sua giurisdizione la cappella di S. Angelo in Castiglione confermava; e una si fatta espressione di cappella ci dà a conoscere che la chiesa parrocchiale di Castiglione a quell'epoca non era stata ancora innalzata al grado di pieve.

Tale però essa divenne nel secolo susseguente sotto il vescovo Guglielmino degli Ubertini, mentre il di lui nipote Uberto figlio del fu Ranieri de'Pazzi, nel 1264, fu eletto pievano di S. Angelo in Castiglione Aretino dai canonici (curati suffraganei) di quella pieve; e fu nell'anno stesso in Cortona dal vescovo pre nominato, in presenza del valente capitano Guglielmino de'Pazzi, in tal dignità confermato. (ARCH. della CATEDR. di AREZZO.)

Aveva già questa pieve per contitolare S. Giuliano, quando Niccolò V, con breve del 19 gennajo 1450, concedeva indulgenza a chi avesse visitato nella festa dell'Apparizione di S. Michele (8 maggio) la parrocchia di S. Giuliano di Castiglione, e porgesse qualche sussidio per la sua riedificazione. La fabbrica della chiesa era già compiuta nel dì 9 maggio del 1501, epoca in cui essa fu eretta in collegiata insigne da Cosimo de'Pazzi vescovo di Arezzo, confermata dal pontefice Alessandro VI con bolla del 30 ottobre susseguente; colla quale assegnò alla medesima una sola dignità nell'arciprete con sei canonici; sebbene nei tempi a noi più vicini il numero dei canonici sia stato aumentato sino a 18, comprese due altre dignità, il primicero e l'arcidiacono.

Una recente vistosa dote fu lasciata a questa chiesa da pia persona Castiglionesa con l'intenzione che si riedificasse un più vasto e più nobile tempio che meglio confacesse alla dignità del culto, alla devozione del popolo, al lustro di Castiglione.

Quattro stabilimenti di pubblica istruzione possiede questa Terra; 1° il Seminario e Collegio di S. Filippo con cattedre di belle lettere, di filosofia e di teologia; 2° le Scuole Pie erette con la chiesa della SS. Annunziata dai seguaci del Calasanzio, i quali sino alla metà del secolo XVII recavansi dalla loro casa di Banco presso Mammi

ad istruire la gioventù di Castiglion Fiorentino; 3° le scuole pubbliche per le femmine, stabilite nel secolo XVIII; 4° il conservatorio delle Oblate di S. Chiara per ammaestrare fanciulle a convitto e fuori di convitto.

Varj posti per mantenere giovani all'università e ai licei furono fondati da pie congregazioni o fraternite di Castiglionesi a profitto dei loro concittadini.

Avvi inoltre costà una cattedra d'istituzioni civili, che autorizza i Castiglionesi al notariato senza uopo di ricorrere altrove. – Il qual privilegio ci ricorda una deliberazione del 24 febbrajo 1395 fatta dai governatori della gabella dei contratti del Comune di Firenze, con la quale fu ordinato, che ogn'anno un notajo fedele e guelfo si recasse alla Terra di Castiglion Aretino, a tenore dei privilegi di detta Terra, non erano tenuti a mandare la copia dei loro rogiti alle gabelle dei contratti a Firenze. (ARCH. DIPL. FIOR. I. c.)

Fra gli edifizj sacri si distinguono, per armonia di disegno e per ornati la chiesa della SS. Annunziata dei PP. Scolopi dentro la Terra, quella di S. Francesco che é dei Minori Conventuali, e quella più antica a tre navate dei Cappuccini fuori di porta Cortonese: e fuori della stessa porta la bella chiesa ottagonale della Madonna della Consolazione.

Pochi oggetti di belle arti richiamano gl'intendenti in Castiglione, se non fosse per vedere all'altar maggiore della collegiata un quadro a tempera del miniatore Camaldolense Bartolommeo della Gatta, autore di un'altro dipinto, in cui trovasi come nel primo un S. Michele, entrambi lodati assai dal Vasari, mentre é opera del Vasari medesimo una tevola da altare nella chiesa di S. Francesco.

In Castiglion Fiorentino hanno avuto i natali varj uomini illustri, fra i quali il geografo e storico Tommaso Poracci, il medico Marco Mancini professore di filosofia nello studio Pisano, Guglielmo Dragomanni capitano di armi della Repubblica di Pisa; Giovanni Dragomanni vescovo di Pienza; Sigismondo Tizzi autore di una voluminosa storia senese ms.; e Giovanni Francesco Salvemini che figurò sul finire del secolo XVIII fra i primi giureconsulti, e fu presidente del Regio Istituto a Berlino.

Comunità di Castiglion Fiorentino. – Il territorio di questa Comunità occupa una superficie di 32314 quadrati, dei quali 786 sono presi da corsi d'acqua e da pubbliche strade. – Vi si trova una popolazione di 10105 abitanti a ragione di 258 individui per ogni miglio toscano quadrato di suolo imponibile.

Confina con 4 Comunità. A maestrale e poi a settentrione per il giro di circa 12 miglia toscane ha di fronte la Comunità di Arezzo, a partire dalla sponda destra del Canale maestro della Chiana sotto il fosso di Cozzana, verso le cui sorgenti si dirige salendo i poggi che dividono le acque della Val di Chiana da quelle che si vuotano nel Tevere. Giunta a questo punto piega da maestro a settentrione, attraversa due volte il tortuoso corso del Cerfone, e per il crine dei poggi piegando a grecale s'inoltra fino al piano del Desco, dove volta a levante dirigendosi sul fianco orientale dei poggi di Lagnano e di Ranchetta, sino a che per termini artificiali, designati sotto i nomignoli di Toppo di Bonuccio e Toppo del Grillo, arriva alla sponda sinistra del fiume Nestore. Costà lascia la Comunità di Arezzo, e voltando la fronte a scirocco sale sull'Alta di S. Egidio avendo a contatto la Comunità di Cortona, mediante il Nestore pre nominato, il quale abbandona a levante per salire il poggio di Spinabbio e penetrare nel fosso di Rignana. Da queste sommità, che forma orlo alle due Valli, riscende in quella della Chiana per il fosso di Ristonchia, di cui é tributario quello di Rignana; quindi per la via pedonale cortonese, e finalmente per il borro di Mezza via arriva alla strada Regia perugina. Attraversata la quale entra nel rio di Montecchio e con esso nel torrente Vignone che cavalca sotto lo sbocco del rio della Lega per dirigersi nel canal maestro della Chiana al porto di Brolio. Fin qua fiancheggia con la Comunità di Cortona, alla quale subentrano di faccia a ponente quelle di Fojano, e di Marciano mediante il canale medesimo della Chiana, sino a che davanti al così detto Porto di Cesa torna a confine la Comunità di Arezzo.

Fra i corsi d'acqua che bagnano il territorio comunitativo di Castiglion Fiorentino, sul rovescio dei poggi che acquapendono in Val Tiberina si trovano le prime fonti del Nestore e del Cerfone: dal lato poi che versa nella Chiana i fossi di Ristonchia, di Mezza via e di Cozzana ne segnano i confini, mentre il Vignone e il Cilone scendendo dalla Val di Chio attraversano la parte più bella e più estesa della Comunità, sino a che essi riuniti in un alveo presso al rio Lega sono accolti e perdono con tutti gli altri borri il loro nome nel canale di Montecchio. Il quale ultimo, dopo aver corso per circa 4 miglia parallele al canal maestro della Chiana, si unisce a questo innanzi di escire dal territorio di Castiglion Fiorentino.

Il rio Lega é attualmente l'emissario di quel lago di Brolio, di cui si é fatto di sopra menzione, all'anno 1432. Dicesi tuttora lago della Lega dell'antica strada che lo costeggiava. Esso é ridotto a un piccolissimo bacino mediante i lavori idraulici che hanno cangiato fisionomia a questa contrada.

Molte, e tutte ben tenute, sono le strade carreggiabili tracciate in questa Comunità. Oltre la Regia posteale perugina, e il grandioso stradone di Montecchio, vi sono quelle che diramansi dalla Regia; una della quali sale a Castiglione per la Madonna del Rivajo, opposta alla quale partono altre strade per la pianura della Misericordia, di Castroncello e di Brolio; mentre dalle porte di Castiglion Fiorentino escono altre due vie rotabili dirette, una a scirocco, e l'altra a grecale-levante.

Quest'ultima rimonta lungo il torrente Vignone la deliziosa vallacola di Chio, alla quale fanno corona, verso levante i poggi della Mentanina; a settentrione quelli di Lagnano e di Castellonchio; a ponente le colline di Mammi e di Castiglion Fiorentino; a ostro quelle di Montecchio e di Ristonchia.

Il terreno dei poggi sunnominati spette nella massima parte all'arenaria micacea cerulea e grigia (pietra serena, o macigno) disposta in grandi strati alternati con lo schisto marnoso (bisciajo), cui serve la calcarea appenninica (alberese); mentre intorno alle pendici delle colline alle rocce predette servono di mantello altre meno antiche e più copiose di avanzi fossili terrestri e marini; rocce tutte che nella pianura restano sepolte dalle torbe, dalle arene e dalle ghiaie, nascoste esse medesime sotto un profondo terriccio.

*Stando ai calcoli che ha dato il professor Giuli nella sua Statistica Agraria della Val di Chiana, la coltivazione del territorio in questione offrirebbe i seguenti prodotti ripartiti in terreno di monte, di collina e di pianura, nella proporzione che appresso.*

*Nel Monte*

*Oliveti, quadr. 2000*

*Castagneti, quadr. 1500*

*Bosco ceduo e di alto fusto, quadr. 4819*

*Prati naturali, quadr. 2000*

*Terreno e sementa, quadr. 3500*

*Sodaglie, quadr. 1500*

*Somma Quadr. 15319*

### **3. Inquadramento urbano: il centro storico e la cinta muraria**

La prima cinta muraria medievale risale al XIII sec.; nel secolo successivo venne ampliata e costruito il "muro dell'Ala", per collegare il Cassero alle mura esterne. Intorno alla metà del '300 i Perugini, padroni dell'abitato, apportarono ulteriori ristrutturazioni. Nel corso del '600 le torri, venuta meno la loro funzione difensiva subirono una parziale demolizione. L'accesso principale al centro storico avviene attraverso la Porta Fiorentina, che faceva parte del circuito murario duecentesco. Come la vediamo oggi è frutto di un rifacimento dell'800. All'esterno un'antiporta, a sinistra della quale si trovano i resti di uno stemma mediceo, mentre la torre sulla destra è quanto rimane dell'originaria Torre degli Assi. A sinistra le mura piegano verso S. Francesco. In questo tratto, detto delle mura "pisane" per la partecipazione della Repubblica pisana alla costruzione, l'esterno corrisponde a Piazzale Garibaldi e lungo tutto il tratto si possono vedere avanzi di altre torri. Proseguendo verso l'attuale Porta S. Giuliano, le mura scendono per recingere il complesso ecclesiastico della Collegiata, per poi continuare verso Porta Romana, ricostruita nel dopoguerra sulle rovine della trecentesca Porta di S. Angelo. Proseguendo il percorso lungo la viabilità che circonda il centro storico, si osserva la presenza di edifici pubblici addossati alle mura (vecchio ospedale e Teatro Comunale) per poi ricollegarsi a Porta Fiorentina.

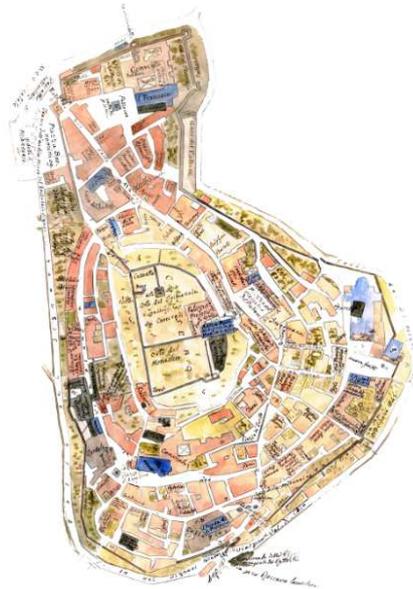
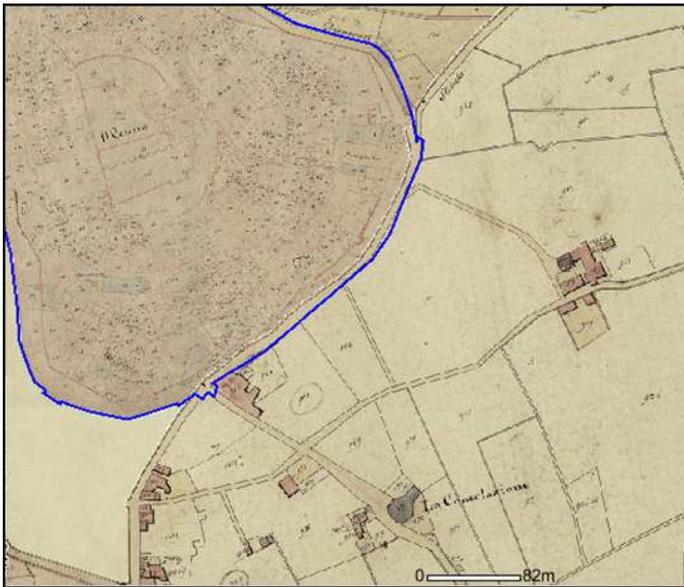
Il centro storico di Castiglion Fiorentino costituisce il capoluogo e il nucleo storicizzato più abitato del comune di Castiglion Fiorentino. Il centro amministrativo è ubicato nel capoluogo dove ha sede il municipio.

### **4. Il quartiere di Porta Romana**

Il quartiere di Porta Romana interessa l'area sud ovest del centro storico di Castiglion Fiorentino, a valle del sistema monumentale cassero - piazza del comune, compresa tra le mura antiche, la matrice di attraversamento di via S. Michele, la porta della Collegiata e Porta Romana. Per capire lo sviluppo urbanistico di quest'area è opportuno fare degli approfondimenti sugli elementi architettonici del tessuto urbano (palazzi, chiese, vie, piazze, porte) analizzando le relazioni che intercorrono tra gli edifici di culto, le proprietà pubbliche e laiche collocate in questa porzione di centro storico.

Un buon strumento di analisi è rappresentato dall'analisi delle carte del Catasto Leopoldino (anno 1826) che ci danno una immagine delle permanenze del tessuto storico prima dell'avvento dell'era moderna.

Si accedeva anticamente all'area da Porta Romana e porta di san Giuliano: questi due punti di accesso erano direttamente collegati alla chiesa della Consolazione e la badia di Sant'Andrea al Pozzo, riproponendo un sistema tipico di insediamento degli ordini religiosi fuori le mura lungo le matrici della viabilità storica verso la campagna.



Fonte: catasto leopoldino, anno 1826, comunità di Castiglion Fiorentino (Proprietà Archivio di stato di Arezzo, Progetto catore Regione Toscana) e Ricostruzione Pianta del Ghizzi ms 512 (Vanni, Desideri)

**Porta Romana** – già Porta S. Michele o S. Angelo, è l'accesso da sud alla città; danneggiata in seguito al bombardamento ma soprattutto dallo scoppio di mine (4 luglio 1944), la porta è stata ricostruita cercando di rispettare le forme originarie, ma senza riprodurla con le sue belle caratteristiche medievali. In alto è stata posta in una nicchia una statua in terracotta raffigurante S. Michele Arcangelo, patrono della città, copia dell'originale scultura in legno policromo eseguita nei primi decenni del XIV sec. ed oggi conservata nella Pinacoteca Comunale.

**Porta di San Giuliano** – è la porta “vecchia” già citata nell'estimo del 1347 e dello Statuto Comunale del 1384; fu fatta costruire dal Vescovo Tarlati nella seconda metà del Trecento come elemento fondamentale nella realizzazione dell'espansione della seconda cerchia muraria, che racchiudeva tutta l'area di San Giuliano; è menzionata anche in un altro atto del '400 (Tizio) in cui la si descrive vicino al cimitero degli ebrei; la porta di San Giuliano non è menzionata negli atti in cui veniva indicata la responsabilità delle porte cittadine, probabilmente perché si trattava di un tratto o poco usato o precocemente richiuso anche perché di difficile difesa. I resti sono ancora visibili su via Trento sotto la Chiesa del SS Sacramento, all'interno di un accesso di un locale oggi utilizzato come deposito di attrezzature edili. Percorrendo un lungo corridoio non pavimentato coperto con volta a botte, in mattoni, è possibile incontrare i resti delle probabili antiche mura del trecento e la porta di San Giuliano: è composta di un portale esterno a tutto sesto di pietre ben tagliate, larga ml 2,55, alto ml 4,28 e profondo circa 80 cm. Sono inoltre presenti un arco in mattoni interno messi di taglio profondo 50 cm ed un ulteriore portale interno, oggi tamponata con materiale di recupero.

**Porta “Ciribilla”** – è la porta “giovane” realizzata in concomitanza alla realizzazione della Collegiata, creando una breccia sulle mura per poter realizzare un passaggio più semplice per trasportare le pietre provenienti da Senaia, in cantiere. Non compare nelle carte del catasto leopoldino; una volta terminato il cantiere fu mantenuta per consentire un accesso più agevole dalla campagna verso il quartiere di Porta Romana.

Le matrici viarie del tessuto urbano sono:

**Vicolo dei Galli** – era l'antica strada che da porta Sant'Angelo (oggi Porta Romana) raggiungeva l'area dell'attuale Collegiata, costeggiando le mura dalla parte orientale. Con la costruzione del monastero di Santa chiara il suo percorso venne interrotto e deviato verso via di San Giuliano, conservando tuttavia il titolo di via Vicolo dei galli. Il nome della strada deriva probabilmente da una famiglia fiorentina che risiedette nella zona. Per quasi un secolo strada e vicolo diventarono proprietà privata, quindi senza l'accesso al pubblico, ma recentemente sono tornati a far parte della viabilità urbana proponendo aspetti architettonici e paesaggistici particolarmente interessanti.

**Via di San Giuliano** – è l'asse di attraversamento da Piazza della collegiata a via San Michele; la strada, piana, ha un andamento leggermente curvilineo per aumentare le caratteristiche di difesa, tipico delle strade medioevali; è stata probabilmente realizzata in concomitanza con l'intervento di ampliamento della cerchia muraria del vescovo Guido Tarlati e segue l'andamento delle curve di livello di questa zona scoscesa a gradoni verso la strada sottostante; la viabilità di attraversamento è collegata attraverso un fitto sistema di assi viari secondari (vicolo Celeste, vicolo repente e anche vicolo del Parione, vicolo Bongini, vicolo San michele) alla parte “alta” del paese;

Gli edifici storici presenti nell'area sono:

**Chiesa di San Giuliano** – (Pieve Vecchia): l'attuale edificio è ciò che rimane della duecentesca chiesa di S. Giuliano prima e della pieve quattrocentesca poi. Nel 1501 ottenne il titolo di Collegiata. Nel 1836 la chiesa venne parzialmente demolita per far posto alla nuova Collegiata. La cripta sottostante al loggiato della Pieve (demolito) era utilizzata come luogo di sepoltura fino al 1789, anno di costruzione del cimitero esterno al paese. All'interno della Pieve, nella cappella a destra, è posto un Fonte battesimale del 1400, un Battesimo di Gesù di Scuola robbiana, un Compianto su Cristo morto di Luca Signorelli ed una Deposizione molto rimaneggiata. La cappella centrale ha alle pareti due ovali affrescati con Cristo e la Veronica e l'innalzamento della Croce, eseguiti da Niccolò Lapi nel 1725. Nella cappella a sinistra è invece conservato l'archivio parrocchiale; sull'altare una tela rappresenta l'Adorazione di S. Francesco (attualmente esposta nella chiesa di S Angelo). Le pareti della Pieve ospitano un gran numero di tele del XVI-XVII sec. Tra questi segnaliamo una Strage degli Innocenti copia da G. Reni di G.B. Cimica (1744).

**Collegiata di S. Giuliano** - Nel 1836, in seguito alla caduta di un fulmine sulla vecchia Collegiata, e grazie ad alcuni lasciti si decise di costruire una nuova Collegiata. Il progetto fu eseguito dall'architetto castiglionesse Pietro Mancini. L'edificio fu consacrato nel 1853. Il loggiato in stile neoclassico venne invece terminato nel 1860, la cupola nel 1867 e il campanile solo nel 1930, su disegno dell'architetto Corinto Corinti. L'impianto interno è a croce latina, a tre navate coperte a botte.

**Chiesa del Gesù** - La chiesa, costruita per volere della Congregazione del SS. Sacramento, venne consacrata nel 1545. L'ingresso è preceduto da un loggiato, sostenuto da sei pilastri quadrati in pietra. L'edificio si sviluppa su tre piani, a causa del notevole dislivello del terreno. Il primo livello ingloba l'antica Porta di S. Giuliano, quello intermedio ospita un oratorio con volte a crociera e decorazioni ad affresco, mentre all'altezza della piazza venne collocato l'oratorio del Sacramento.

**Convento e Chiesa di S. Chiara** – il convento è realizzato verso la metà del XVI secolo, inglobando l'antico monastero di San Salvatore; è stato poi progressivamente ricostruito e ingrandito dopo il 1557, anche a seguito della chiusura dell'antica porta di San Giuliano e dell'innalzamento del livello della piazza. Nel 1787 nei locali del convento, completamente

ammodernati, Leopoldo I istituisce un conservatorio di educazione. In aderenza al convento si trova la chiesa di Santa Chiara, costruita intorno al 1340, ristrutturando un precedente oratorio della vicina chiesa del Sacramento.

Sono inoltre presenti:

**Palazzo Ammannati-Banti** – è l'immobile su via San Giuliano al n. civico 26 e 24: i palazzi erano un tempo un corpo unico come dimostra l'uniformità del marcapiano e delle cornici del livello sottotetto, l'impaginato del prospetto sul fronte strada con l'uniformità architettonica della scansione delle finestre a piano primo tutte dello stesso tipo e dimensione.

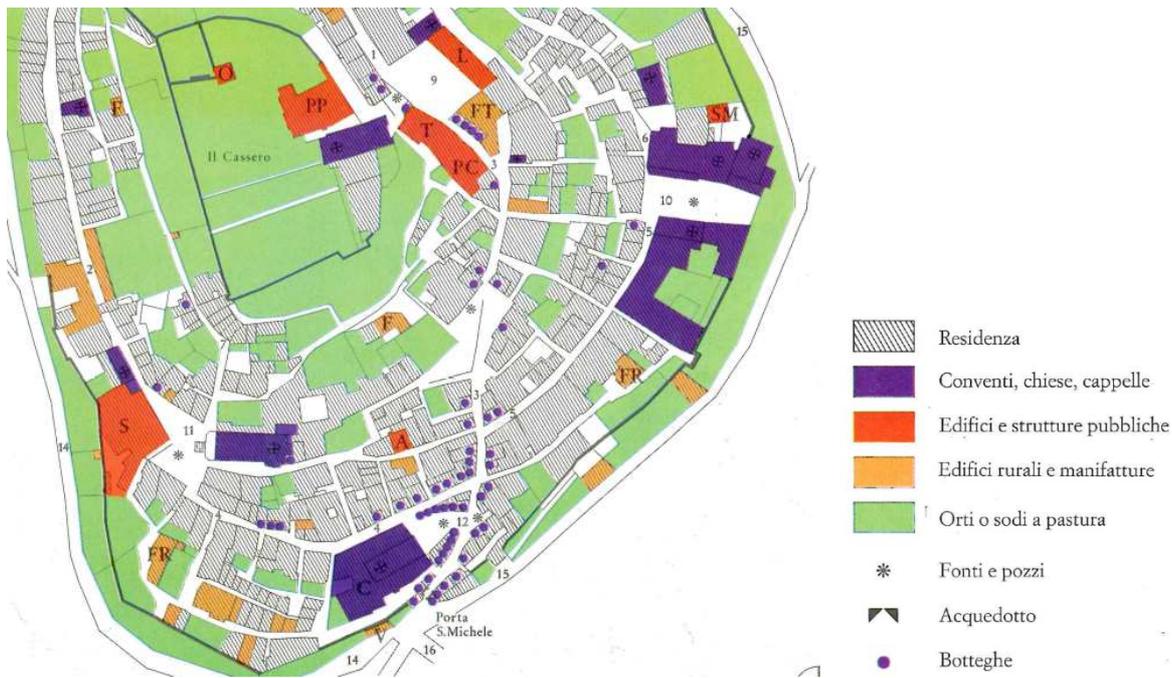
**Palazzo Cesaroni Venanzi** - è l'immobile su via San Giuliano al n. civico 20, 18, 18a, 16, 14, 12, 10 originariamente posseduto dal casato dei Venanzi (fine '300 – inizio '400), oggi integralmente ristrutturato

**Palazzo Ceccherini** – detto anche palazzo vescovile, si affaccia su piazza della Collegiata, un articolato spazio urbano aperto ad est verso il panorama della Valle di Chio e della Valdichiana sulla quale spiccano il castello di Montecchio e l'ottagonale Chiesa della Consolazione. L'edificazione dell'attuale Palazzo, realizzata su strutture edilizie preesistenti, risale al 1670 e fu residenza vescovile, come si evince dallo stemma posto sopra l'ingresso principale, riconoscibile per il copricapo tipico di una carica ecclesiastica. Il palazzo, recentemente restaurato, presenta una facciata semplice e regolare su cui si aprono porte e finestre incorniciate in pietra che le fa risalire sull'intonaco. Tutte le aperture della facciata sono riquadrate da cornici in pietra, che riprendono il motivo del portale. La parte centrale del primo piano è occupata da un balcone sorretto da mensole in pietra con ringhiera in ferro.

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. A questi si unirono i danni provocati dalle truppe tedesche che come in altri luoghi, distrussero molti ponti per coprirsi la ritirata.

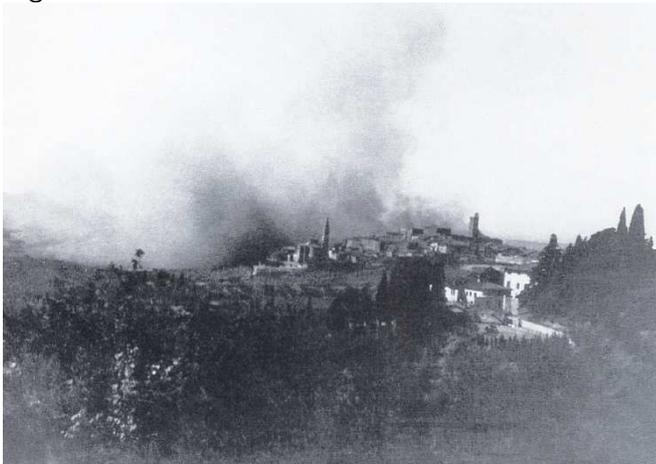
Per questo fu necessario indirizzare e stimolare la ripresa del paese con un Piano di Ricostruzione, approvato nel 1952, quale strumento che stabilisse gli interventi da effettuare nel territorio, per ricostruire ponti e strade, ma anche parti di tessuto urbano distrutto e non ancora recuperato: nella zona di Via Romana non venne 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.

Già nel piano di ricostruzione 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:



**Fonte:** *Atlante storico delle città italiane. Castiglion Fiorentino (Arezzo)*, a cura di Orefice Gabriella Bonsignori Editore, Roma/Firenze, Bonsignori Editore/Regione Toscana, 1996;

Si noti la numerosa presenza di botteghe nell'area adiacente alla porta Romana; l'asse commerciale con accesso dalla Val di Chio è andato progressivamente a contrarsi, a partire dalla seconda metà degli anni '90.



**Foto:** bombardamento del 19/12/1943 e particolare dell'area di Porta Romana

## 5. Indagine socio demografico

La parte che segue fa riferimento ai dati dei censimenti ISTAT, nonché alla documentazione pubblicata su database/archivi digitali relativi ai dati statistici di comuni province e regioni.

L'analisi della tabella 1 - Censimenti popolazione 1861-2011 – definisce un quadro di crescita della popolazione comunale a partire dalla seconda metà dell'800, probabilmente legato alla nascita dei primi insediamenti industriali. Il trend di crescita si è mantenuto costante fino agli anni 70 (legato all'abbandono della campagna e flussi migratori diretti verso i centri maggiori), per poi tornare a crescere fino ai nostri giorni (confronta Tabella 2 - Censimenti Popolazione 2001-2010) e toccare un massimo di 3270 abitanti nell'anno 2010; la crescita nel decennio 1970-1980 è comunque superiore rispetto alla media provinciale e regionale;

Se si analizza la tabella 5 si nota che la crescita della popolazione è solo in parte influenzata da una crescita demografica legata ai fenomeni migratori dall'esterno (6,3% dei residenti nel 2010) con flussi principalmente provenienti dall'Europa centrale, proveniente principalmente dalla Romania (32% dei residenti stranieri).

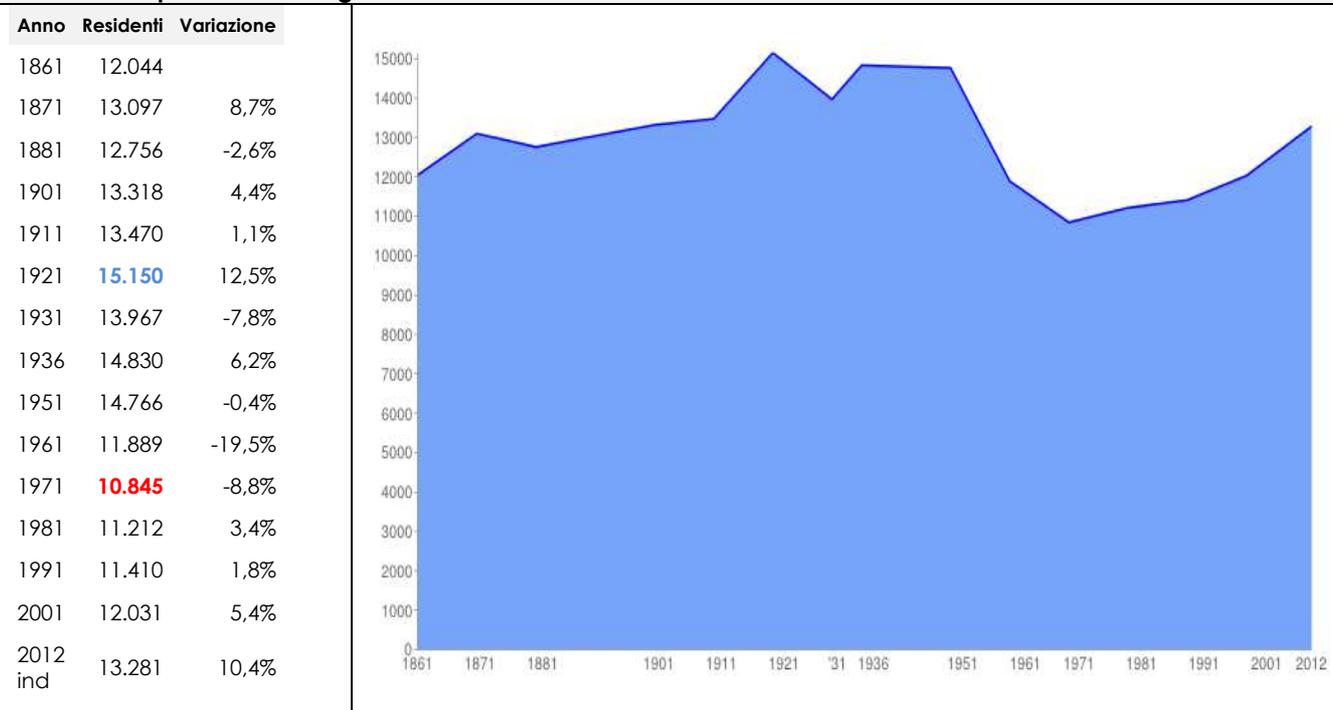
La struttura della popolazione si concentra nella fascia 15-64 anni (65% della popolazione), l'età media dei residenti è 45,7 anni nel 2012, il tasso di natalità è dell'8%.

La struttura della popolazione è stazionaria; il numero di famiglie è di nel territorio comunale è di 1.258 unità nel 2010, mentre si abbassa il numero dei componenti familiari, da 2,84 nel 2003 a 2,58 nel 2010).

Il reddito IRPEF procapite (60,5% della popolazione) ha un valore medio dichiarato per l'anno 2011 di 19.446€.

Il parco veicolare di Pergine Valdarno nel 2012 è costituito da un totale di 2104 auto pari 655 auto per mille abitanti.

**Tabella 1: Popolazione Castiglion Fiorentino 1861-2012 - Grafico**



**Grafico Tabella 1: Comune di Castiglion Fiorentino - Censimenti popolazione 1861-2011**



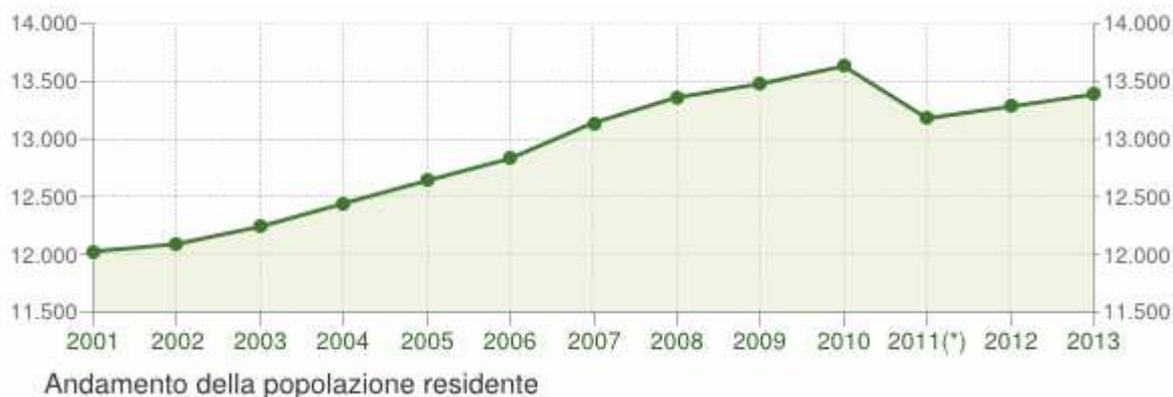
**Grafico Tabella 1: Comune di Castiglion Fiorentino - Censimenti popolazione Comune di Castiglion Fiorentino 1861-2011 – Variazioni percentuali rispetto a provincia e regione**



**Tabella 2: Popolazione Castiglion Fiorentino 2001-2010 - Grafico**

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia	% Maschi
2001	12.025				
2002	12.090	0,5%			49,5%
2003	12.240	1,2%	4.291	2,85	49,4%
2004	12.441	1,6%	4.461	2,79	49,4%
2005	12.638	1,6%	4.621	2,73	49,4%
2006	12.831	1,5%	4.716	2,72	49,5%
2007	13.140	2,4%	4.872	2,70	49,4%
2008	13.360	1,7%	5.032	2,65	49,3%
2009	13.477	0,9%	5.081	2,65	49,3%
2010	13.630	1,1%	5.165	2,63	49,3%

**Grafico Tabella 2 – Andamento della popolazione residente 2001-2011**



**Tabella 3: Castiglion Fiorentino - Bilancio Demografico - Tassi (calcolati su mille abitanti)**

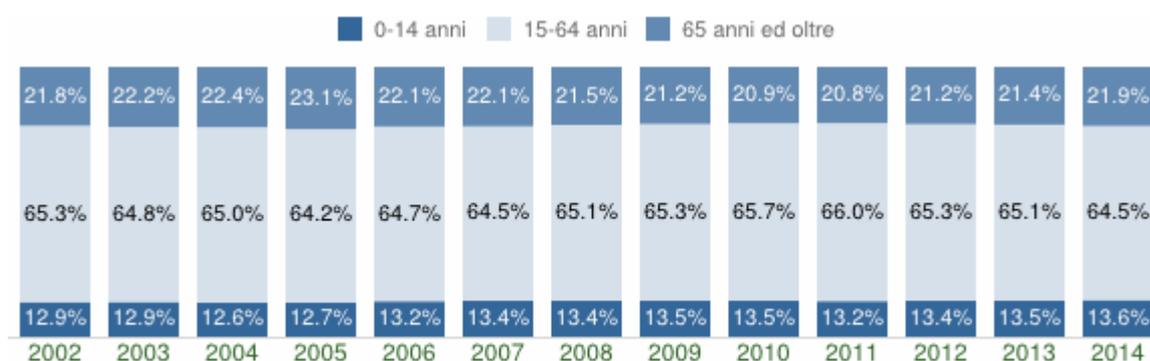
Anno	Popolazione Media	Natalità	Mortalità	Crescita Naturale	Migratorio Totale	Crescita Totale
2002	12.058	8,6	10,0	-1,3	6,7	5,4
2003	12.165	7,2	11,5	-4,4	16,7	12,3
2004	12.341	10,5	9,1	1,5	14,8	16,3

Comune di Castiglion Fiorentino (AR) – Piano di Recupero “Porta Romana” –  
**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA** - Resp. del Procedimento: **Geom. Marco Cerini**

2005	12.540	8,5	11,2	-2,8	18,5	15,7
2006	12.735	10,4	9,7	0,7	14,4	15,2
2007	12.986	9,6	11,2	-1,6	25,4	23,8
2008	13.250	9,1	11,0	-2,0	18,6	16,6
2009	13.419	7,8	10,2	-2,4	11,1	8,7
2010	13.554	9,1	8,9	0,2	11,1	11,3
2011	13.404	9,4	11,8	-2,4	6,3	4,0
2012	13.230	9,3	10,7	-1,4	9,1	7,8

**Tabella 4: Castiglion Fiorentino - Popolazione – Struttura per età della popolazione**

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
<b>2012</b>	13,4%	65,4%	21,2%	13.178	157,8%

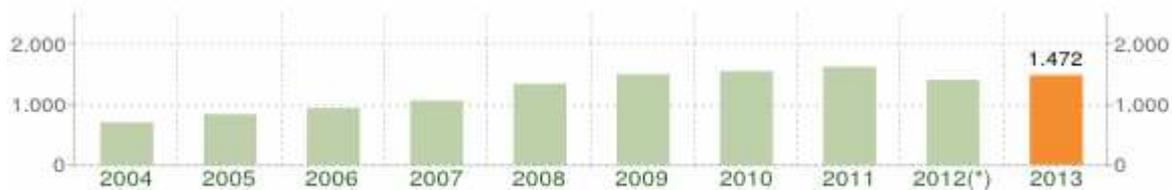


Struttura per età della popolazione

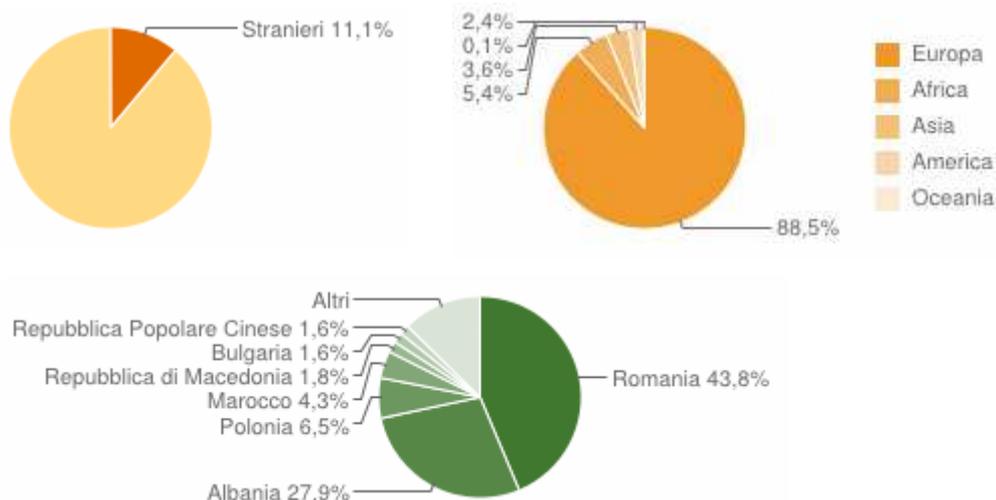
**Tabella 5: Castiglion Fiorentino - Cittadini Stranieri**

Anno	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri	Minorenni	Famiglie con almeno uno straniero	Famiglie con capofamiglia straniero	Nati in Italia	% Maschi
2005	928	12.638	7,3%	222				49,9%
2006	1.054	12.831	8,2%	252			126	50,0%
2007	1.333	13.140	10,1%	314	534	434	158	49,4%
2008	1.487	13.360	11,1%	335	592	495	174	48,2%
2009	1.538	13.477	11,4%	333	618	522	176	49,0%
2010	1.611	13.630	11,8%					48,4%
2011	1.392	13.178	10,6%					45,8%
2012	1.472	13.281	11,1%					45,9%

**Grafico Tabella 5 – Castiglion Fiorentino - Cittadini Stranieri**



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2013



**Tabella 6: Castiglion Fiorentino - Redditi Irpef**

Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2011	7.337	13.178	55,7%	145.122.887	19.780	11.013

**Tabella 7: Castiglion Fiorentino - Parco Veicolare - Auto, moto e altri veicoli**

Anno	Auto	Motocicli	Autobus	Trasporti Merci	Veicoli Speciali	Trattori e Altri	Totale	Auto per mille abitanti
2011	8.981	1.657	14	1.221	188	14	12.075	682

**Tabella 8: Pergine Valdarno - Dettaglio veicoli commerciali e altri**

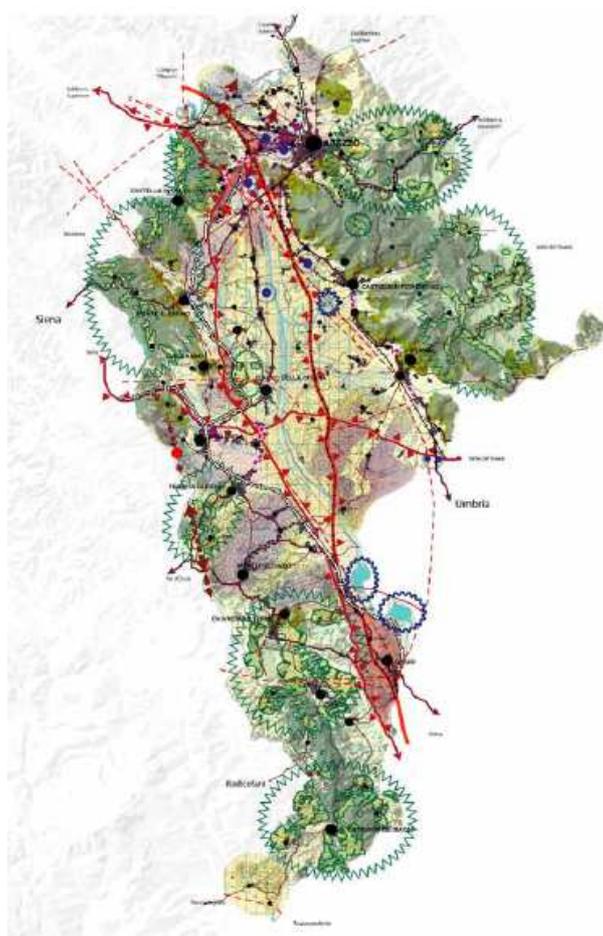
Anno	Autocarri Trasporto Merci	Motocarri Quadricicli Trasporto Merci	Rimorchi Semirimorchi Trasporto Merci	Autoveicoli Speciali	Motoveicoli Quadricicli Speciali	Rimorchi Semirimorchi Speciali	Trattori Stradali Motrici	Altri Veicoli
2011	972	204	45	138	16	34	14	0

## 6. Inquadramento urbanistico

### 6.1. P.I.T. (Piano di indirizzo territoriale)

Con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi dell'articolo 19, della legge regionale 10 novembre 2014, n.65.

L'area viene analizzata all'interno della Scheda riferita all'ambito 15 - piana di Arezzo e Val di Chiana



#### Estarti PIT

Patrimonio territoriale e paesaggistico

[www.paesaggiotoscana.it/schede/AMB15-I\\_patrim.pdf](http://www.paesaggiotoscana.it/schede/AMB15-I_patrim.pdf)

Criticità

[www.paesaggiotoscana.it/schede/AMB15-4II\\_critic.pdf](http://www.paesaggiotoscana.it/schede/AMB15-4II_critic.pdf)

Relativamente agli obiettivi di qualità e direttive, si rileva che l'Obiettivo 3 propone di "salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali" ed in particolare:

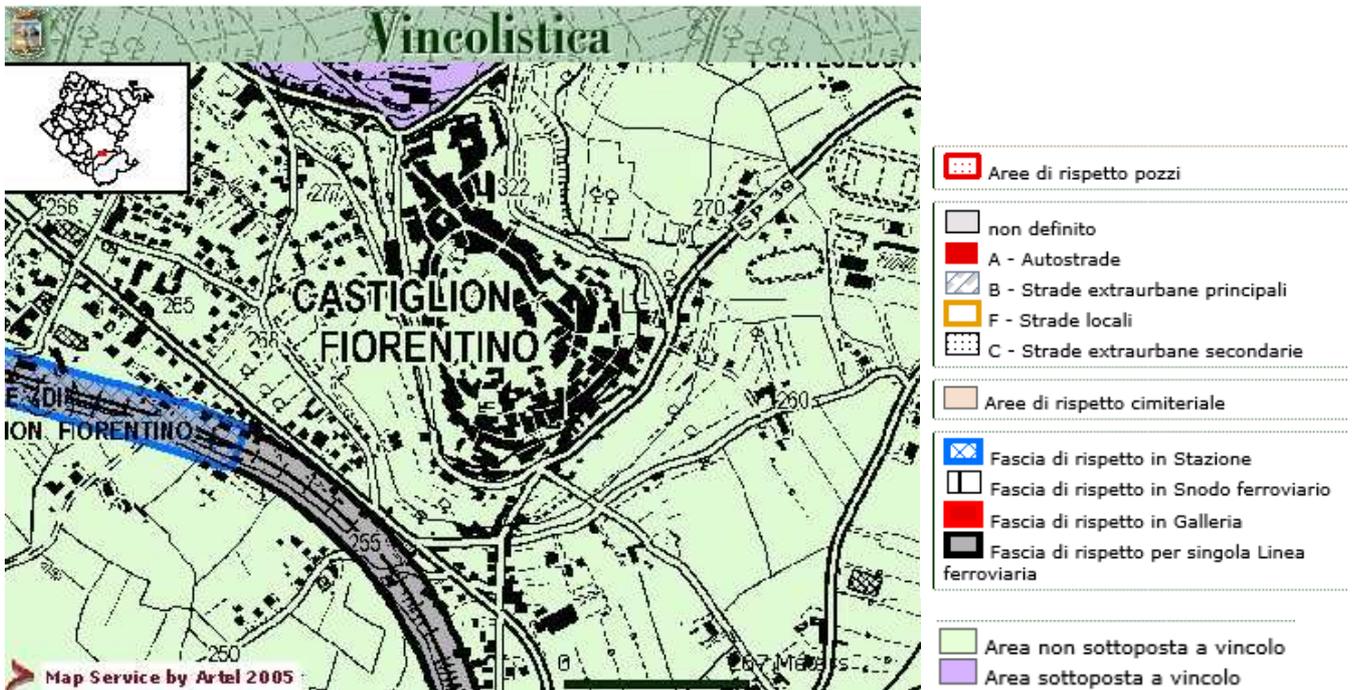
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio-Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
- i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino);

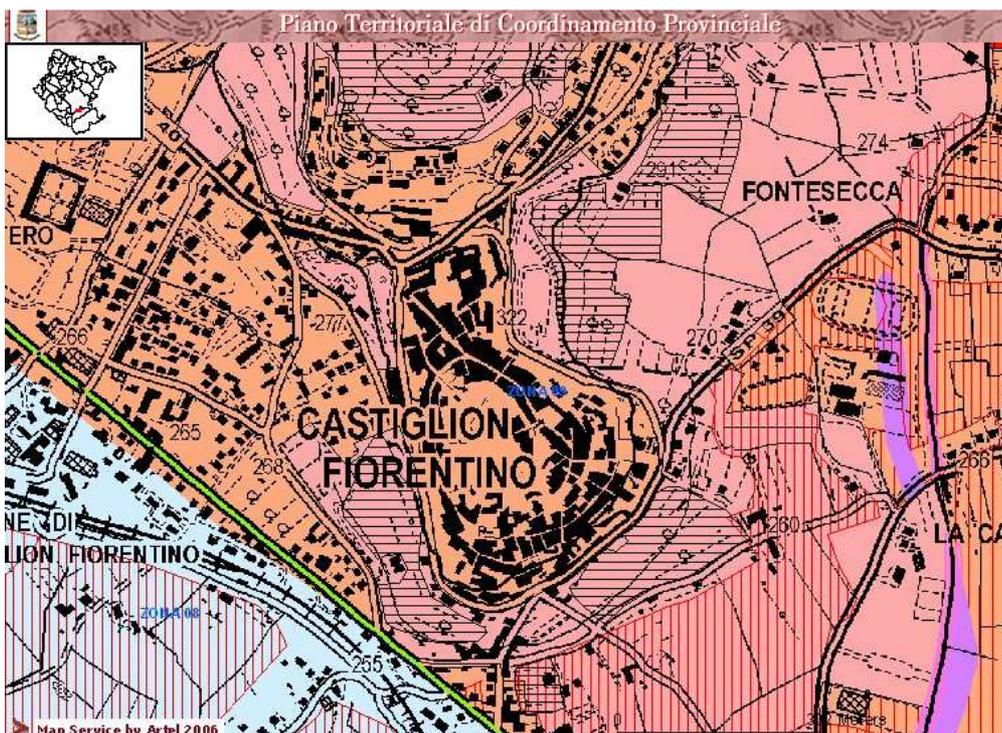
- i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);
- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale;

## 6.2. P.T.C. (Piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo)

Il P.T.C. (Piano territoriale di Coordinamento) della Provincia di Arezzo è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 72 del 16.05.2000).



Estratto PTCP - <http://geoweb.ar-tel.it/PTCP/viewer.htm>



Uso del suolo forestale

 Arboricoltura da legno	 Area di tutela paesistica delle ville
 Arbusteti e cespuglieti	 Area di tutela paesistica degli edifici specialistici
 Boschi a prevalenza di conifere	 Area di tutela paesistica delle strutture urbane
 Boschi a prevalenza di latifoglie	 Area di tutela paesistica degli aggregati
 Boschi cedui a prevalenza di castagno	
 Boschi misti di conifere e latifoglie	
 Castagneti da frutto	

Estratto PTCP - <http://geoweb.ar-tel.it/PTCP/viewer.htm>

Il PTC della Provincia di Arezzo individua l'area come soggetta alla tutela urbanistica degli aggregati.

### 6.3. PS (Piano Strutturale)

Il PS del comune di Castiglion Fiorentino è stato approvato con D.C.C. n. n° 32 del 20/07/2009;

L'area di Piano di Recupero ricade all'interno di:

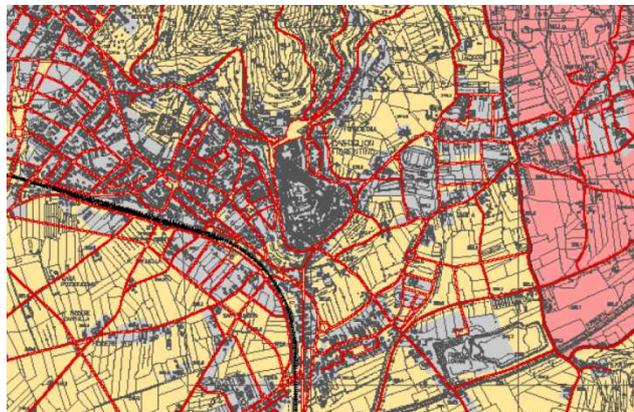
- sistema territoriale 1: Valli del Sovara, del Cerfone e fronte orientale della Valdichiana Aretina (corrispondente alle aree collinari e alto collinari) – vedi tav. B01 del PS;
- subsistema territoriale: La Val di Chio - AP 1307 - vedi tav. B02 del PS;
- Utoe 1: Castiglion fiorentino e Montecchio, in area urbanizzata, vedi tav. B05 del PS normata dall'art 3.3.3.1 delle NTA del PS;

Il centro storico di Castiglion Fiorentino è classificato:

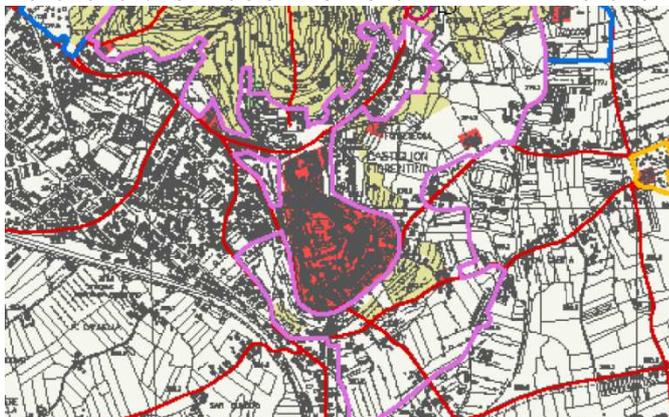
- Invariante strutturale del PS (vedi tav. B04.1 del PS) normata dall'art. 3.4.1.3 delle NTA del PS.
- struttura insediativa di antica formazione (vedi tav. B05 del PS) normata dall'art. 3.2.1.1 delle NTA del PS.



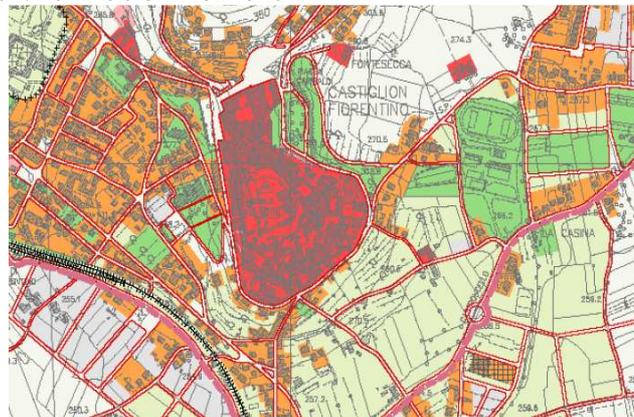
Estratto Tav. B01 – Sistemi territoriali



Estratto Tav. B01 – Sistemi territoriali



Estratto Tav. B04.1 invarianti



Estratto Tav. B05 – sistema funzionale insediativo

Il centro storico è normato dall'art. 3.5.1 - AREA DEL CENTRO STORICO DI CASTIGLION FIORENTINO

**Estratto art. 3.5.1 NTA del PS - 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.

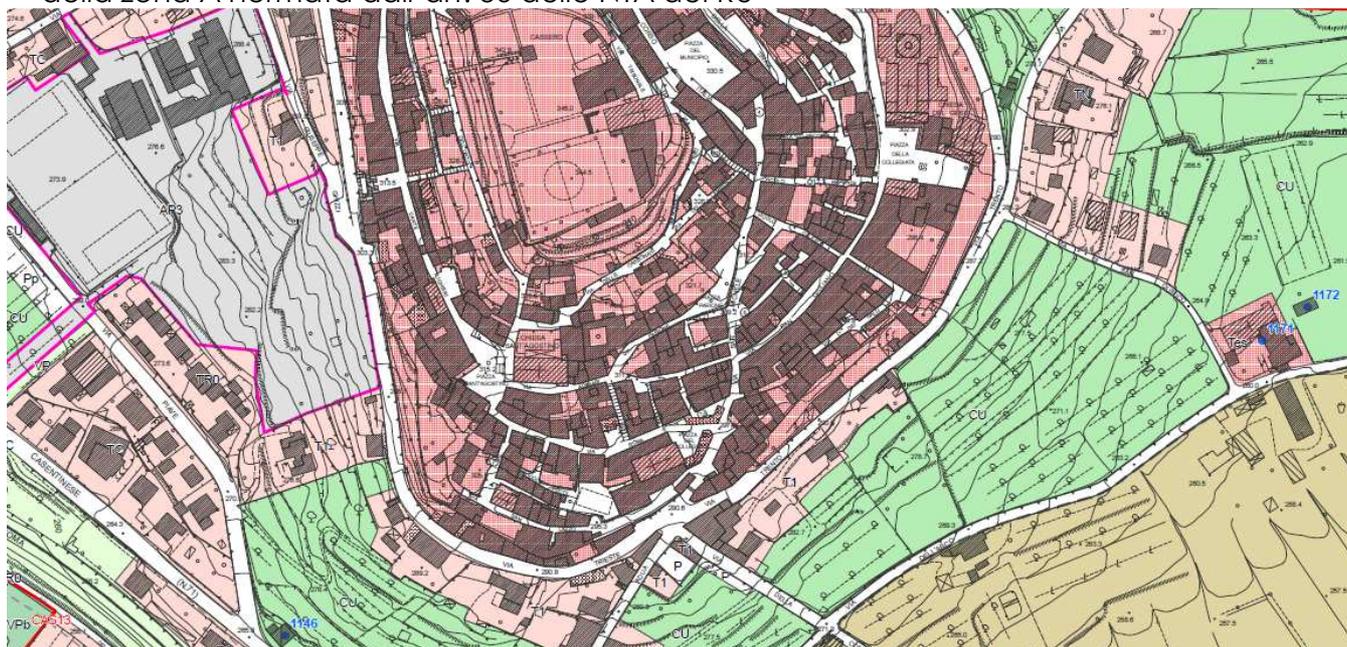
Obiettivo del P.S. è quello di mantenere la centralità del luogo evitando lo slittamento a valle di attività e funzioni. In tal senso si individuano le seguenti strategie:

- 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.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguati progetti mirati a raggiungere gli obiettivi di cui sopra.

#### **6.4. R.U. (Regolamento Urbanistico)**

1. il **R.U. (Regolamento Urbanistico)** è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29/12/2015; l'area di Piano di Recupero ricade all'interno dei Tessuti CS - Centro storico del Capoluogo, normati dall'art. 39 delle NTA del RU e all'interno della zona A normata dall'art. 36 delle NTA del RU



**Estratto Tav. C01b del RU - Estratto Tav. Uso Suolo Urbanizzato -**

**AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

	Perimetro del territorio urbanizzato	<b>NUCLEI RURALI</b>	<b>COMPARTI DI TRASFORMAZIONE</b>
<b>TESSUTI DI VALORE STORICO</b>			
	Zona A		<b>AREE PROGRAMMA</b>
	T1 Tessuti storici e storiciati		
	Tes Edifici/complessi specializzati di interesse storico-architettonico		<b>AREE DEGRADATE</b>
<b>TESSUTI DEL CAPOLUOGO</b>		<b>RECINTI SPECIALISTI</b>	
	CS Centro Storico del Capoluogo		<b>TERRITORIO RURALE</b>
	TRD Tessuti residenziali pianificati urbani dell'espansione recente		
	TPD Tessuti produttivi pianificati urbani dell'espansione recente		
	TC Tessuti coccolati e compatti		
	TE Tessuti puntiformi a bassa densità	<b>AREE PER USI SPECIALISTICI</b>	
	TM Tessuto misto		
	TN Tessuti/loti di completamento e riorganizzazione		
<b>INSEDIAMENTI PERIURBANI</b>			
	TRD Tessuti residenziali pianificati urbani dell'espansione recente		
	TPD Tessuti produttivi pianificati urbani dell'espansione recente		
	TU Tracce agrarie urbanizzate		
	TV Tessuti compatti di villini ed edifici unifamiliari		
	TN Tessuti/loti di completamento e riorganizzazione		
<b>TESSUTI DELLE FRAZIONI</b>		<b>VERDE URBANO</b>	<b>FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIE</b>
	TRD Tessuti residenziali pianificati urbani dell'espansione recente		
	TF2 Tessuti densi lungo le direttrici di connessione urbana e territoriale		
	TF3 Tessuti discontinui o puntiformi lungo le direttrici del paesaggio agrario		
	TFN Tessuti/loti di completamento e riorganizzazione		
<b>FRANGE URBANE</b>		<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b>	
	FU Frange Urbane		
<b>AREE DI NUOVA FORMAZIONE</b>			
	Ar Aree a prevalente carattere residenziale		
	Ac Aree a prevalente carattere commerciale o produttivo/artigianale		
	Nt Aree con piani o progetti in corso di attuazione		

**Estarto Capo XIV delle NTA del RU**

**art.36 A - Zona A**

Sono individuate ai sensi per effetto dell'art. 2 del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii. e costituite dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani e nuclei rurali che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

All'interno di esse rientra il centro storico del Capoluogo (CS).

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati.

Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso dovrà essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

Tali elaborati sono predisposti da tecnici abilitati e competenti in materia di restauro architettonico e paesaggio.

Interventi ammessi

Sugli edifici che rientrano all'interno di talizone omogenee sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative, nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima di 45 mq per ogni

nuovo alloggio;  
restauro e risanamento conservativo;  
ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 7 delle presenti NTA, che non comporti la modifica dei prospetti principali ovvero lungo spazi pubblici o comunque accessibili al pubblico, realizzazione di balconi, terrazze anche a tasca ed abbaini. Tale tipologia d'intervento subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto a caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio o della cortina edilizia di riferimento. Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni anche tecnologiche.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani e l'introduzione di nuovi elementi di collegamento verticale, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

La disciplina per l'installazione di impianti tecnologici, come pure la definizione delle caratteristiche dei serramenti è demandata ai contenuti del Regolamento Edilizio comunale.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:  
produttivo (industriale - artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;  
commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;  
commerciale della grande distribuzione.

Non è consentita l'introduzione di attività assimilabili ad industrie insalubri di I e II classe, di cui all'art. 216 del R.D. n. 1265/1934, ed all'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, e loro successive modifiche ed integrazioni.

Fermo restando le disposizioni relative ai mutamenti di destinazione d'uso, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con una dotazione minima per la residenza di un posto auto/unità immobiliare.

Ove le condizioni locali non ne permettano la realizzazione, è consentita la monetizzazione dei suddetti parcheggi sulla base di apposite tabelle predisposte dalla Amministrazione Comunale, con versamento dei relativi oneri a favore di quest'ultima. Detti oneri sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per integrare gli spazi di sosta veicolare a supporto dei tessuti urbani deficitari e per contenere il traffico veicolare al loro interno.

Per gli edifici inseriti all'interno della Zona A e vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii. sono consentiti interventi non eccedenti la categoria del restauro.

Laddove all'interno della zona A siano presenti edifici inseriti all'interno della Schedatura di cui all'allegato 3 del presente Regolamento, si applica la norma più restrittiva.

#### **art.37 T1-Tessuti storici o storicizzati**

Sono costituiti da cortine edilizie e porzioni di aree urbane, come pure da brani di edificato in territorio aperto, in cui prevale un'edificazione di epoca preindustriale (Catasto Leopoldino) o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, seppure parzialmente alterate da successive addizioni e ristrutturazioni, caratterizzate da un valore "corale" e dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;

- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico;

nonché allo sviluppo di nuove forme di residenzialità maggiormente sostenibili sotto il profilo ambientale, favorendo l'efficientamento energetico e l'uso di materiali riciclati certificati, e sotto il profilo sociale, attraverso la promozione di forme di cessione e locazione degli alloggi a canone concordato e la creazione di tagli coerenti con le esigenze dei nuclei familiari tipici.

interventi ammessi

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti interventi di

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative, nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima di 45 mq per ogni nuovo alloggio;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 7 delle presenti NTA;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma I, lettera h), punto 4 della L.R. Toscana n. 65/2014, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA;

-interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edificesistenti, come definiti nell'ambito delle presenti NTA, con esclusione degli "interventi straordinari di ampliamento" di cui alla L.R. Toscana n. 24/2000, e ss.mm.ii., nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- mantenimento di allineamenti, profili, linee di gronda degli immobili adiacenti ed articolazione dei prospetti sugli spazi pubblici;
- obbligo di procedere prioritariamente alla demolizione e recupero volumetrico di manufatti incongrui legittimamente presenti, alla data di adozione del presente Regolamento, all'interno dei residui di pertinenza degli edifici;
- conseguimento del punteggio minimo positivo richiesto per l'accesso agli incentivi per l'efficientamento energetico degli edifici, come da D.G.R. Toscana n. 322 del 28.02.2005, Allegato A "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI IN TOSCANA" - SCHEDA PROGETTO N. 27 P.R.T.A. 2002-2003, AZIONE 8.13 P.R.A.A. 2004-2006, con riferimento a ciascuna "Area di valutazione" interessata dall'intervento.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di emanare specifico regolamento in materia di miglioramento della qualità dell'abitare.

Gli interventi di addizione volumetrica potranno essere realizzati anche in sopraelevazione ovvero in contiguità del prospetto secondario dell'edificio e non potranno comunque superare il 20% della Sul esistente dell'edificio oggetto di addizione ovvero, fino ad un massimo di 60 mq di Sul, con creazione al più di una nuova unità abitativa di dimensione non inferiore a 55 mq di SUA.

Tali incrementi sono computati al fine del calcolo del dimensionamento del corrispondente ambito.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Re max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 60%;
- h max: 7.5 m.

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Se) massima complessiva dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Se) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

Tali incrementi sono computati al fine del calcolo del dimensionamento del corrispondente ambito.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:

- produttivo (industriale- artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;
- commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
- commerciale della grande distribuzione.

### **art.38 TES - Edifici/complessi specialistici di interesse storico - architettonico**

Con tale sigla (TES) sono individuati gli edifici specialistici ovvero i complessi architettonici caratterizzati da particolare valenza sotto il profilo della qualità architettonica e/o corale.

Per tali ambiti il Regolamento Urbanistico definisce specifici obiettivi di salvaguardia e valorizzazione, promuovendo forme di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dell'insieme e con la tutela degli elementi tipologici qualificanti e caratterizzanti.

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati.

Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso dovrà essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

Tali elaborati sono predisposti da tecnici abilitati e competenti in materia di restauro architettonico e paesaggio.

#### interventi ammessi

Sugli edifici che rientrano a tal fine sono consentiti interventi di

- manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria a nche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative, nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima stabilita dal presente Regolamento;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 7 delle presenti NTA, che non comporti la modifica dei prospetti principali, realizzazione di balconi, terrazze anche a tasca ed abba ini. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto a caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio o della cortina edilizia di riferimento.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Gli interventi sopra indicati eccedenti la categoria del restauro, sono consentiti nel rispetto delle presenti prescrizioni:

- mantenimento di allineamenti, profili, linee di gronda degli immobili adiacenti ed articolazione dei prospetti sugli spazi pubblici;

- divieto di realizzazione di cantine, autorimesse pertinenziali ed altri locali interrati;

- mantenimento di cortili, giardini e spazi aperti.

Per gli edifici vincolati, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii., sono consentiti interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

Prima approvazione di specifico Piano di Recupero e fermo restando le limitazioni espresse nell'ambito del presente articolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 4 della L.R. Toscana n. 65/2014, nel rispetto di tutte le condizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 1 della L.R. Toscana n. 65/2014, di edifici in avanzato stato di degrado e non presentati a catastato Lorenese;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), punto 2, sui manufatti incongrui legittimamente realizzati, senza cambio di destinazione d'uso. Tale disposizione è applicabile anche ai manufatti "di recente costruzione" e privi di valore storico e documentale inseriti all'interno delle schede degli edifici di valore storico documentale, qualora sia dimostrata la non interferenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia delle invarianze e del valore storico documentale e paesaggistico del complesso. Tale intervento presuppone la ricostruzione nella medesima area di sedime originaria del manufatto. Tuttavia, nell'ambito del piano di Recupero potrà essere autorizzata una diversa collocazione del manufatto, laddove sia adeguatamente dimostrato nell'ambito degli elaborati progettuali che tale diversa collocazione risulti meno interferente con la salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici del complesso.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non possono comportare cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:

a. produttivo (industriale- artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;

b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;

c. commerciale della grande distribuzione.

Laddove all'interno del TES siano presenti edifici inseriti all'interno della Schedatura di cui all'allegato 3 del presente Regolamento, si applica la norma più restrittiva.

### **art.39 CS -Centro storico del Capoluogo**

Il presente Regolamento individua il perimetro del Centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino, che costituisce Città storica ed elemento identitario per il quale promuovere, con idonei strumenti di dettaglio, politiche di tutela e valorizzazione, contrastando fenomeni di abbandono e di monofunzionalità degli immobili verso la destinazione residenziale.

Tale ambito è assimilato integralmente a zona "A".

Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati. Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso dovrà essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

Tali interventi sono predisposti da tecnici abilitati e competenti in materia di restauro architettonico e paesaggio.

#### interventi ammessi

-manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative, nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima di 45 mq per ogni nuovo alloggio;  
- restauro e risanamento conservativo;  
- ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 7 delle presenti NTA, che non comporti la modifica dei prospetti principali ovvero lungo spazi pubblici o comunque accessibili al pubblico, realizzazione di balconi, terrazze anche a tasca ed abbaini. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto a caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio o della cortina edilizia di riferimento.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni anche tecnologiche.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, come pure la variazione degli interpiani e l'introduzione di nuovi elementi di collegamento verticale.

All'interno del Centro storico del Capoluogo, l'installazione di cartelli, insegne e impianti pubblicitari è consentita solo all'interno dei vani porta nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e delle sue componenti architettoniche.

La disciplina per l'installazione di impianti tecnologici, come pure la definizione delle caratteristiche dei serramenti è demandata ai contenuti del Regolamento Edilizio comunale.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:

- a. produttivo (industriale- artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;
- b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
- c. commerciale della grande distribuzione.

Non è consentita l'introduzione di attività assimilabili ad industrie insalubri di I e II classe, di cui all'art. 216 del R.D. n. 1265/1934, ed all'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, e loro successive modifiche ed integrazioni.

Fermo restando le disposizioni di cui al presente Regolamento relative ai mutamenti di destinazione d'uso, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con una dotazione minima per la residenza di n.l. posti auto/unità immobiliare.

Ove le condizioni locali non ne permettano la realizzazione, è consentita la monetizzazione dei suddetti parcheggi sulla base di apposite tabelle predisposte dalla Amministrazione Comunale, con versamento dei relativi oneri a favore di quest'ultima. Detti oneri sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per integrare gli spazi di sosta veicolare a supporto dei tessuti urbani deficitari per contenere il traffico veicolare al loro interno.

Per gli edifici inseriti all'interno della Zona A e vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii. sono consentiti interventi non eccedenti la categoria del restauro.

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di emanare specifica regolamentazione e disciplina di dettaglio per incentivare il recupero dei vani al pian terreno degli edifici attraverso l'inserimento di attività commerciali o artigianali compatibili con la residenza ed in grado di promuovere prodotti tipici della tradizione locale.

La verifica di compatibilità urbanistica degli interventi è stata elaborata con il PS approvato e il Ru approvato.

## **7. Analisi delle criticità e delle opportunità dell'area**

In generale 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 dove sono concentrate le funzioni amministrative, sociali e culturali. Le attività commerciali, concentrate lungo corso Italia e Porta Fiorentina, svolgono ancora un'importante funzione di "presidio" urbano sia per la popolazione residente che per le esigenze di un flusso turistico in crescita. Al contrario la porzione di centro storico di Porta Romana, oggetto di piano di recupero, ha progressivamente perso, a partire dal primo dopoguerra, il suo ruolo di snodo all'interno nel tessuto urbano.

Nel periodo successivo alla fine della seconda guerra mondiale, il quartiere è interessato sulla ricostruzione degli edifici distrutti dai bombardamenti in particolare la zona di Porta Romana, che subì gravissimi danni a seguito dei bombardamenti della RAF avvenuti il 19 dicembre 1943.

Il Piano di Ricostruzione post-bellico approvato nel 1952, aveva in animo di dettare le direttive per la ripresa socio-economica e per la ricostruzione del tessuto urbano distrutto e non ancora recuperato. 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 Trieste e via Dante. Questa scalinata doveva proseguire fino alla porta perugina (riaperta nel 1993 a seguito di lavori di scavo per la sistemazione del piazzale), dalla quale si può accedere al piazzale del Cassero, dove era previsto un ritrovo estivo con sistemazione a verde.

Successivamente si è assistito, a partire dalla prima metà degli anni 60 ad un lento abbandono da parte della popolazione residente degli edifici del centro storico e la chiusura di molte attività commerciali e di servizio (botteghe, negozi di vicinato, trattorie...). Inoltre si è verificato lo spostamento di quelle attività artigianali che mal si conciliavano con il centro storico verso le aree dei nuovi insediamenti urbani.

Questo scivolamento a valle del tessuto residenziale e produttivo, verso le direttrici della viabilità principale SS 71 e il polo attrattore della stazione, ( S. Antonino, Villa Lovari, Boscatello, via del Palazzolo, direttrice Castroncello-Brolio), già individuate nel primo piano regolatore approvato nel 1974, hanno determinato un primo cambiamento nelle relazioni tra le parti entro il tessuto del centro storico. Il lento abbandono della campagna e la migrazione verso i centri urbani maggiore (anche per la vicinanza con il polo attrattore del capoluogo) hanno svuotato il tessuto entro le mura di quelle attività (trattorie, negozi etc..) “nel quartiere” nel quale avveniva l'interconnessione tra ambito urbano e campagna, lungo la direttrice viaria verso la Val di Chio. Lo scivolamento a valle della popolazione residente e le nuove urbanizzazioni nell'area boscatello e stazione, hanno determinato lo spostamento dell'asse commerciale in corrispondenza di porta Fiorenina e corso Italia.

Dal punto di vista urbanistico, tutto il nucleo dell'antico borgo, ben delineato dalle mura che lo circondano e dalla viabilità, viene classificato zona “A” e sottoposto al vincolo apposto con Decreto Ministeriale 29 Ottobre 1965; negli strumenti urbanistici successivi, l'interesse principale è rivolto alla pianificazione “fuori delle mura”; si potenziano comunque le aree destinate a servizi e direttamente connesse con il centro storico come ad esempio con la creazione del parco dei Pini (prima variante generale).

A partire dai primi anni ottanta si rafforza la “politica di valorizzazione” dell'edificato del centro storico fuori le mura attraverso la riqualificazione dell'area del Foro Boario, giardini pubblici) e dentro il centro storico anche attraverso il restauro e la valorizzazione di palazzi storici, palazzi pubblici e edifici di culto. Nel 1989 il Complesso di Santa Chiara, a seguito di un ulteriore restauro, viene destinato da ITALART TAMU Study Center a sede della Texas A&M University per i corsi semestrali o estivi degli studenti; in tempi più recenti è stato recuperato il palazzo Reattelli Venanzi su via di San Giuliano; nel 2005 si sono concluse le operazioni di restauro ed è stato realizzato il Museo della Collegiata. Tutto questo è stato accompagnato dalla realizzazione di servizi e standard fuori le mura ma a supporto del centro storico (campo tennis, calcetto, parcheggio di via della consolazione). Nel 2000 è stato ulteriormente ampliato e riqualificato l'area a verde “i pini” con strutture ricreative e parco giochi. Il parcheggio è stato collegato direttamente con il centro storico con la scala che permette un diretto collegamento con via della cupola e piazza del comune .

In fase di sopralluogo sono emerse le seguenti criticità all'interno dell'area di Porta Romana:

- presenza di edifici non abitati o da recuperare;
- carenza di parcheggi a servizio dei residenti e delle attività;
- carenza di attività commerciali e di servizio (negozi di vicinato);
- riqualificazione della piazza della collegiata;
- valorizzazione dei percorsi museali e culturali
- valorizzazione del tessuto storico

L'amministrazione comunale ha già avviato alcuni progetti di rivitalizzazione dell'area ed in particolare:

- richiesta finanziamento per il recupero dell'antico oratorio di S. Chiara da destinare ad auditorium ;
- zona 30 su via Trento, con la realizzazione di parcheggi gratuiti e a pagamento ed un percorso pedonale in sede protetta;
- progetto per la realizzazione della copertura wifi dell'intera area del centro storico;
- censimento degli immobili pubblici presenti nell'area al fine di promuovere l'insediamento di attività direzionali, artigianali, negozi di vicinato;

A margine dell'area, ma direttamente interconnessa con questa, svolge un ruolo di primaria importanza il progetto della variante di Codivilla che modificherà i flussi di percorrenza verso il centro storico dall'area sportiva all'area I Pini.

## 8. Obiettivi del Piano di Recupero

Le criticità emerse necessitano di una serie di azioni congiunte, in fase di pianificazione urbanistica, edilizia e programmazione economica; alle criticità emerse si cerca di dare risposte mediante obiettivi strategici che si trasformino in azioni concrete sul tessuto urbano. Gli obiettivi e le azioni proposte sono:

Strategie urbane	Obiettivi	Azioni
Permanenza ed insediamento dei residenti nel centro storico; miglioramento degli standard qualitativi	Miglioramento degli standard di parcheggi a servizio del quartiere di Porta Romana, degli abitanti del centro storico, delle attività pubbliche e turistiche, delle attività produttive	Collegamento pedonale pubblico con le aree di sosta (zona 30) di via Trento;
Valorizzazione delle attività culturali, turistiche, commerciali	Riqualificazione dell'accesso da via Trento/via Val di Chio, vicolo dei Galli;	Ripristino della porta di accesso pedonale da via Trento Trieste;
	Riqualificazione di Piazza del Collegio;	recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;
	Riqualificazione di Porta Romana;	recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;
Riqualificazione del tessuto urbano e valorizzazione dell'edificato storico di pregio	Riqualificazione di Piazza della Collegiata; Riqualificazione dell'accesso Porta di S. Giuliano; Riqualificazione di Piazza del Collegio; Riqualificazione del Porticato di Piazza del Collegio;	recupero di percorso ipogeo sotto il portico della Chiesa del Gesù; collegamento e di valorizzazione dell'antica porta; recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;

La proposta è finalizzata alla creazione di uno strumento operativo di carattere urbanistico, edilizio, ma anche di programmazione economica e temporale, che costituisca un percorso sul quale procedere alla riqualificazione urbana di un'area del centro storico di Castiglion Fiorentino attraverso un doppio binario di intervento, condiviso, pubblico e privato.

L'obiettivo è quello di incentivare e consolidare la permanenza della popolazione residente nella frazione anche attraverso un miglioramento degli standard e della qualità dei servizi.

La riqualificazione delle mura del percorso pedonale assume valenza di tutela paesaggistica, di promozione del territorio, di valorizzazione del centro storico, dei percorsi culturali (musei, chiese), degli spazi pubblici destinati alla socializzazione;

La riqualificazione dei percorsi pedonali interni alle mura (vicolo di San Giuliano) possono incentivare la valorizzazione delle attività produttive artigianali, culturali e turistico ricettive; l'intervento prevede inoltre la dotazione di arredo urbano (illuminazione, pavimentazione) e sistemazione delle aree pubbliche.

La valorizzazione dell'ingresso su via Trento, Vicolo dei Galli, Porta Romana, i percorsi pedonali esterni alle mura e direttamente connessi in direzione dell'area sportiva e la Valdichio (“Vie Verdi”) hanno lo scopo di valorizzare la matrice della viabilità storica anche in un'ottica di valorizzazione dei percorsi ciclopedonali verso la campagna della Val di Chio o lungo l'itinerario della Via Romea.

L'obiettivo di dotare il centro storico di un'area destinata a parcheggio appena fuori le mura, e direttamente connessa con il centro storico, consentirà di liberare progressivamente la piazza della Collegiata dalle auto, regolarizzarne l'ingresso ad uso dei residenti e/operai per il carico/scarico, utilizzare lo spazio pubblico per manifestazioni culturali o per il mercato rionale;

La riqualificazione di Piazza del Collegio consentiranno di valorizzare l'area di accesso al quartiere mediante un intervento di recupero e trascrizione della “memoria dei segni e degli accadimenti urbani

La riqualificazione del centro storico e la dotazione di standards qualitativamente elevati degli spazi pubblici, può generare un progressivo recupero del tessuto residenziale attraverso attività ediliziate del privato; tale processo oltre a non produrre nuova occupazione di suolo, può contribuire alla permanenza/ritorno dei residenti nel centro storico e alla conservazione e perpetuazione del paesaggio urbano della “città dei piccoli centri” così come definito nel PIT.

L'intervento di riqualificazione delle aree pubbliche sarà progettato nel rispetto dei materiali tradizionali, delle forme e delle caratteristiche che la frazione stessa ed il contesto ambientale suggeriscono. Gli spazi pubblici saranno dotati di attrezzature ed elementi di arredo e decoro urbano funzionali alla vita di comunità.

L'attività edilizia delle opere di restauro e risanamento negli interventi pubblici e privati, sarà realizzata coerentemente ad indirizzi normativi adeguati anche per gli interventi minori (pavimentazione, cassette sottoservizi, opere di decoro urbano, finiture di intonaci etc...) che costituiranno parte integrante del Piano di Recupero.

Gli obiettivi del Piano di Recupero sono coerenti con le strategie previste dal PIT e con le strategie previste da Ps per l'Utoe 1 “Centro storico di Castiglion Fiorentino”

Gli interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E. N.1 prevedono infatti la Valorizzazione del centro storico del capoluogo, e delle aree immediatamente adiacenti. Tali interventi sono comunque finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle invariati (viabilità di interesse storico, sistema insediativo di valore storico di valore, centri, ed edifici antichi) presenti per l'area oggetto del Piano di Recupero così come descritte all'art. ART.3.4.1 delle NTA e nella tavola B04.1 del PS:

Inoltre all'art. 3.5.1 delle NTA del PS si prevede come obiettivo dell'area del Centro Storico di Castiglion Fiorentino 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.

La riqualificazione della viabilità di accesso al centro storico e del Parcheggio, è coerente con gli obiettivi di cui all'art. 3.6.2.2 delle NTA del PS “PIANI DELLA MOBILITÀ, PISTE CICLABILI E PARCHEGGI” che dovranno valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati ed individuare le aree carenti di sosta con particolare attenzione alle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie;

E' necessario inoltre accompagnare l'attività del privato e dell'intervento pubblico nell'attività di restauro e risanamento, anche attraverso indirizzi normativi e una disciplina e adeguati anche per gli interventi minori (pavimentazione, cassette sottoservizi, opere di decoro urbano) approfondimenti e studi come parte integrante del Piano di Recupero.

## **9. Progetto di recupero**

Il progetto di recupero e di riqualificazione dell'ambito urbano individua 5 aree funzionali di intervento di iniziativa pubblica (At-PU), che possono coincidere con stralci funzionali di intervento, secondo le necessità di pianificazione e di programmazione dell'Ente, come meglio dettagliato nella tavola 8.

- PU1 - RIQUALIFICAZIONE DEL VICOLO DEI GALLI E ACCESSO PEDONALE DA VIA TRENTO
- PU2 – RIQUALIFICAZIONE PIAZZA DEL COLLEGIO E DEL LOGGIATO - RIQUALIFICAZIONE DELL'ACCESSO DI PORTA ROMANA
- PU3 – RISALITA ATTRAVERSO L'ANTICA PORTA S. GIULIANO
- PU4 - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA DELLA COLLEGIATA E BELVEDERE NALDI

L'intervento PU 3 - RISALITA ATTRAVERSO L'ANTICA PORTA S. GIULIANO, poiché interessa più aree funzionali al progetto unitario, ricadenti su proprietà pubbliche e private, viene classificato come Progetto Pubblico (AT-PU) in virtù della finalità pubblica dell'intervento; lo stesso potrà, compatibilmente con le finalità del PDR e del PU 4, essere realizzato privilegiando forme di paternariato pubblico – privato.

### **9.1. PU1 - RIQUALIFICAZIONE DEL VICOLO DEI GALLI E ACCESSO PEDONALE DA VIA TRENTO**

L'intervento intende recuperare il sistema di percorsi pedonali, di penetrazione e di attraversamento sul fronte sud del centro storico di Castiglion Fiorentino.

L'accesso da Via Trento, tramite un “passaggio” aperto tra le mura, che non si configura come una vera e propria porta, risulta poco fruibile in quanto direttamente collegato alla viabilità carrabile che ad anello cinge tutto il centro storico; i materiali della prima rampa di scale e delle colonne di ingresso versano in uno stato di degrado funzionale e strutturale (con fenomeni di lesioni e distacchi in alcune porzioni).

Il progetto intende valorizzare l'accesso mediante le seguenti opere:

- rifacimento di porzione di muratura che contiene la scala lungo il fronte di Via Trento;
- sostituzione della pavimentazione attuale del percorso delle gradonate, coerentemente con le pendenze attuali;
- implementazione dell'illuminazione pubblica anche mediante faretti segna passo.

Proseguendo in direzione del centro storico si entra direttamente nell'area di pertinenza di Vicolo dei Galli, oggi esclusivamente zona residenziale, che da Via San Giuliano scende costeggiando il complesso dell'Ex Convento Santa Chiara per poi svoltare in direzione di Piazza del Collegio e Porta Romana.

Le condizioni attuali di degrado del vicolo sono caratterizzati da due aspetti:

- la pavimentazione è in parte disconnessa, sono visibili zone puntuali con mancanze di materiale e inserimento di materiale incongruo (zone pavimentate in cemento) probabilmente dovute ad opere di manutenzione sui sottoservizi o impianti degli edifici;
- stato di degrado degli accessi a molti edifici che vi si affacciano, apparentemente inutilizzati e non riqualificati.

L'intervento propone le seguenti opere:

- rifacimento della pavimentazione in pietra, con un disegno a terra che valorizzi gli scorci più suggestivi creati da volumi degli edifici e che proietti le bucatore di accesso ai fabbricati residenziali, ai fondi, ai magazzini;
- implementazione dell'illuminazione pubblica con corpi illuminanti di nuova generazione a risparmio energetico; si specifica che la definizione dell'armatura degli impianti di illuminazione dovrà essere concordata in fase di progetto esecutivo.
- riqualificazione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche sulla base del livellamento delle pendenze della pavimentazione e/o interventi di sostituzione e rifacimento dove necessario.

### **9.2. PU2 – RIQUALIFICAZIONE PIAZZA DEL COLLEGIO E DEL LOGGIATO e DELL'ACCESSO DI PORTA ROMANA**

Il progetto per la riqualificazione della Piazza del Collegio cerca di restituire la funzione di spazio urbano a fruizione collettiva ad un ambito che oggi è ridotto a mero parcheggio per le auto, senza nessun dialogo con la matrice storica della maglia urbana o dell'architettura che su di esso si affaccia. Il progetto individua due sottoporzioni della piazza: lo spazio di pertinenza della chiesa culminante con l'esistente fontana che ne inquadra la facciata, e lo spazio anticamente occupato dall'edificio, demolito dai bombardamenti della Seconda Guerra mondiale.

La memoria di questo edificio viene oggi proposta trasformando la sua antica impronta a terra nella porzione della piazza dedicata allo stazionamento. Questa parte, protetta da una balaustra analoga a quella esistente nel resto della piazza, è caratterizzata dalla progettazione di uno spazio con andamento planimetrico analogo all'esistente, sul quale

saranno collocate sedute in pietra alberese, dotate di fioriera incorporata. Il progetto non investe minimamente il complesso della fonte, proponendo una manutenzione ordinaria della piazza, con sostituzione degli elementi lapidei che presentano fenomeni di degrado (mancanze, rotture, rilevante usura)

Per l'area esterna alla Porta, la proposta progettuale prevede un intervento di manutenzione dell'attuale pavimentazione mediante la posa in opera di pietra analoga all'esistente: il senso di percorrenza della viabilità da via S. Michele in uscita, l'attuale sviluppo di via Trento e i flussi carrabili sulla stessa, a scapito della fruibilità dell'accesso pedonale, hanno di fatto sminuito l'asse prospettico di accesso tramite Porta Romana, percepito da via della Consolazione, via Adua (via del Paradiso): l'intervento intende riproporre mediante segno a terra, la valorizzazione di tale asse, urbano e visivo, di penetrazione al quartiere e al centro storico.

### 9.3. PU3 - RISALITA ATTRAVERSO L'ANTICA PORTA di S. GIULIANO

Il progetto propone un collegamento verticale tra la quota di piazza della Collegiata/Belvedere Naldi e via Trento al fine di superare il dislivello e garantire la permeabilità e l'accessibilità dell'area mediante il recupero di un tracciato storico finalizzato a valorizzare i “Monumenti” dell'area e proponendo la progressiva liberazione delle aree di sosta di piazza della Collegiata.



Immagine 1

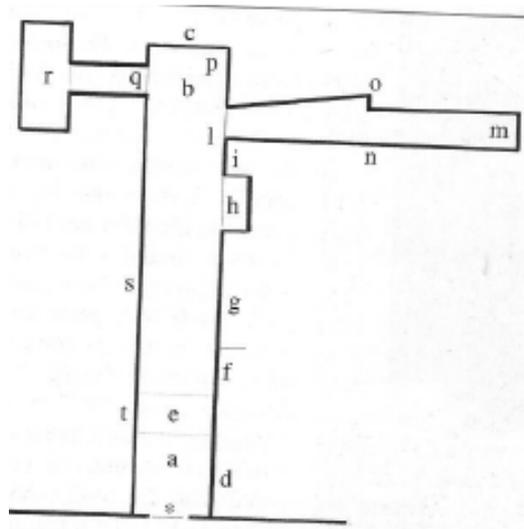


Immagine 2



Immagine 3

Foto tratte da: **I Segreti di Castiglion fiorentino, op. cit.**

Il progetto unitario propone un collegamento mediante rampa e scale di collegamento interno alla chiesa del Gesù, in parte di nuova realizzazione, in parte esistente, senza modifica dell'esteriore aspetto dell'immobile; nello specifico si prevedono i seguenti interventi:

- 1) Riqualificazione del percorso ipogeo con accesso dal portone su via Trento, sottostante al loggiato della chiesa del Gesù: si tratta dell'antico percorso di accesso al centro storico da Porta S. Giuliano, ormai in disuso e attualmente destinato a magazzino; la porta è stata inglobata nell'edificio della Chiesa del Gesù: si tratta di un ampio locale, voltato a botte, avente una profondità di circa 21 ml, altezza di circa 10 ml e larghezza di 3,80 ml; l'intervento propone la riqualificazione dello stesso, di proprietà privata, attualmente utilizzata come magazzino, il recupero dell'antica pavimentazione in pietra e il restauro del paramento murario; l'intervento prevede inoltre il recupero dell'affaccio sulla vecchia cisterna di acqua, voltata, con accesso diretto da tale camminamento, posta sotto la piazza mediante l'apposizione di un parapetto in vetro.

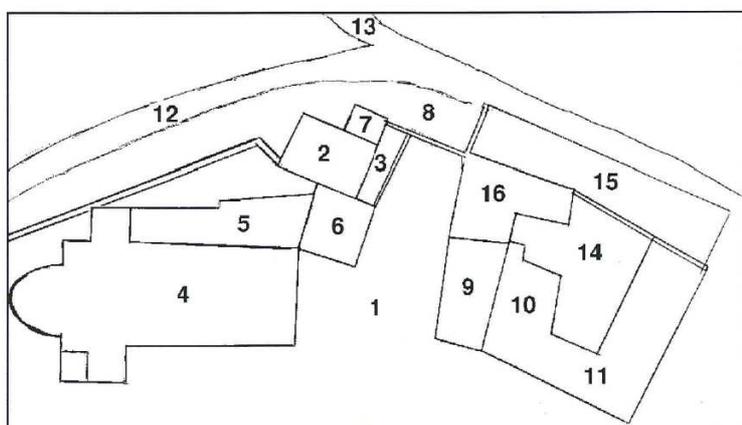
- 2) Collegamento verticale interno all'edificio della Chiesa del Gesù: il progetto prevede la posa in opera di una scala in acciaio, appoggiata a terra, per superare il dislivello compreso tra la quota del pavimento di cui al punto 1 e l'oratorio posto al di sotto della Chiesa del Gesù: l'accesso alla quota dell'oratorio avverrà mediante un pianerottolo di sbarco e la realizzazione di una bucatura della parete e cerchiatura, simmetrica e analoga per forma e dimensioni a quella esistente sull'altro lato del locale; l'intervento consentirà di accedere da via Trento alla parte sottostante la chiesa con un intervento non invasivo che non incide nell'architettura e sulle strutture della chiesa del Gesù; l'oratorio potrà essere recuperato come locale espositivo del ricco patrimonio di opere di proprietà della Compagnia della Chiesa del Gesù; il collegamento al livello superiore avverrà tramite la scala esistente che consentirà di uscire direttamente su Piazza della Collegiata, senza modifica dell'esteriore aspetto dell'edificio ;
- 3) Collegamento verticale esterno dell'edificio dall'oratorio della chiesa del Gesù con il resede della Chiesa della Collegiata. L'intervento prevede:
- la realizzazione di una cerchiatura sulla parete del pianerottolo che confina con il resede esterno della chiesa della Collegiata;
  - la realizzazione di una scala in acciaio esterna di collegamento realizzata in appoggio sul terreno esistente fino ad arrivare alla quota del resede esterno;

#### 9.4. PU4 - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA DELLA COLLEGIATA E BELVEDERE NALDI

Il progetto prevede in Piazza della Collegiata la manutenzione straordinaria della pavimentazione lapidea esistente mediante la sostituzione delle pietre degradate, con pietre di forma, dimensione e finitura analoghe a quelle esistenti.

L'attuale conformazione della piazza è il risultato delle diverse demolizioni e ricostruzioni che hanno interessato gli edifici religiosi che si affacciano sulla piazza: la prima chiesa di S. Giuliano, la piazzetta di S. Maria Novella, l'ospedale di S. Maria Novella, la compagnia assistenziale di S. Maria Novella, il convento e la chiesa di S. Chiara, l'oratorio del Corpus Domini, la seconda pieve di S. Giuliano, la chiesa del Gesù, la costruzione della Collegiata.

La piazza è divisa in settori che presentano una pavimentazione con diversa tipologia di orditura e finitura, come meglio rappresentato nella tavola allegata: l'attuale area pavimentata è destinata a parcheggio; la pavimentazione presenta in alcune parti fenomeni di degrado legati all'utilizzo come parcheggio.

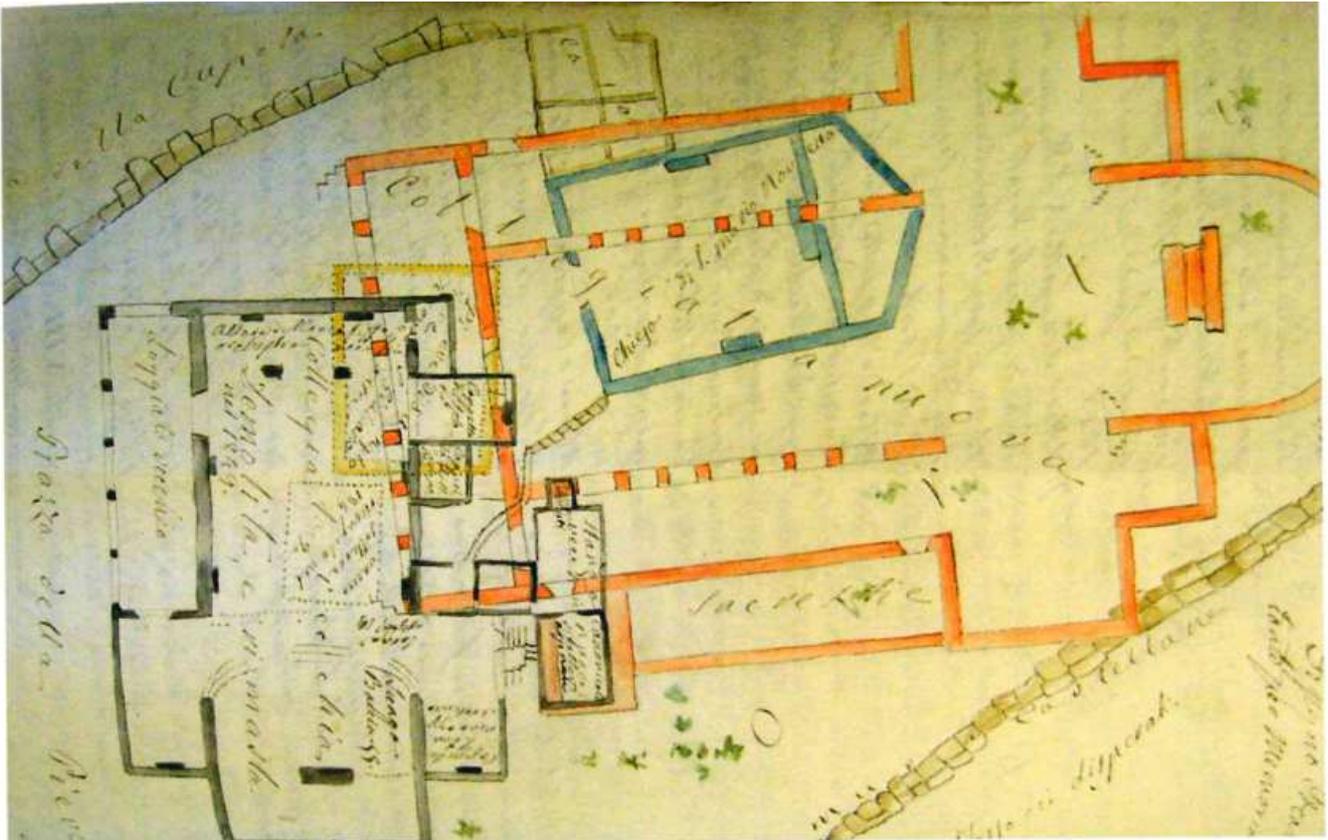


1 - Piazza Collegiata      5 - Orto      9 - Chiesa di S. Chiara      13 - Via per Val di Chio  
2 - Chiesa del Sacramento      6 - Pieve vecchia      10 - Prima Chiesa Sacramento      14 - Orto Vecchio

**Area di intervento**



**la Pieve vecchia, G. Ghizzi, mss 466**



Pianta della collegiata e disegno delle chiese scomparse, G. Ghizzi mss466,

Per l'area verde del belvedere Naldi si prevede la riqualificazione della stessa mediante eliminazione dell'attuale pietrisco e ripristino del manto verde erboso; si prevede inoltre la posa in opera di due elementi di seduta di arredo urbano (panchine) per fruire del canocchiale prospettico che si affaccia sul panorama della val di Chio andando a valorizzare il belvedere Naldi come punto di vista panoramico del centro storico.

## 10. Indicazioni sulle scelte di progetto: materiali, finiture, soluzioni tecnologiche

### 10.1. Pavimentazioni stradali e pedonali, spazi pubblici

La pavimentazione delle vie carrabili di accesso (fuori le mura storiche, esterne al perimetro del centro abitato individuato nel catasto Lorenese), sarà realizzata in materiale bituminoso eseguito con mescole che garantiscano nel tempo una tonalità grigio antracite;

Le pavimentazioni degli spazi di relazione e dei percorsi principali (qualsiasi sia la loro ubicazione e funzione all'interno dell'ambito) saranno realizzate con materiali lapidei, coerenti con le caratteristiche della tradizione locale e analoghi a quelli esistenti; in particolare gli spazi della piazza saranno realizzati in pietra serena a corsi paralleli e lavorazione a subbiatura per garantire la massima resistenza all'usura del traffico veicolare. La pavimentazione della piazza sarà realizzata in pietra serena fiammata con scabrosità media e martellinatura dei bordi; lastre a corsi paralleli di larghezza 30, 40, 50 cm e lunghezza da 40 a 100 cm.

### 10.2. Recinzioni, parapetti e ringhiere

Sono previste le seguenti tipologie di recinzione:

- Ringhiera in ferro, a disegno semplice con elementi in ferro (nell'area della piazza della Collegiata/Belvedere Naldi e del percorso di Risalita);

### **10.3. Aree e spazi verdi**

Il progetto mantiene tutte le alberature esistenti e completa il disegno del verde mediante la messa a dimora di siepi e arbusti sulla base di un progetto di riassetto.

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva, è auspicabile, con modalità compatibili con lo svolgimento delle attività di cantiere, l'impianto anticipato della vegetazione arborea di progetto (pre-verdissement).

### **10.4. Alberature**

La scelta delle specie di nuovo impianto si indirizza sulle essenze tradizionalmente presenti sul territorio; al fine di assicurare una maggiore coerenza tra la vegetazione autoctona e la vegetazione presente in ambito urbano negli interventi di arredo vegetale di riqualificazione paesaggistica o ambientale.

### **10.5. Illuminazione pubblica**

Il sistema di illuminazione pubblica è finalizzato al miglioramento dei livelli di fruibilità dei percorsi e degli spazi collettivi nelle diverse ore della giornata. Gli elementi illuminanti previsti richiamano nella forma, ma sono riletti in chiave contemporanea, gli antichi sistemi di illuminazione, ancora presenti in alcuni punti dell'abitato. E' stato inoltre predisposto l'inserimento di nuovi punti di illuminazione in luoghi considerati particolarmente significativi, in quanto rappresentativi dell'identità del luogo d'intervento, o comunque tali da costituire possibili punti di aggregazione per la collettività.

Per la realizzazione del sistema di illuminazione pubblica sui fronti stradali verrà utilizzato il corpo illuminante del tipo su palo indicato nell'abaco o similare.

Per la realizzazione del sistema di illuminazione pubblica sulle mura verrà utilizzato il corpo illuminante del tipo a terra indicato nell'abaco (o similare), al fine di garantire la valorizzazione degli elementi singoli della scena urbana.

I corpi illuminanti di progetto sono del tipo “cut off” ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%; al fine di favorire il Risparmio energetico nella illuminazione esterna e forme di contenimento dell'inquinamento luminoso - D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004, e nell'allegato C della L.R n. 37/2000, verranno utilizzate sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o comunque apparecchi illuminanti che consentano un risparmio energetico analogo o superiore; per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti sono normati dalle UNI 10439; non è previsto l'uso di proiettori; l'impianto di pubblica illuminazione sarà collegato ad un sistema automatico di controllo, riduzione o spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.

### **10.6. Cartelli, elementi segnaletici**

Il progetto prevede l'apposizione di cartelli di valorizzazione del centro storico di segnaletica urbana e stradale, che comunque vengono collocati in modo da non ingombrare il suolo o in posizione tale da non ostacolare la visuale; i cartelli turistici o di informazione dovranno essere omogenei nella forma, nelle indicazioni e nei materiali a quelli già utilizzati per il progetto urbano della segnaletica al fine di uniformare l'immagine del centro storico.

#### **10.7. Sottoservizi**

Il progetto di recupero prevede il miglioramento e l'adeguamento alla normativa vigente delle reti dei sottoservizi; il sistema di tali interventi è rappresentato nella Tavola 9. Particolare attenzione è stata attribuita alla ristrutturazione del sistema fognario ed al potenziamento del sistema di raccolta delle acque piovane.

Il progetto prevede di realizzare reti differenziate per lo smaltimento delle acque reflue ai sensi dell'art. 20 DPGR 2/R, e i impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per le acque reflue;

Tutti gli impianti sono interrati ed è esclusa la collocazione di elettrodotti aerei.

La realizzazione dei nuovi impianti sarà occasione per la rimozione delle linee e degli impianti esistenti, se obsoleti e non adeguati.

La realizzazione dei cassettei/quadri di fornitura sottoservizi (Enel, Nuoveacque, EstraEnergie) è prevista in rame, ferro verniciato, o a riempimento in pietra.

#### **10.8. Criteri di progettazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

Il Comune di Castiglion Fiorentino non è dotato di P.E.B.A. (Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche); la disciplina del P.E.B.A. era stata inserita come disciplina specifica allegata alla Relazione del R.U. decaduto e redatto ai sensi dell'art.55 L.R. 1/2005 co. 3 lettera f).

La progettazione degli interventi proposti nel presente Piano di Recupero tiene comunque conto di tali indicazioni.

## Fonti della ricerca

### Fonti bibliografiche

- *Emanuele Repetti, Dizionario geografico fisico storico della Toscana contenente la descrizione di tutti i luoghi del Granducato*, (Firenze, 1841) – volume I -
- *Atlante storico delle città italiane. Toscana.* Collana diretta da Francesca Bocchi ed Enrico Guidoni. 4. *Castiglion Fiorentino (Arezzo)*, a cura di Gabriella Orefice , Roma/Firenze, Bonsignori Editore/Regione Toscana, 1996; Bonsignori
- *Castiglion Fiorentino dall'Unità d'Italia ad oggi tra storia e immagini* – a cura di I.C.E.C. Castiglion Fiorentino, Quaderno di biblioteca, n. 22, litoSystem, Cerbara, città di Castello, 2003
- *I segreti di Castiglion Fiorentino*, / Paolo Verrazzani, edizione Le balze, Montepulciano (AR), 2007;
- *Museo della Pieve di San Giuliano Collegiata di Castiglion Fiorentino. Guida alla visita del museo ed alle opere esposte*, a cura di Albeto Bisaccioni, Lucia Massini, Sabrina Massini, Secondino Gatta, Carmelo Serafini, Edifir Firenze, 2009

### Fonti internet

Dati storici

<http://www.comune.castiglion.fiorentino.ar.it>

Dati statistici

<http://demo.istat.it>

<http://www.tuttitalia.it>

<http://www.comuni-italiani.it/>

Dati urbanistici:

<http://www.comune.castiglion.fiorentino.ar.it>

Fonti cartografiche:

<http://www.comune.castiglion.fiorentino.ar.it>

[http://www.rete.toscana.it/sett/pta/territorio/pit\\_2005\\_2010/menu.htm](http://www.rete.toscana.it/sett/pta/territorio/pit_2005_2010/menu.htm)

<http://geoweb.ar-tel.it/PTCP/viewer.htm>

<http://www.castore.it>