



Prof. Arch.
Stefano
Stanghellini

Arch.
Francesco
Nigro

REGIONE TOSCANA - Comuni di Cortona (capofila), Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Montepulciano, Monte San Savino, Sinalunga, Torrita di Siena

**Studio di Fattibilità
Progetto di Paesaggio
delle "Leopoldine in Val di Chiana"**

RELAZIONE



LEOPOLDINE
VAL DI CHIANA

REGIONE TOSCANA

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

Arch. Luca Signorini

Settore Tutela, Riqualificazione
e Valorizzazione del Paesaggio

Arch. Cecilia Berengo

COMUNE DI CORTONA (capofila)

Ufficio Tecnico

ing. Marica Bruni

ing. Natascia Volpi

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento scientifico

Urb. Daniele Rallo (MATE)

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Dott. For. Paolo Rigoni (StudioSilva S.r.l.)

Arch. Francesco Nigro

Contributi Specialistici

Dott. Andrea Ballarin (MATE)

Arch. Emanuela Barro (MATE)

Arch. David Casagrande (Prof. Stanghellini)

Arch. Michele Cavallaro (MATE)

Arch. Valentina Cosmi (Prof. Stanghellini)

Urb. Lisa De Gasper (MATE)

Arch. Chiara Durante (MATE)

Dott. Agr. Elisa Frappi (StudioSilva S.r.l.)

Urb. Valeria Polizzi (MATE)

Dott. For. Giovanni Trentanovi (MATE)

Arch. Sergio Vendrame (MATE)

Arch. Matteo Zambon (MATE)

INDICE

INTRODUZIONE	7
1) PREMESSA	7
1.1) Requisiti ed obiettivi del servizio	8
1.1.1) Struttura e contenuti dello Studio di Fattibilità	9
2) IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE.....	11
2.1) Principi, obiettivi e disciplina del Piano.....	11
2.2) Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana.....	12
2.2.1) Invarianti strutturali.....	13
2.2.2) Valori e criticità	15
2.2.3) Indirizzi per le politiche	21
2.2.4) Obiettivi di qualità e direttive.....	22
2.3) Il progetto di fruizione lenta del paesaggio	26
QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE	29
3) ANALISI BIBLIOGRAFICA E STORICO DOCUMENTALE.....	29
3.1) Caratteristiche tipologiche ed evoluzione della Leopoldina.....	29
3.1.1) L'appoderamento.....	29
3.1.2) Le dieci Fattorie Granducali.....	30
3.1.3) Il tipo edilizio.....	30
3.1.4) Il sistema insediativo	36
3.2) Il territorio della bonifica e la sua evoluzione	40
3.2.1) Una delimitazione geografica.....	40
4) ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	45
4.1) Il PIT	45

4.1.1)	Interpretazione di sintesi: Patrimonio territoriale e paesaggistico	45
4.1.2)	Criticità.....	48
4.2)	PTC della Provincia di Arezzo	49
4.2.1)	Principi e Obiettivi del Piano	49
4.2.2)	Unità di paesaggio	50
4.2.3)	Indirizzi, direttive e prescrizioni relative all'uso delle risorse essenziali del territorio	51
4.3)	PTC della Provincia di Siena.....	54
4.3.1)	Principi e Obiettivi del Piano	54
4.3.2)	Sistemi territoriali: Ambito Valdichiana.....	55
4.4)	Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Arno (PGRA).....	59
4.4.1)	La pericolosità idraulica.....	60
5)	<i>LE LEOPOLDINE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI</i>	67
5.1.1)	Raccolta e messa a sistema dei quadri conoscitivi comunali	67
5.1.2)	La schedatura esistente del patrimonio edilizio	68
6)	IL PAESAGGIO DELLA VAL DI CHIANA	79
6.1)	Inquadramento ecosistemico e paesaggistico	79
6.1.1)	Il paesaggio della mezzadria podereale	79
6.2)	Inquadramento vegetazionale	84
6.2.1)	La vegetazione delle acque.....	84
6.2.2)	La vegetazione terrestre.....	94
6.3)	Criticità.....	103
	LE POTENZIALITÀ TERRITORIALI	106
7)	ANALISI DI CONTESTO.....	106
8)	ANALISI DELLE POTENZIALITÀ TERRITORIALI.....	112
	IL PROGETTO DI FATTIBILITÀ	118
9)	PERIMETRAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO.	118

9.1) Criteri di perimetrazione dell'ambito/fotointerpretazione e procedura di definizione.....	118
9.2) Descrizione dell'ambito di intervento	120
9.2.1) Aspetti strutturali	121
9.2.2) Aspetti funzionali.....	121
9.2.3) Aspetti gestionali.....	122
9.2.4) Valori	122
9.2.5) Criticità	122
9.3) Descrizione delle unità di paesaggio.....	123
9.3.1) Fronte collinare di Civitella e Collina occidentale di Arezzo – N. 1	127
9.3.2) Valdichiana aretina occidentale – N. 2	128
9.3.3) Valdichiana aretina orientale – N. 3.....	129
9.3.4) Valdichiana di Montagnano e Cesa e Alta Valle de'Esse – N. 4.....	131
9.3.5) Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio – N. 5	132
9.3.6) Valdichiana di Foiano e Marciano – N. 6.....	135
9.3.7) Piana nord dell'Esse di Cortona e piana a sud dell'Esse di Cortona – N. 7	137
9.3.8) Bassa collina cortonese orientale e occidentale – N. 8.....	140
9.3.9) Valdichiana di Bettolle e Abbadia (Siena) – N. 9.....	141
9.3.10) Collina di Sinalunga e Torrita – N. 10.....	143
10) QUADRO DI SINTESI DELLE "LEOPOLDINE"	146
10.1) Mappatura delle Leopoldine e schedatura semplificata.....	146
10.1.1) Mappatura georiferita dei beni.....	148
10.1.2) Schedatura semplificata.....	152
10.2) Una panoramica sulle <i>Leopoldine</i>	155
10.2.1) Un approfondimento sulla ricognizione delle proprietà delle <i>Leopoldine</i> ...	159
11) LINEE GUIDA PER LA SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E INDIRIZZI NORMATIVI.....	165

11.1)	Analisi della strumentazione urbanistica vigente	165
11.1.1)	La Pianificazione di livello comunale.....	165
11.1.2)	Una schedatura della normativa.....	168
11.1.3)	Vas e Compatibilità idraulica.....	174
11.1.4)	Il Protocollo di Intesa.....	175
11.1.5)	PIT e PPR	175
11.1.6)	Principali criticità e linee di indirizzo emerse.....	176
11.2)	Linee di indirizzo per la normativa di progetto.....	178
11.2.1)	Linee Guida per i Temi	178
11.2.2)	Linee di indirizzo.....	179
11.2.3)	Un approfondimento: le piscine	187
11.2.4)	Un approfondimento: le categorie di intervento.....	187
11.2.5)	Un approfondimento: le procedure	191
12)	LINEE GUIDA PAESAGGISTICHE.....	194
12.1)	Il disegno della rete ecologica	194
12.2)	La rete della mobilità lenta intercomunale.....	199
12.3)	Il disegno paesaggistico delle leopoldine.....	202
13)	ANALISI DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO	207
13.1)	Le opportunità offerte dai finanziamenti europei.....	208
13.2)	Altre fonti di finanziamento.....	214
13.3)	La fattibilità economica e finanziaria degli interventi privati	217
13.3.1)	I valori immobiliari attuali.....	217
13.3.2)	I costi di costruzione	220
13.3.3)	I valori immobiliari generati dalla valorizzazione.....	222
13.3.4)	Analisi della fattibilità economico – finanziaria: due casi applicativi.....	229
13.3.5)	Le contribuzioni comunali.....	232
14)	MARKETING TERRITORIALE.....	235

14.1) Il ruolo della comunicazione	236
14.2) Un LOGO per le <i>Leopoldine</i> . Immagine coordinata del progetto.....	237
14.2.1) Proposta 1	238
14.2.2) Proposta 2.....	239
14.3) La comunicazione web e social.....	240
14.4) Le opportunità di promozione attivate dalla Regione Toscana.....	241
15) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	243
16) GLI ELABORATI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ	248

INTRODUZIONE

1) PREMESSA

Il servizio di redazione dello Studio di Fattibilità relativo al Progetto di Paesaggio delle "Leopoldine in Val di Chiana" si configura come progetto attuativo del Piano di Indirizzo Territoriale e relativa integrazione paesaggistica (PIT – PPR), approvato con Delibera di Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 (Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi della L.R. 65/14). Il PIT-PPR riconosce, nella parte statutaria delle quattro invarianti strutturali, il valore storico-culturale, testimoniale e paesaggistico del territorio della bonifica leopoldina della Val di Chiana.

Il PIT - PPR evidenzia inoltre che tale paesaggio si basa su un sistema insediativo delle ville, delle fattorie, delle case coloniche leopoldine e dei sistemi di poderi, caratterizzato dalla regolarità della maglia agraria e della viabilità di impianto storico ad essa collegata, con particolare riferimento al ruolo figurativamente strutturante degli "Stradoni" che qualificano e definiscono i rapporti funzionali, di intervisibilità e di successione visiva del patrimonio insediativo. Evidenzia inoltre come la struttura paesaggistica della bonifica leopoldina risulti, "ancora oggi leggibile nella scansione della maglia agraria e insediativa, nella permanenza di piantate e altri elementi vegetazionali d'impronta tradizionale, nella presenza di un'articolata rete di manufatti idraulici per la regimazione delle acque e di un impianto insediativo e viario di valore storico architettonico e testimoniale (di cui le fattorie granducali e le case "leopoldine" costituiscono un esempio)".

Al fine di incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana, la Regione Toscana ha sottoscritto un Protocollo di Intesa con i Comuni interessati dell'ambito (Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, Sinalunga, Torrita di Siena) quale strumento per dare operatività e concretezza agli obiettivi del PIT-PPR da cui origina il presente servizio.

1.1) Requisiti ed obiettivi del servizio

Lo studio di fattibilità dovrà essere redatto ai sensi dell'art. 34 *Progetti di Paesaggio* della Disciplina del PIT – PPR, che si richiama di seguito:

1. *I progetti di paesaggio sono:*

a) *progetti regionali a carattere strategico volti a promuovere l'attuazione degli obiettivi generali relativi alle invariante strutturali del PIT attraverso concrete applicazioni progettuali;*

b) *progetti locali volti a dare concreta attuazione agli obiettivi di qualità dei singoli ambiti.*

2. *Le politiche regionali di settore concorrono alla definizione e realizzazione dei progetti di paesaggio regionali al fine di favorire la qualificazione e valorizzazione dei paesaggi regionali attraverso azioni multisettoriali e integrate.*

3. *Gli enti locali concorrono, anche con i rispettivi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, alla definizione dei progetti di paesaggio.*

4. *L'allegato 3 all'integrazione paesaggistica del PIT, Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale, costituisce un primo progetto di paesaggio regionale, finalizzato a:*

a) *costruire un sistema di corridoi paesaggistici di fruizione lenta da sviluppare lungo le principali strutture ambientali e i principali itinerari storico-culturali;*

b) *tutelare e valorizzare la rete infrastrutturale storica come elemento strutturale dei paesaggi regionali;*

c) *garantire l'accessibilità diffusa a tutti i paesaggi regionali;*

d) *favorire lo sviluppo diffuso e integrato delle diverse modalità di fruizione lenta del paesaggio.*

5. *Le finalità di cui al comma 4 sono conseguite mettendo in rete i diversi percorsi che vanno a costituire la nervatura portante dei corridoi paesaggistici di fruizione lenta dei paesaggi regionali.*

6. *I Progetti di paesaggio costituiscono attuazione del presente piano*

I requisiti generali richiesti al progetto possono essere riassunti nei seguenti punti:

- essere articolato secondo tre principali tematismi tra loro interconnessi: area urbanistico-paesaggistica area procedurale e area economica;
- avere un quadro d'insieme, con individuazione dei limiti fisici dell'ambito di riferimento;
- prevedere la creazione di una banca dati (gis), con mappatura e messa a rete di tutto il materiale informativo esistente da verificare e rendere omogeneo;

- introdurre una definizione chiara delle possibilità di intervento attraverso anche proposte operative e ampia possibilità di intervento;
- creare una sorta di linee guida riguardo alle procedure autorizzative ed individuazione di possibilità di semplificazione delle procedure e delle tempistiche di rilascio delle autorizzazioni necessarie ai fini del recupero anche attraverso la omogeneizzare le previsioni dei vari strumenti della pianificazione comunali, ecc.
- definire un quadro dell'attrattività del territorio anche in termini turistici (marketing territoriale);
- Individuare possibilità e/o modalità di finanziamento pubblico, privato, pubblico/privato (accesso a finanziamenti europei, sgravi fiscali, ecc.) sia per gli interventi sui manufatti sia per le opere individuate nel progetto di paesaggio come interventi strategici per un progetto di rete, di valorizzazione e promozione del territorio/paesaggio

1.1.1) Struttura e contenuti dello Studio di Fattibilità

La Relazione è articolata secondo le 3 fasi che compongono il progetto ed espone per ogni fase i risultati emersi, le criticità rilevati e gli esiti conseguiti o le proposte operative derivanti dalla analisi effettuate:

La prima sezione è relativa alla Fase A di Raccolta dati di base ed inquadramento territoriale e socio economico del progetto che include:

- Analisi bibliografica e storico documentale delle così dette Leopoldine e del territorio della bonifica della Val di Chiana;
- Raccolta, analisi e messa a sistema della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali inerente l'individuazione, la regolamentazione e la fruizione delle Leopoldine e del paesaggio della bonifica;
- L'analisi di contesto la metodologia dell'analisi SWOT su focus tematici.

La seconda sezione è articolata in funzione dei contenuti della Fase B – Proposta delle modalità operativa in cui vengono evidenziati gli elementi qualificanti, in termini progettuali, dei risultati delle analisi ed in particolare:

- La lettura di sintesi delle Leopoldine sulla base della tipologia, della localizzazione, dello stato di conservazione dell'edificio e del disegno originario, della tipologia di proprietà e della destinazione d'uso dell'edificio (cfr. Schede di Sintesi delle Leopoldine);
- La lettura e l'interpretazione del paesaggio, quale premessa per il disegno della rete ecologica intercomunale che sarà sviluppata nella Fase C, comprensiva del quadro della classificazione del territorio effettuata dagli strumenti di pianificazione sovraordinati quali il PTT-PPR e i Piani Provinciali di Arezzo e Siena;
- L'analisi delle potenzialità territoriali in chiave di promozione e marketing da sviluppare nella Fase C.

La terza sezione è relativa alla Fase C – Studio di Fattibilità e rappresenta il capitolo progettuale e conclusivo in cui vengono definite:

- Le linee guida di semplificazione procedurale per l'attuazione degli interventi e la definizione delle modalità di intervento sulle Leopoldine. Questa sezione sarà sviluppata anche attraverso specifici Abachi per la realizzazione coordinata di percorsi di fruizione del territorio e per la riqualificazione delle pertinenze delle Leopoldine;
- L'individuazione delle possibili fonti di finanziamento e di strumenti operativi per la sostenibilità economica degli interventi, quali gli Accordi Pubblico-Privato;
- Gli interventi di marketing territoriale comprensivi di Logo e grafica coordinata.

2) IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Come già esplicitato nelle premesse, il presente studio si configura come progetto attuativo del PTT-PPR della Regione Toscana. Risulta pertanto necessario approfondire nelle presmesse la gli indirizzi e le direttive del PTT al fine di definire la cornice di riferimento dentro la quale sviluppare gli orientamenti strategici e le idee progettuali dello studio di fattibilità.

In particolare verranno presi in esame:

- Principi, obiettivi e indirizzi del Piano tratti dai seguenti elaborati: Relazione Generale, Documento di Piano e Disciplina di Piano
- Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana
- Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale

2.1) Principi, obiettivi e disciplina del Piano

Il PTT, in quanto strumento territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, disciplina, sotto tale profilo, l'intero territorio regionale e contempla tutti i paesaggi della Toscana.

In applicazione del Codice e ai sensi di quanto previsto nella L.R.65/2014, il PTT contiene:

- a) l'interpretazione della struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi, infrastrutturali che connotano il paesaggio regionale;
- b) la definizione di regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, della suddetta struttura territoriale;
- c) la definizione di regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
- d) la definizione degli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione;
- e) le disposizioni relative al territorio rurale in coerenza con i contenuti e con la disciplina contenuta nella L.R.65/2014 e con l'art. 149 del Codice.

2.2) Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana

Il PTT, per l'individuazione degli ambiti ha valutato congiuntamente i seguenti elementi:

- i sistemi idro-geomorfologici;
- i caratteri eco-sistemici;
- la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata;
- i caratteri del territorio rurale;
- i grandi orizzonti percettivi;
- il senso di appartenenza della società insediata;
- i sistemi socio-economici locali;
- le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

È la valutazione ragionata di questi diversi elementi, finalizzata a una loro sintesi, ad aver prodotto l'individuazione dei 20 ambiti, tra i quali si riconosce l'Ambito n.15 "Piana di Arezzo e Valdichiana", che comprende i Comuni di **Arezzo, Castiglion Fiorentino, Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Foiano Della Chiana, Lucignano, Marciano Della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, San Casciano Dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita Di Siena.**

Il territorio di indagine del presente SdF comprende tutti i comuni che compongono l'Ambito 15, ad esclusione di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Lucignano, San Casciano dei Bagni, Sarteano.

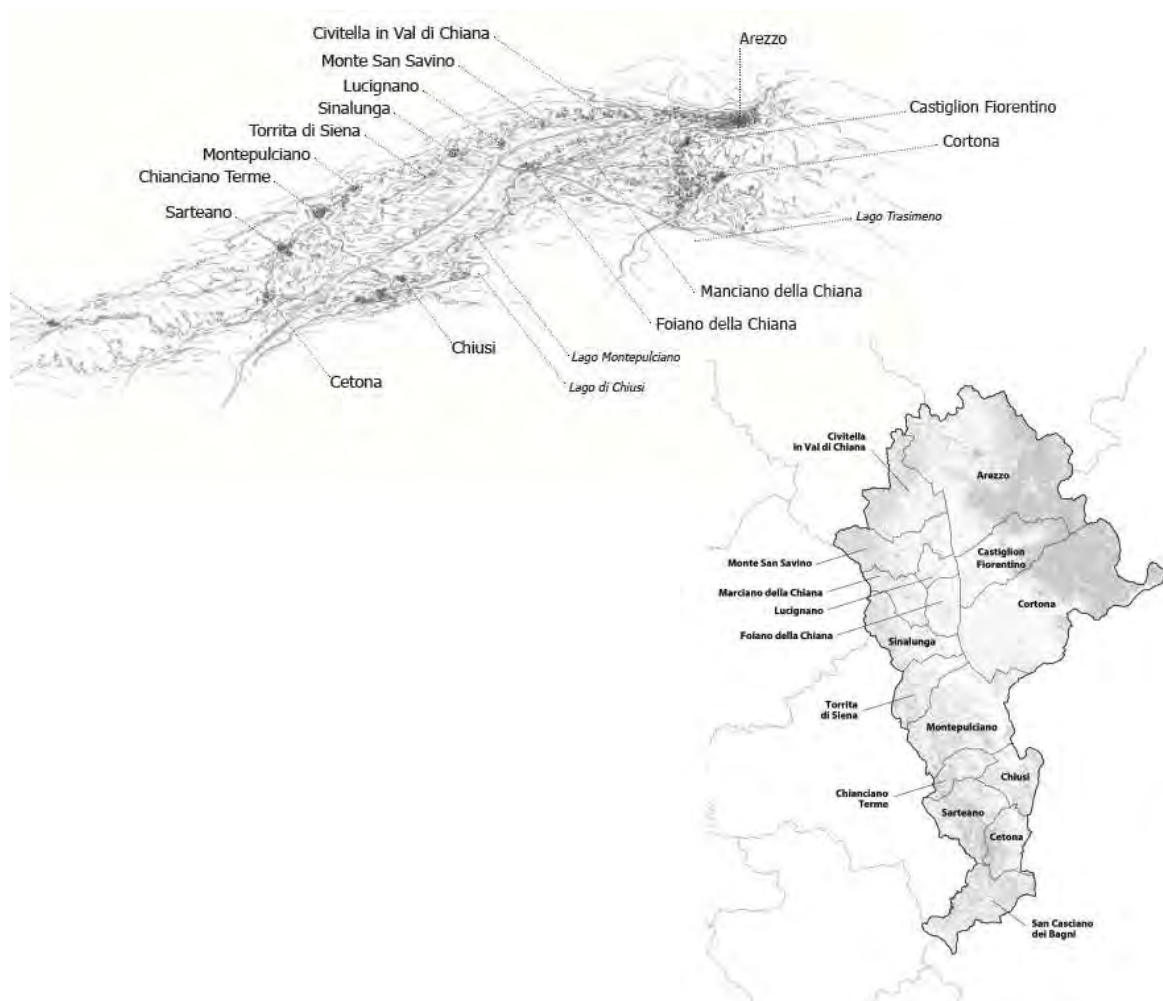


Figura 1). Delimitazione dell'ambito n.15 Piana di Arezzo e Valdichiana – PIT Regione Toscana

2.2.1) Invarianti strutturali

Dal punto di vista dei caratteri insediativi, il territorio oggetto di studio è inquadrato dal PIT come Morfotipo n.1 “**MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI**” (Articolazione territoriale 1-5 Arezzo e Val di Chiana). Si tratta di un sistema pianiziale di valle che connette i due bacini idrografici dell'Arno e del Tevere, tramite il Canale Maestro della Val di Chiana, caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana.

La posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extra-regionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono.

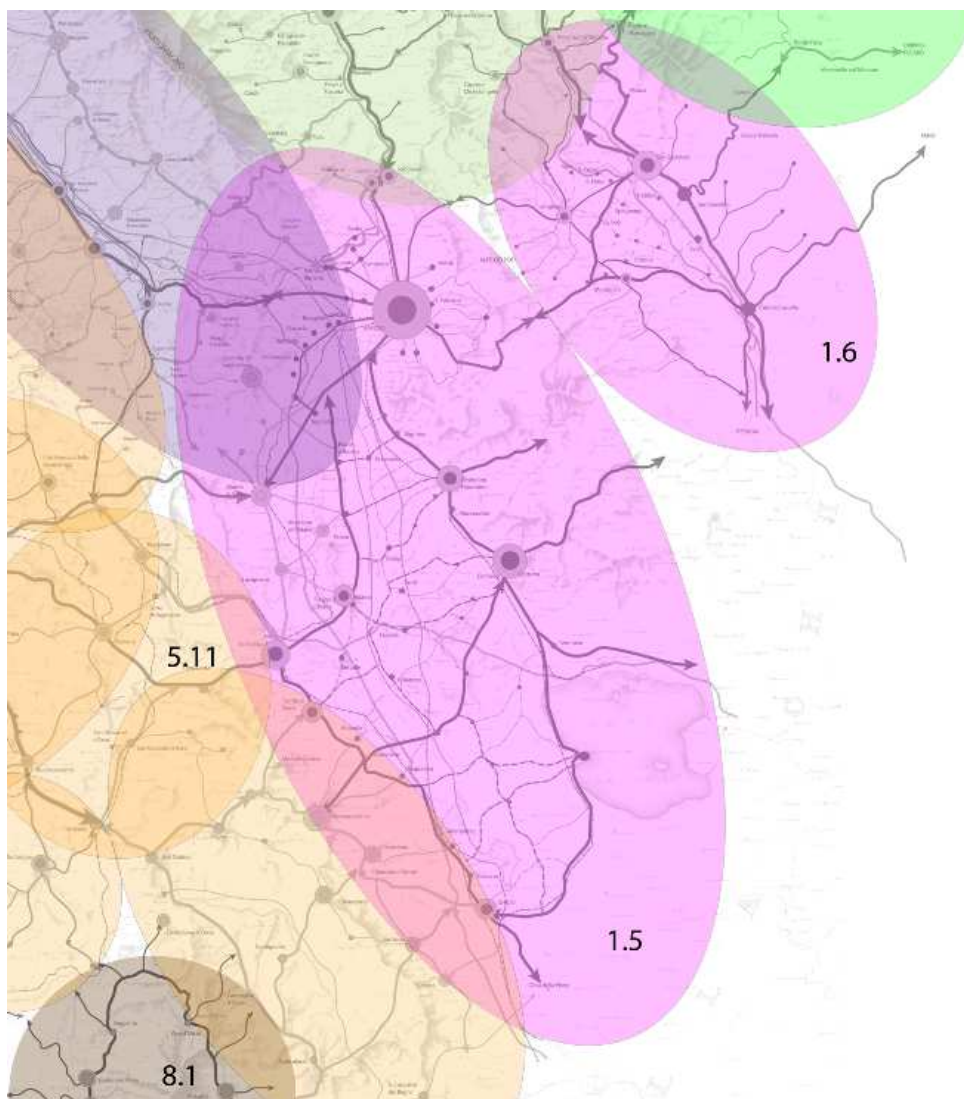


Figura 2). Ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana: Estratto della Carta dei Morfotipi insediativi

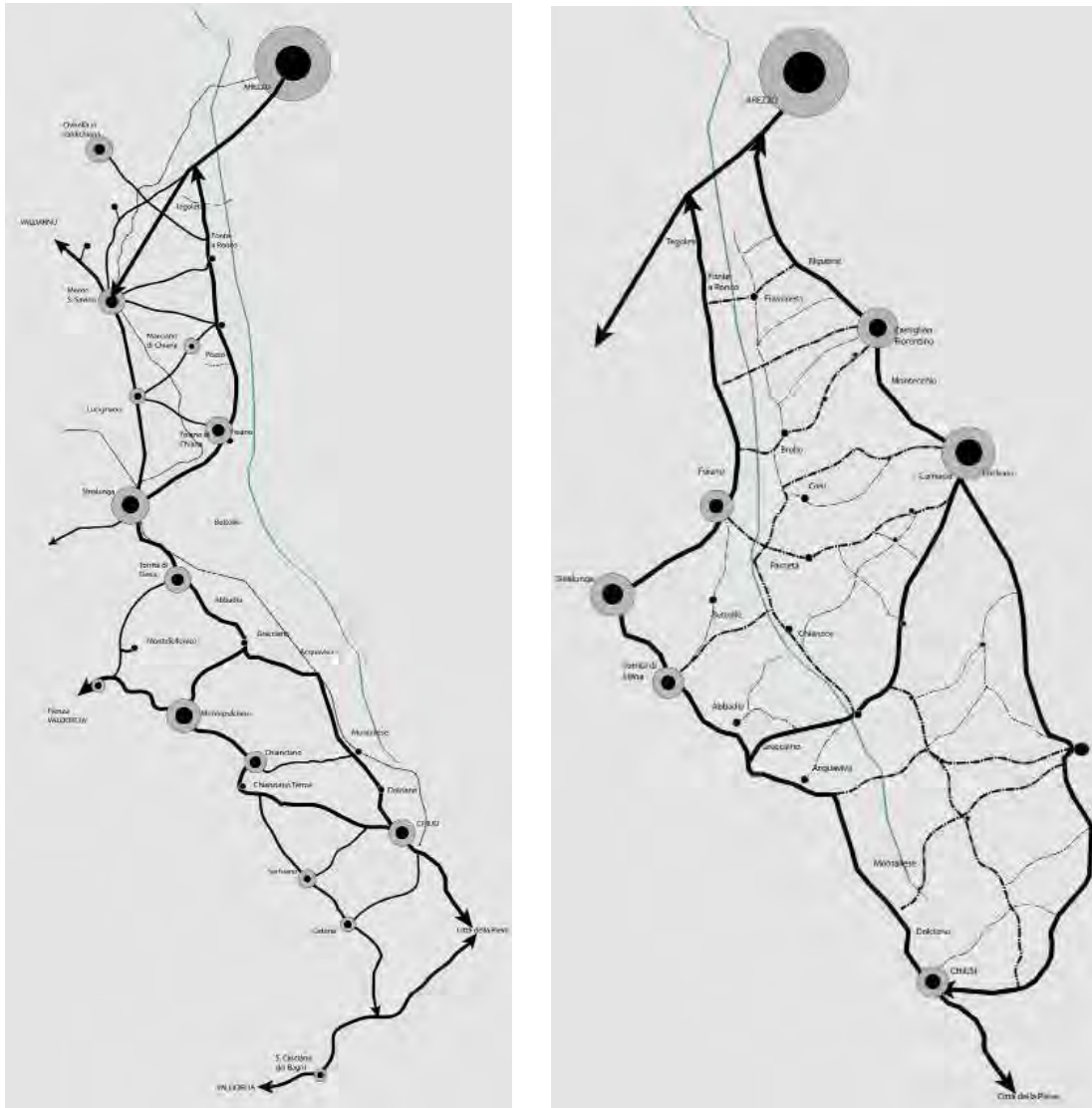


Figura 3). Ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana: Corridoio infrastrutturale della Val di Chiana (a sinistra) e Sistema reticolare di pianura della Val di Chiana (a destra).

2.2.2) Valori e criticità

Nella Scheda d'Ambito sono individuati, per la porzione di territorio cui si riferisce lo SdF, alcuni elementi di valore e alcune criticità di cui si dovrà tenere conto nell'impostazione degli scenari progettuali.

VALORI

- **il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale**, alle bonifiche e alla regimazione idraulica, quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse: lungo il Canale Maestro e gli altri principali canali, come ad es.: la Botte allo Strozzo ove l'allacciante delle Chianacce

passa sopra il Canale Maestro, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, La Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorè, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;

- **il sistema delle strutture difensive**, delle pievi e dei porti della piana (il castello di Valiano, il Ponte e Porto alla Nave, il Podere Il Porto in loc. Chiesina con l'antica via del porto che la collega con Torrita di Siena, ecc.) per l'attraversamento o lo sfruttamento degli antichi laghi;
- **la collocazione paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pianura o pedecollina**, delle ville e delle pievi di crinale, che organizzavano il sistema insediativo di nuclei rurali, poderi e case coloniche; restano i segni della tradizione mezzadrile, in particolare riveste valore storico-culturale e paesistico il sistema insediativo delle ville, **delle fattorie e delle case coloniche leopoldine** e dei sistemi di poderi, quale per esempio il sistema Fila, nei Comuni di Montepulciano e Torrita di Siena;
- **il sistema di centri fortificati, castelli, complessi religiosi e piccoli borghi** elevati sui versanti, a dominare la valle dal medio versante o dalle maggiori alture: dall'eccellenza storico-architettonica e paesistica del Castello di Montecchio, del Castello di Gargonza a Monte San Savino o dai borghi collinari di Montefollonico o Badia al Pino, ai numerosi monasteri, eremi, abbazie e santuari;
- **la rete della viabilità storica principale e minore**: dalla specificità paesistica costituita dal Sentiero della Bonifica, la strada di origine granducale per la manutenzione di argini e chiuse che corre nella piana per oltre 60 km. lungo tutto il Canale Maestro della Chiana, al fascio di percorsi antichissimi longitudinali alla valle che costituiscono le tre direttrici strutturanti l'insediamento, alla viabilità minore che segna il paesaggio delle bonifiche, con il sistema degli argini utilizzati come percorso elevato, la viabilità connessa con i principali approdi storici e le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino, fino alla viabilità storica collinare di crinale o mezzacosta, con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo, quali muri a retta e di cinta, ponti, cippi miliari, edicole votive, filari alberati.

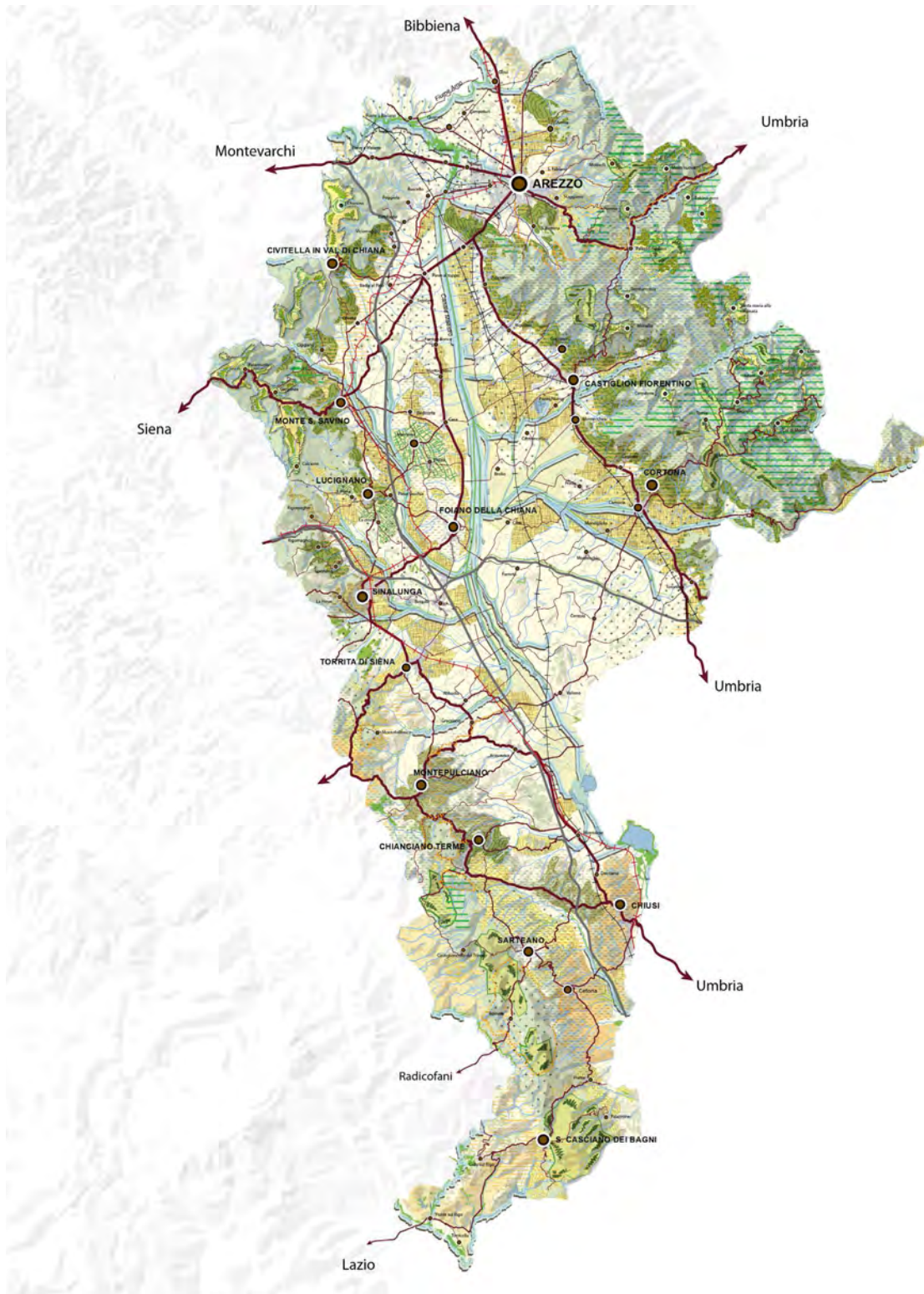


Figura 4). Ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana: Estratto Carta di sintesi e relativa legenda– Patrimonio territoriale e paesaggistico

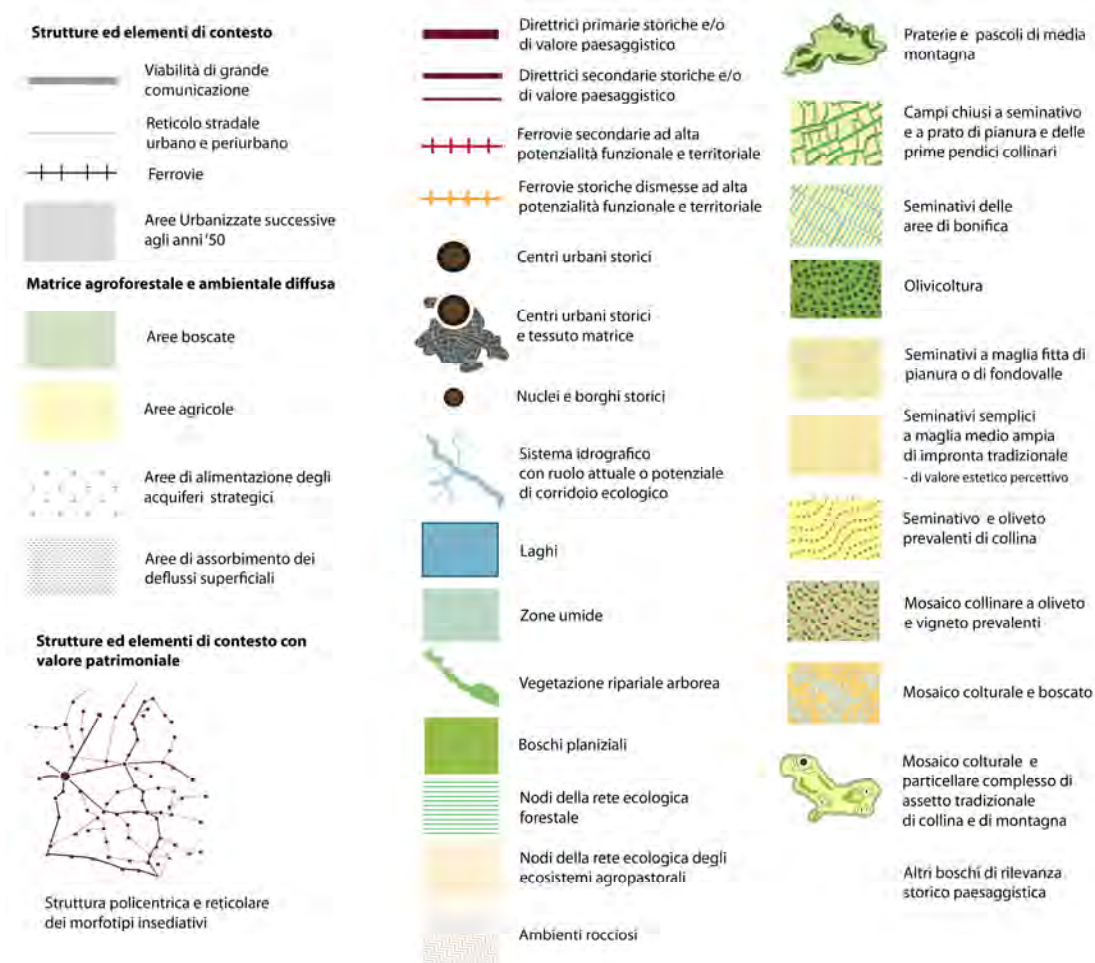


Figura 5). Ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana: Legenda Carta di sintesi e relativa legenda- Patrimonio territoriale e paesaggistico

CRITICITA'

- **formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle:** il fenomeno interessa fondamentalmente lo sviluppo quasi continuo dei centri lungo le principali direttrici di collegamento viario, a partire dalla piana di Arezzo e poi in Val di Chiana;
- **degrado dei sistemi periurbani:** urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive e infrastrutture stradali e ferroviarie fortemente impattanti, intorno ad Arezzo e ai maggiori centri della Val di Chiana (quali Castiglion Fiorentino e Bettolle-Sinalunga); le parti più densamente urbanizzate presentano aspetti problematici connessi al carico di traffico in relazione al sistema infrastrutturale inadeguato, che necessita di adeguamenti della viabilità esistente e di completamento della rete di livello locale;

- **addensamento lungo i fasci infrastrutturali e in corrispondenza delle uscite autostradali di piattaforme produttive e commerciali** con disordine urbanistico e visivo, in particolare: nel settore sud-occidentale dell'area urbana di Arezzo, lungo la direttrice del Raccordo Autostradale Arezzo-Battifolle; all'imbocco della Val di Chiana fra la Autostrada A1 e la SGC Grosseto-Fano/E78; nei pressi del raccordo A1-SS 326 a Bettolle e Sinalunga; al casello autostradale A1 di Montepulciano Stazione;
- **effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal fascio viario-infrastrutturale** e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, con conseguente frammentazione dei sistemi insediativi locali. L'autostrada e la ferrovia hanno favorito lo sviluppo orizzontale degli insediamenti e lo spostamento dei baricentri territoriali, in particolare con l'attrazione esercitata sugli insediamenti industriali realizzati nelle fasce circostanti. Presenza del tracciato ferroviario della Direttissima, del tracciato autostradale (A1), della S.G.C. E78, della SS.73. Il tracciato della linea ferroviaria ad alta velocità (TAV) attraversa la Val di Chiana su un viadotto che segna una forte cesura visiva e nella struttura del paesaggio. L'affiancamento del tracciato ferroviario ad alta velocità al tracciato ordinario non ha comportato nessuna opera di integrazione paesaggistica e ha rafforzato l'effetto barriera svolto dall'infrastruttura;
- **le ville/fattorie granducali** hanno mantenuto spesso il ruolo di centro aziendale, sebbene si rilevi la tendenza al riutilizzo, anche tramite trasformazioni edilizio-urbanistiche (sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica), degli annessi agricoli dismessi di grandi dimensioni per usi ricettivi o residenziali. Le case coloniche "leopoldine", specialmente quelle di grandi dimensioni, versano spesso in condizioni di grave degrado conseguente al loro abbandono e alla difficoltà di una loro rifunzionalizzazione compatibile con i caratteri storico-architettonici che le caratterizzano, così come le loro pertinenze e il contesto rurale in cui si trovano inserite;
- **mancata integrazione paesaggistica dei siti di escavazione** (sia di quelli in attività che di quelli dismessi od esauriti), delle zone per i servizi e la sosta di grandi automezzi e di movimentazione e stoccaggi delle merci.

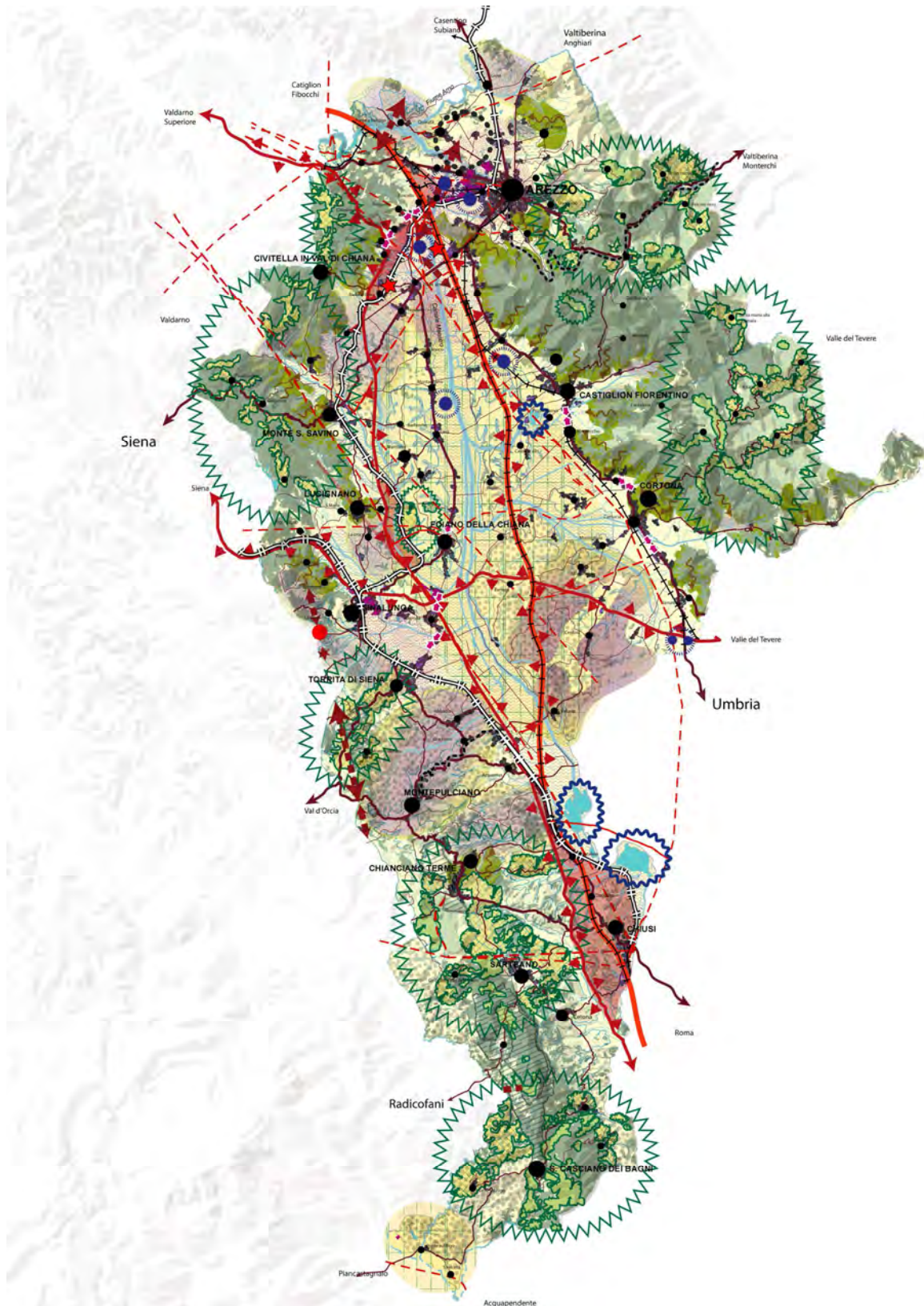


Figura 6). Ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana: Estratto Carta di sintesi e relativa legenda – Criticità

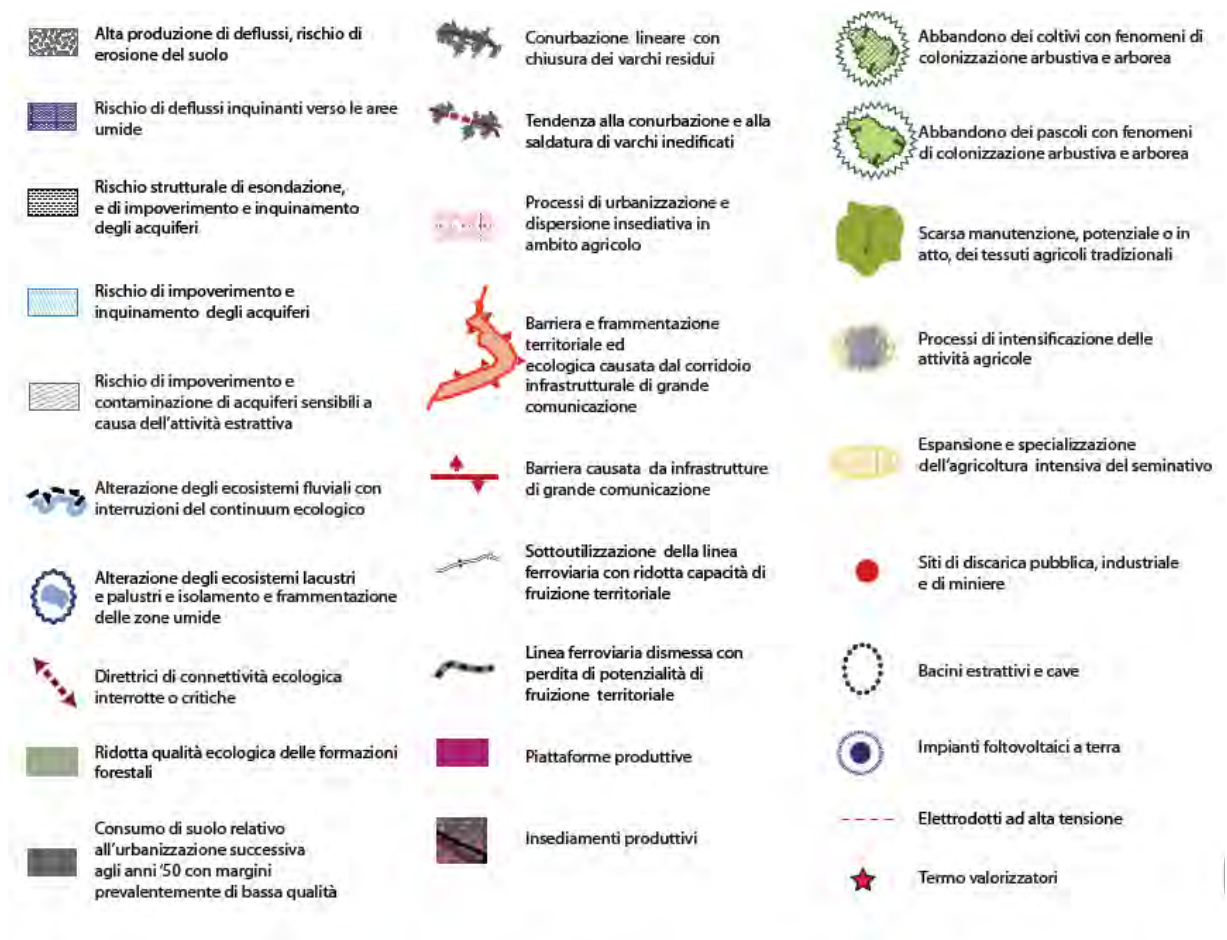


Figura 7). Ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana: Legenda Carta di sintesi e relativa legenda – Criticità

2.2.3) Indirizzi per le politiche

La Scheda d'Ambito individua una serie di indirizzi che vanno da tematiche di deflusso superficiale ed erosione del suolo alla tutela delle emergenze geomorfologiche, dai valori identitari del paesaggio e dell'ambiente e del territorio rurale alla preservazione della riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale.

Tra gli indirizzi il PIT ne inserisce uno specifico di **tutela del paesaggio della bonifica della valle della Chiana** promuovendo azioni e programmi volti a:

- **limitare il più possibile effetti di frammentazione delle superfici agricole** causati da grandi fasci infrastrutturali;

- **preservare**, ove possibile, **gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina** (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);
- **tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico** anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle ville granducali e dell'antico sistema di manufatti ed edifici legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse);
- **salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua** come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue rive.

2.2.4) Obiettivi di qualità e direttive

La sezione relativa a obiettivi e direttive risulta essere particolarmente significativa ai fini dell'orientamento dello SdF.

Particolarmente significativi ai fini dello studio sono gli obiettivi 1 e 3 e le relative direttive di cui di seguito si riporta l'estratto:

- **Obiettivo 1: Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.**

Direttive Obiettivo 1

- a) **Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana**, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio attraverso:
 - La salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dell'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica;

- il mantenimento della struttura della viabilità poderal e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
 - la promozione nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;
 - la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati, da colture industriali e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi.
- b) **evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo** delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi") attraverso il mantenimento dei varchi esistenti e la riqualificazione delle "Direttrici di connettività" quali: la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana; la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoletto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana); le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire"; la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi"); le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani.
- c) **evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale** anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

- d) assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
 - e) **tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico** e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;
 - f) nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;
 - g) **tutelare, riqualificare e valorizzare** il corso del Fiume Arno, **il denso reticolo idrografico della Val di Chiana**, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.
- **Obiettivo 3: Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali.**

Direttive Obiettivo 3:

- a) tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza;
- b) tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione tra i quali **il sistema delle ville-fattorie**;
- c) tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico;
- d) mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici. In particolare **nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.**

- e) attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi, alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari.

Nell'immagine che segue sono rappresentate le **Norme Figurate** contenute nella Scheda d'Ambito con valore esemplificativo ed indicativo:



Figura 8). Ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana: Norme figurate

- a) Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono;
- b) **Tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche** per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali;
- c) **Tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione;**

- d) **Mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi** mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici;
- e) **Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina**, favorendo il mantenimento di una agricoltura che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- f) **Evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali** e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività"
- g) **Tutelare, riqualificare e valorizzare il denso reticolo idrografico della Val di Chiana**, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

2.3) Il progetto di fruizione lenta del paesaggio

Il Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale è tra gli elaborati costituenti il PIT ed individua lo schema strategico degli assi di fruizione suddivisi in:

- Corridoi paesistici di fruizione lenta (principali e secondari);
- La rete ferroviaria di accesso ai paesaggi regionali (principali, secondari di interesse paesaggistico, sedimi ferroviari dismessi di interesse paesaggistico)
- La rete diffusa delle percorrenze dei paesaggi regionali (strade lente su percorsi fondativi, sentieri e aree escursionistiche)

Gli obiettivi fissati dallo schema strategico per la fruizione lenta sono:

- Costruire un sistema di corridoi paesaggistici principali di fruizione lenta che integrano le diverse modalità di spostamento e che si sviluppano secondo le principali strutture ambientali e lungo i più importanti itinerari storico culturali, per connettere e mettere a sistema in un quadro regionale i diversi ambiti paesaggistici e i numerosi progetti locali di mobilità dolce;

- Favorire lo sviluppo di un sistema di corridoi paesaggistici secondari di fruizione lenta che si sviluppano soprattutto lungo gli affluenti dell'Arno e i corsi d'acqua costieri attraverso progetti di paesaggio che integrino la valenza di connessione ecologica con quella fruitiva

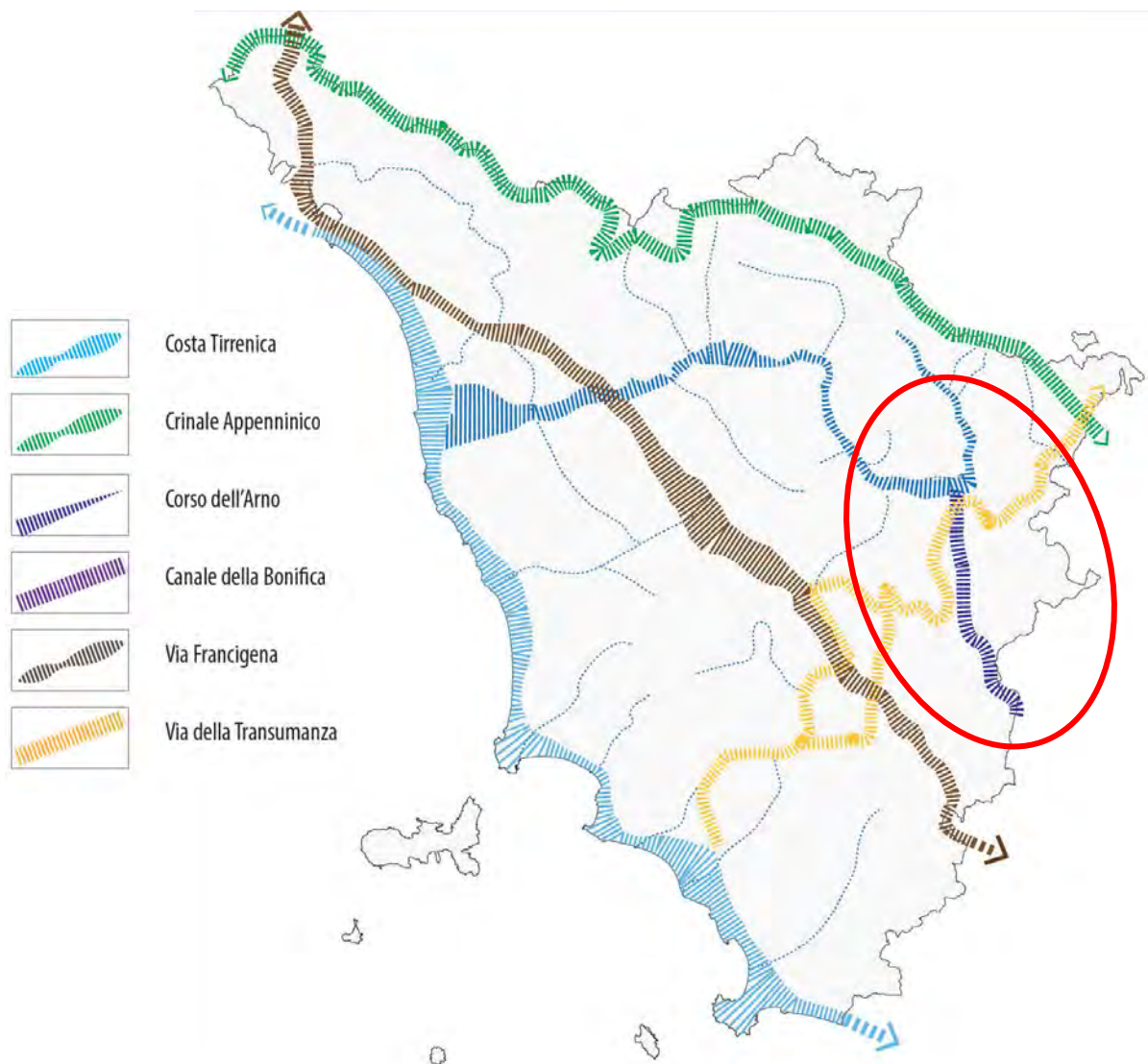


Figura 9). Estratto Progetto di fruizione lenta – Schema strategico – Corridoi di fruizione

Nella definizione del sistema degli itinerari esistenti e potenziali del territorio della Val di Chiana, lo studio di fattibilità prenderà le mosse dagli indirizzi e gli obiettivi definiti nello schema strategico:



Figura 10). Progetto di fruizione lenta – Schema strategico

QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE

3) ANALISI BIBLIOGRAFICA E STORICO DOCUMENTALE

Per codificare le leopoldine si è fatto ricorso esclusivamente alla ricerca storico-bibliografica. Moltissime sono le pubblicazioni che trattano il tema¹ ma gli studi principali divenuti per gli studiosi riferimento principale sono sicuramente quelli eseguiti in varie fasi da Gian Franco Di Pietro². In particolare la pubblicazione che riguarda "le case coloniche della Valdichiana" (1985) edita dalla Amministrazione Provinciale di Arezzo ed i volumi sullo stesso tema redatti per la Regione Toscana. Il primo intitolato "Atlante della Val di Chiana, cronologia della bonifica" (2005) ed il successivo "Le fattorie Granducali" (...).

3.1) Caratteristiche tipologiche ed evoluzione della Leopoldina

3.1.1) L'appoderamento

L'appoderamento della Val di Chiana avviene tra la fine del 1600 e l'inizio del 1700. Nel 1736 quando si stava spegnendo la dinastia dei Medici (nel 1737 muore Gian Gastone de Medici e subentra la casa dei Lorena con Francesco III e quindi Pietro Leopoldo di Lorena) le dieci fattorie granducali erano già state concluse. Ogni Fattoria era costituita da un certo numero di poderi (da 20 a 40) sviluppati lungo viali alberati, con grandi case coloniche in cui risiedevano famiglie numerose, da venti a quaranta componenti). I poderi avevano una dimensione di circa 20-25 ettari e andavano dai 17 delle Fattorie di Acquaviva e Dolciano ai 40 delle Fattorie di Fontarrocco e Pozzo.

¹ Per la bibliografia si rimanda alla rassegna contenuta nel testo fondamentale di G.F. Di Pietro, *Atlante della Val di Chiana*, Regione Toscana 2005.

² G.F. Di Pietro, *Amministrazione Provinciale di Arezzo, Case coloniche in Valdichiana*, 1985, G.F. Di Pietro, *Atlante ... op. cit.*

3.1.2) Le dieci Fattorie Granducali

Le dieci Fattorie³ erano costituite dalle seguenti:

- 1) Real Fattoria di Foiano o Santa Vittoria, 15 poderi per una estensione 1325 quadrati,
- 2) Real Fattoria di Abbadia, 19 poderi, 2145 quadrati, (Montepulciano)
- 3) Real Fattoria di Bettolle, 18 poderi, 1561 quadrati, (Sinalunga)
- 4) Real Fattoria di Creti o Santa Caterina, 25 poderi, 3291 quadrati, (Cortona)
- 5) Real Fattoria di Montecchio o Montecchio Vesponi, 29 poderi, 3961 quadrati, (Castiglion Fiorentino) o Montecchio Vesponi che comprendeva anche Capannacce, Brolio e Pozzo (40 poderi), (Castiglion Fiorentino)
- 6) Acquaviva, 17 poderi, (Montepulciano)
- 7) Dolciano, 17 poderi, (Chiusi)
- 8) Frassinetto (Arezzo) e Fontarronco (Monte San Savino), 40 poderi.

Le Fattorie erano suddivise tra i due grossi proprietari: i Medici e l'ordine religioso militare dei Cavalieri di Santo Stefano (che possedeva Montecchio Vesponi, Foiano, Bettolle, Fontarronco e Creti). Le Fattorie passarono al casato dei Lorena (1817) dopo una breve parentesi al governo francese insediatosi con Napoleone (1799) per poi passare al demanio del nuovo Regno d'Italia il cui Governo le vendette ai privati tra 1863 e 1864.

3.1.3) Il tipo edilizio

La suddivisione del territorio successiva alla costruzione della campagna a seguito della bonifica avviene con l'inserimento delle famiglie nelle case coloniche fatte costruire dai Granduchi di Toscana e dall'ordine della Sacra religione di Santo Stefano. Sull'esempio di queste anche altri privati per analogia costruttiva edificano anche nelle colline sovrastanti la Val di Chiana. Tali edifici vengono riconosciuti con la denominazione di *case leopoldine* dal nome di Pietro Leopoldo di Lorena.

La casa leopoldina maggiormente rappresentativa è quella caratterizzata dalla pianta quadra con una dimensione tra m.15x15 e m.20x20), sviluppata su due piani, con il tetto a padiglioni da cui emerge un elemento a torre detto colombaia. La pianta è tri-ripartita, il piano terra è riservato al lavoro, il piano primo alla residenza. Alla casa si accede dal fronte principale da un

³ F. Boschi in www.valdichiana.it

sottoportico ad arco. Al piano terra sono inseriti i locali legati alla produzione e al magazzinamento dei prodotti con una piccola stalla, la cantina, la tinaia, la stanza per il telaio, ecc. Dal piano terra si sale al piano primo con una scala che porta al loggiato soprastante il portico. Nella tri-ripartizione il locale cucina è posto al centro. Le camere si dispongono ai lati. Sopra si trova la colombaia.

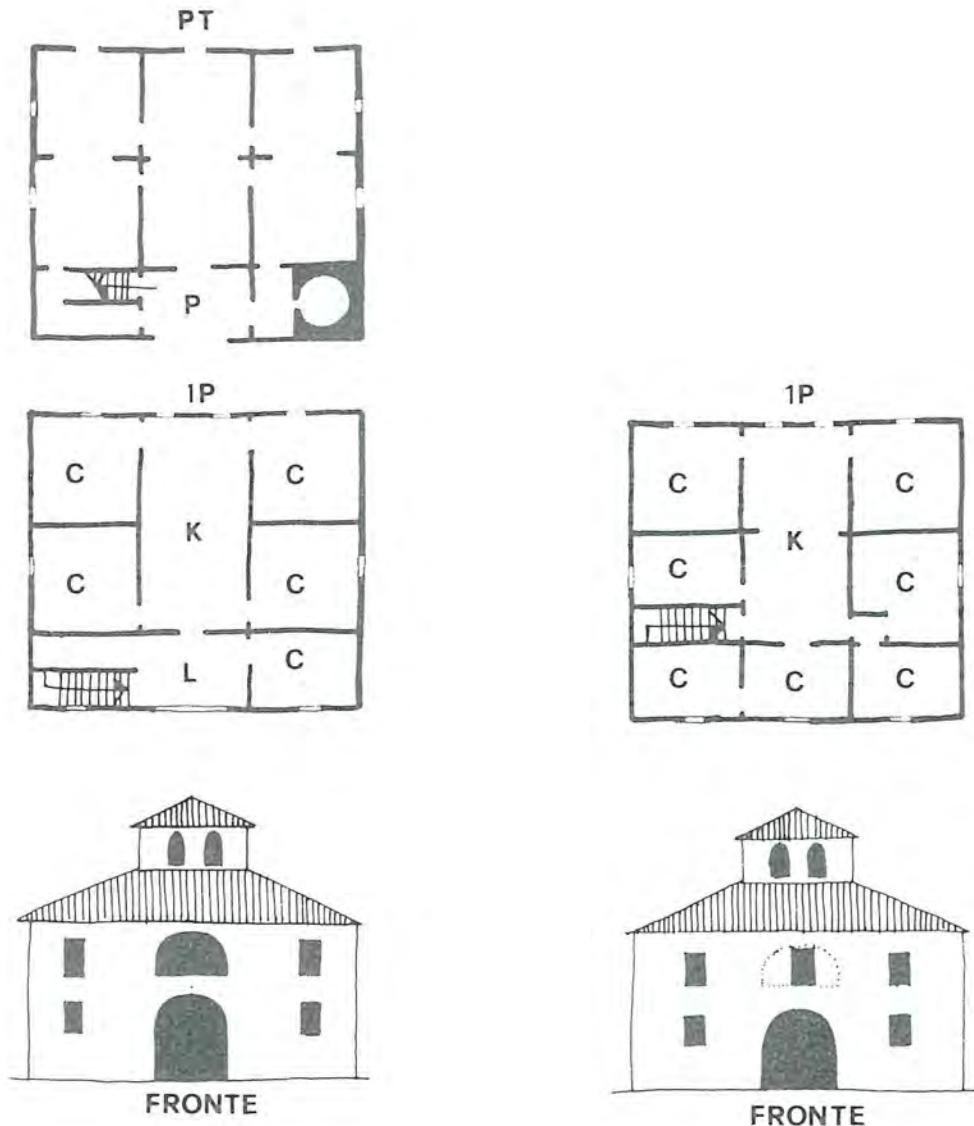
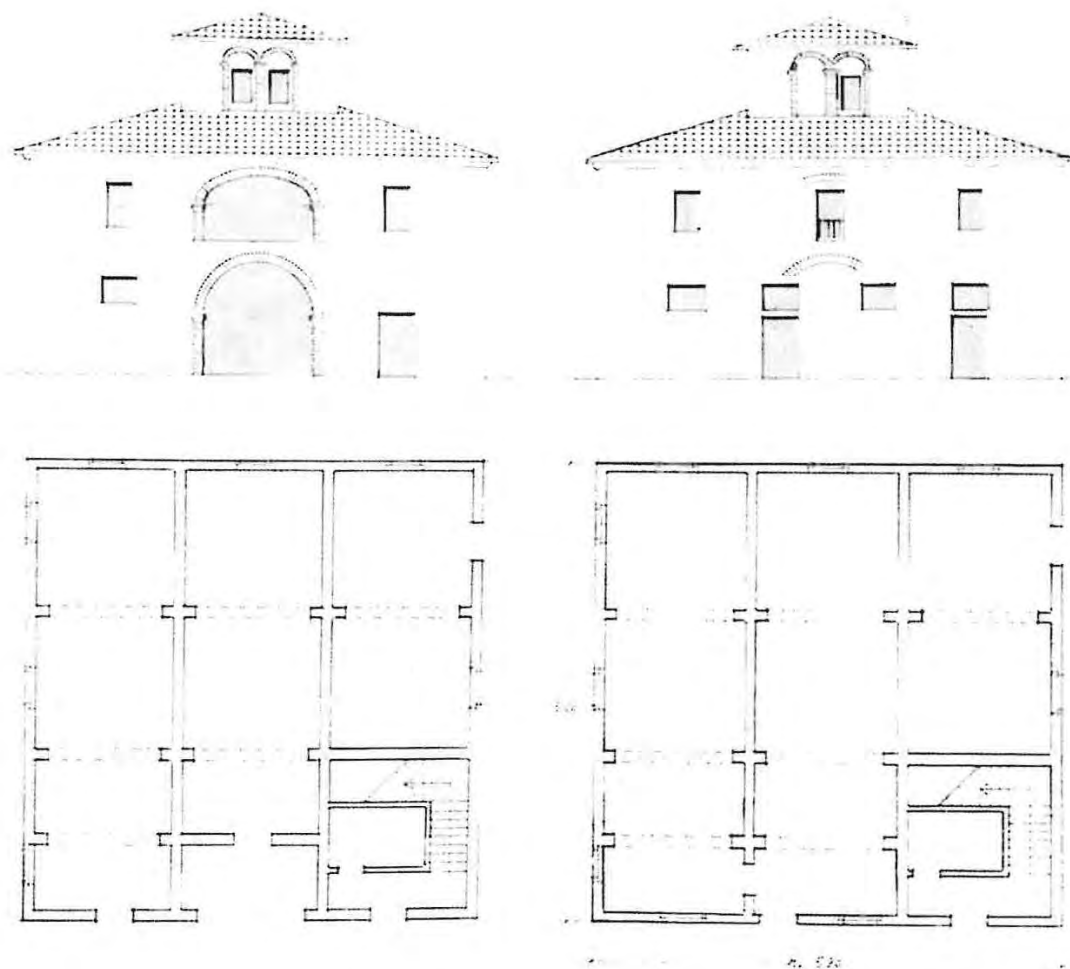


Figura 11) La casa della bonifica. Pianta quadra, tripartita. Scala a filo (sx) o centrale (dx), portico più loggia sovrastante [esempio tratto da: "Case coloniche della Valdichiana" pubblicato dall'Amministrazione Provinciale di Arezzo, pag. 36]



Disegno stato originario.

Disegno stato attuale.

Figura 12) Disegno prospetto e pianta tratto da "La Real Fattoria di Bettolle" – Pubblicazione Semestrale a cura della Biblioteca Comunale di Sinalunga (pag. 89)

Da questo tipo "base" si sono sviluppati per aggiunte e addizioni altri esempi nel corso degli anni che hanno modificato singoli elementi, per esempio il posizionamento della scala, o hanno modificato la pianta, da quadrata a rettangolare, inserendo anche due torri colombaie.

LA SCALA

La scala di accesso dal piano terra al piano primo in alcuni casi la si trova leggermente spostata dalla estremità del portico di accesso alla parte interna centrale.

LA PIANTA

Dalla pianta quadra si passa alla pianta rettangolare raddoppiando la struttura in senso orizzontale o in senso verticale. La dimensione della pianta si sviluppa con una dimensionamento di m.30x15 o m.40x15. La casa da monofamiliare diventa bi-familiare. Sul fronte principale vi è un sopravanzo in cui sono inserite le scale esterne per accedere al piano superiore. Ma rimangono anche due scale interne per accedere dal piano terra tecnico direttamente al piano primo residenziale nella stanza dedicata alla cucina. La suddivisione tri-ripartita della pianta originaria si modifica per ovvie ragioni: il lato interno è combaciante e quindi senza forometria.

IL FRONTE

Il fronte principale diventa quello in cui sono inseriti i due ingressi ma si crea un nuovo fronte laterale (su lato corto del rettangolo) che riprende quello originario della pianta quadra. Su questo svettano le due torri colombarie che non sono più al centro del tetto a padiglione ma sono frontali ed in continuazione.

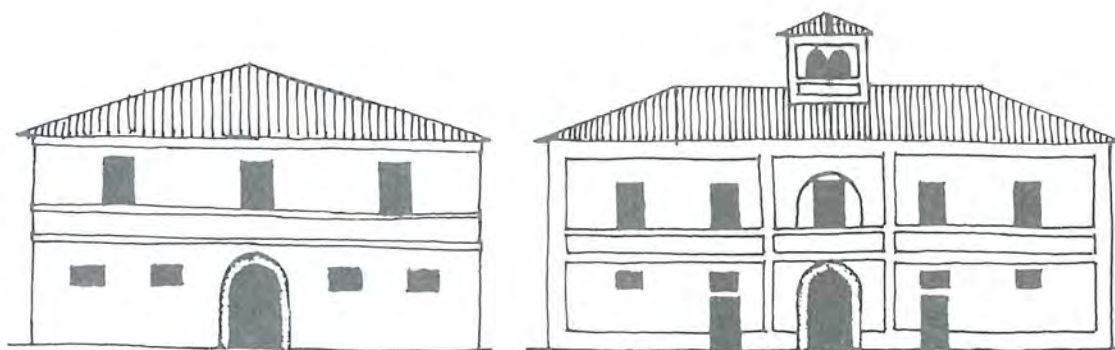


Figura 13) La casa della bonifica. Ampliamento della pianta quadra e sparisce la torre colombaria (sx) e raddoppio del corpo (dx) [esempio tratto da: "Case coloniche della Valdichiana" pubblicato dall'Amministrazione Provinciale di Arezzo]

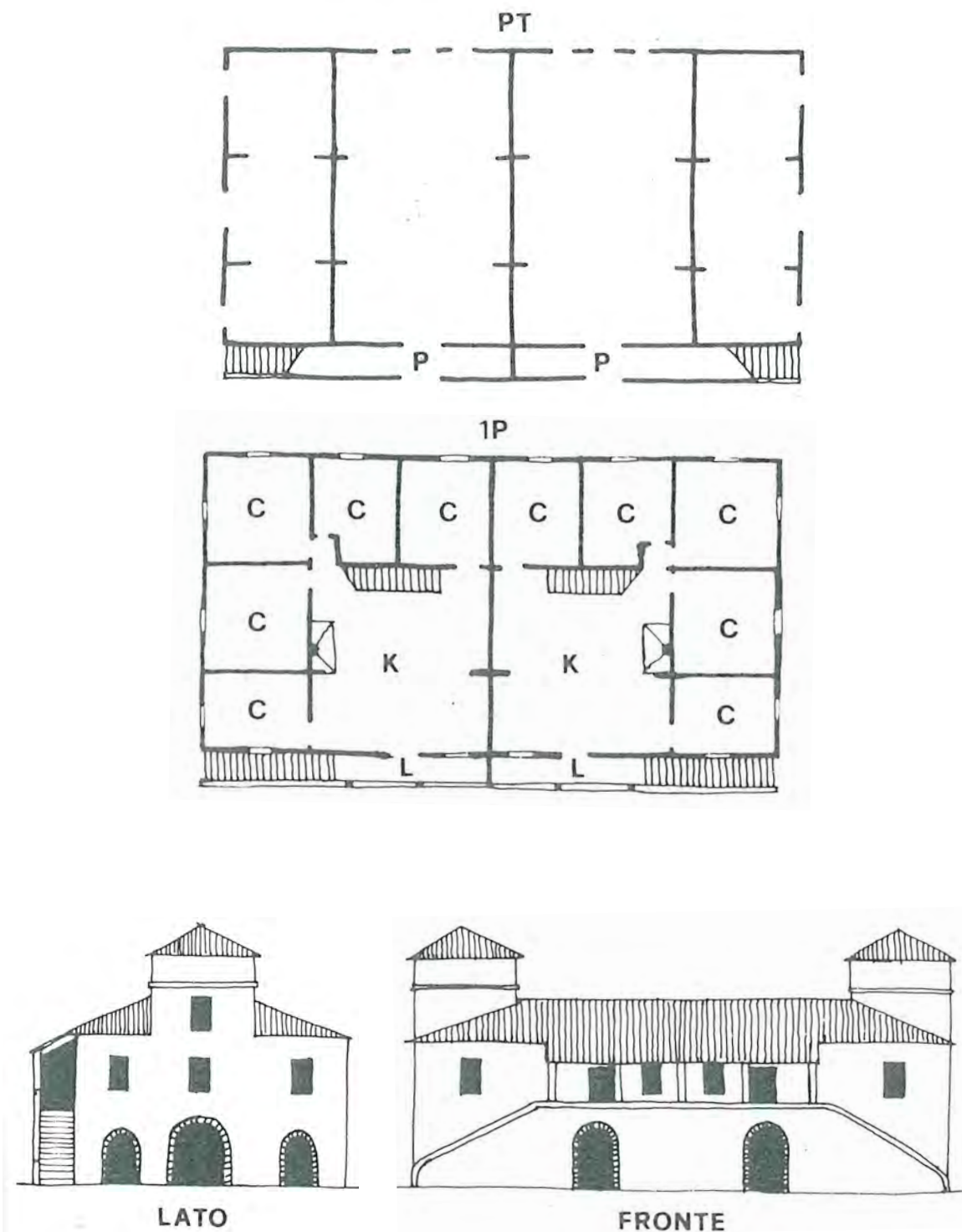


Figura 14) La casa della bonifica. Casa abbinata orizzontale, scale esterne/interne, 2 torri colombarie su facciata corta [esempio tratto da: "Case coloniche della Valdichiana" pubblicato dall'Amministrazione Provinciale di Arezzo]

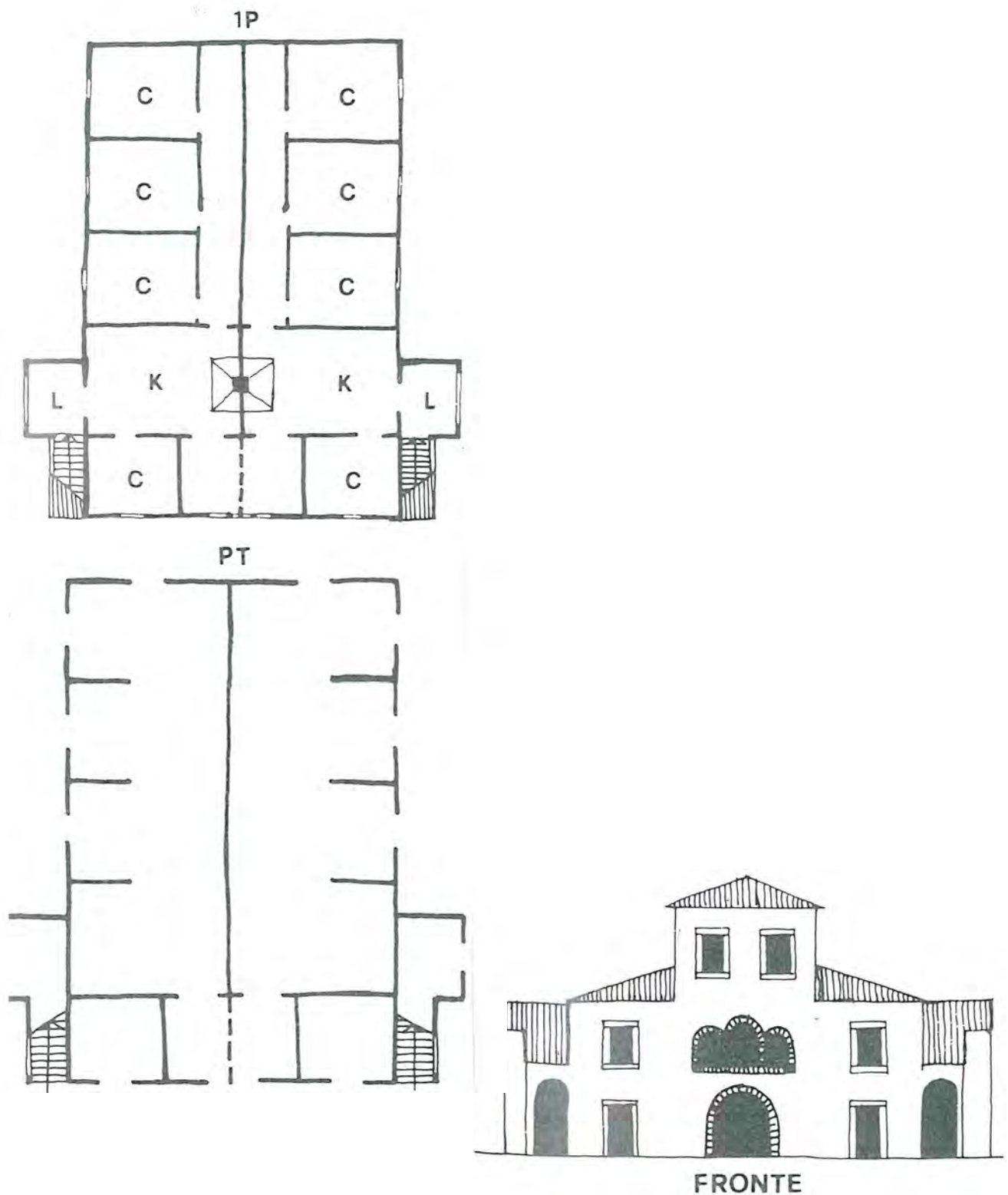


Figura 15) La casa della bonifica. Casa abbinata verticale [esempio tratto da: "Case coloniche della Valdichiana" pubblicato dall'Amministrazione Provinciale di Arezzo]

3.1.4) Il sistema insediativo

Il sistema insediativo maggiormente rappresentativo è quello rappresentato dalla costruzione dell'appoderamento delle case coloniche (le leopoldine) inserite con un ritmo cadenzato su un percorso caratterizzato da un lungo viale alberato, di solito con gelsi. Dalla casa la famiglia colonica di 20-30 persone presidiava il territorio di sua gestione coltivando i campi (20-25 ettari) tenendosi i prodotti per l'auto-sostentamento. Le permanenze maggiormente riconoscibili e rappresentative sono quelle di Montecchio (Stradone) e Le Capanacce a Castiglion Fiorentino, il sistema di Fontarronco e Frassineto tra Monte San Savino ed Arezzo, l'area della Real Fattoria di Creti-Santa Caterina a Cortona e la Fila di Abbadia a Montepulciano.



Figura 16) Sistema Frassineto – Fontarronco (Arezzo, Monte San Savino)



Figura 17) Stradone di Montecchio verso Le Capannacce (Castiglion Fiorentino)

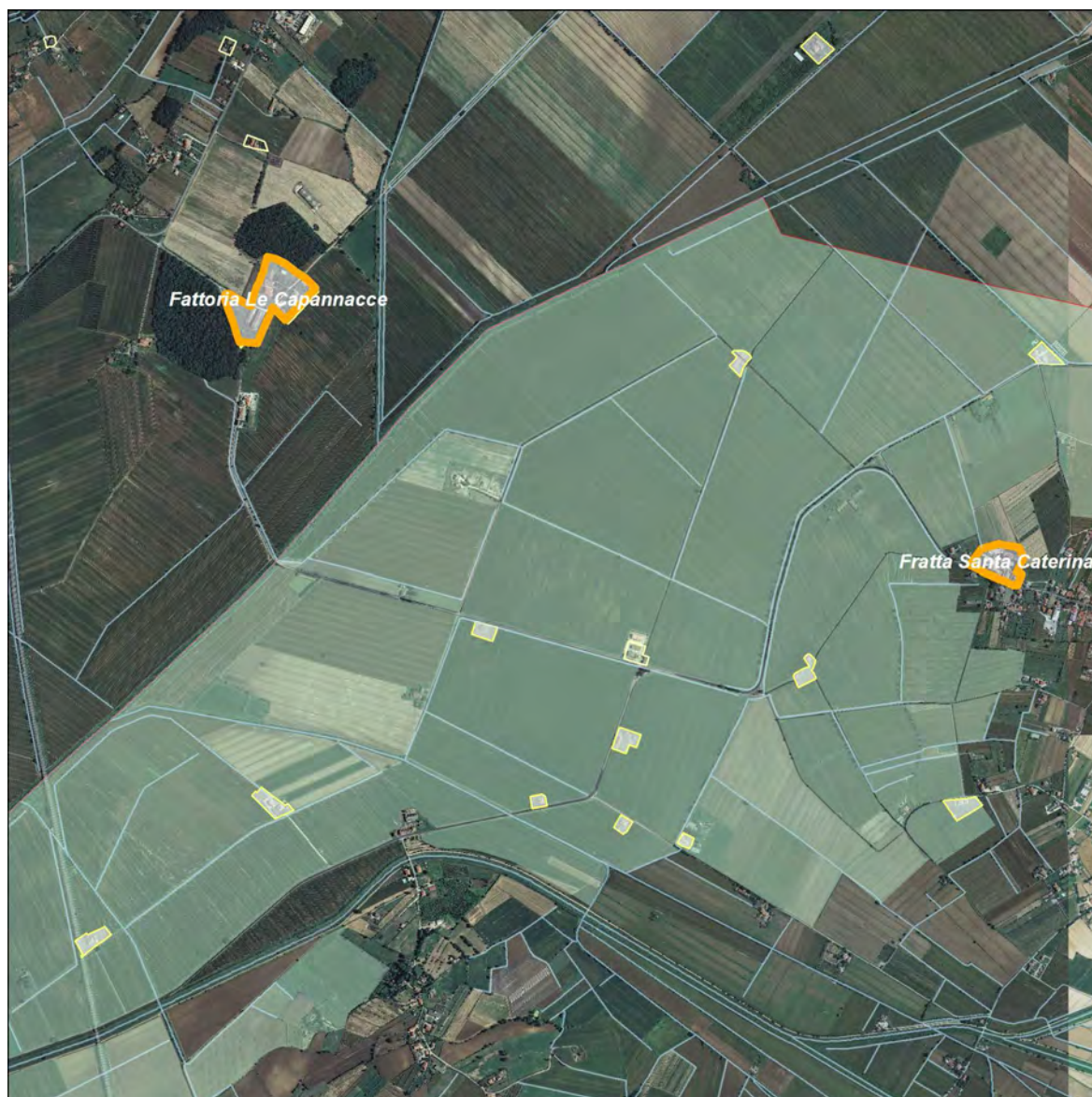


Figura 18) L'area delle Fattorie Granducali di Cortona - Fratta Santa Caterina (Creti)



Figura 19) La Fila di Abbazia (Montepulciano)

3.2) Il territorio della bonifica e la sua evoluzione

3.2.1) Una delimitazione geografica

La zona della bonifica originaria era rappresentata da un vasto territorio che si estendeva da Arezzo a Chiusi a Città della Pieve ad Orvieto comprendendo il lago di Trasimeno e quello di Chiusi. Dalla mappa disegnata da Leonardo da Vinci nei primi anni del 1500 si ha la chiara visione di una conformazione lacustre e di aree paludosi a cui affluivano diversi fiumi. Un lago che comprendeva le acque di quelli che diventeranno il lago di Trasimeno, il lago di Montepulciano, il lago di Chiusi. A nord l'area adduceva al bacino del Valdarno a sud a fiume Paglia che sfociava sul Tevere. L'area lacustre della Chiana era quindi in collegamento con i due grandi fiumi dell'Arno e del Tevere. La mappa leonardesca è la testimonianza che il progetto di bonificare i terreni per renderli fertili ha un inizio lontano.

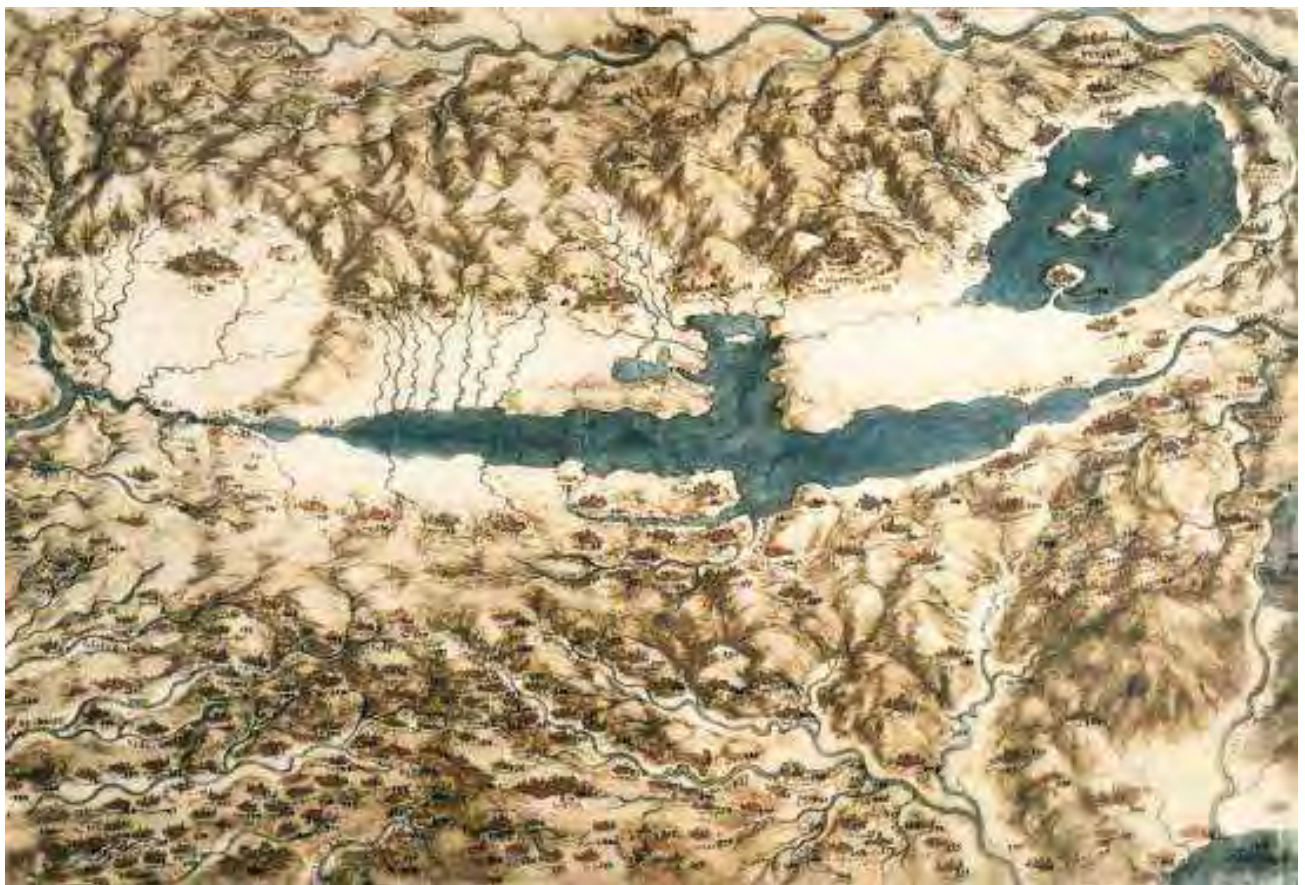


Figura 20) Mappa della Val di Chiana, veduta a volo d'uccello eseguita da Leonardo Da Vinci nel 1502 e conservata Presso la Royal Library di Windsor

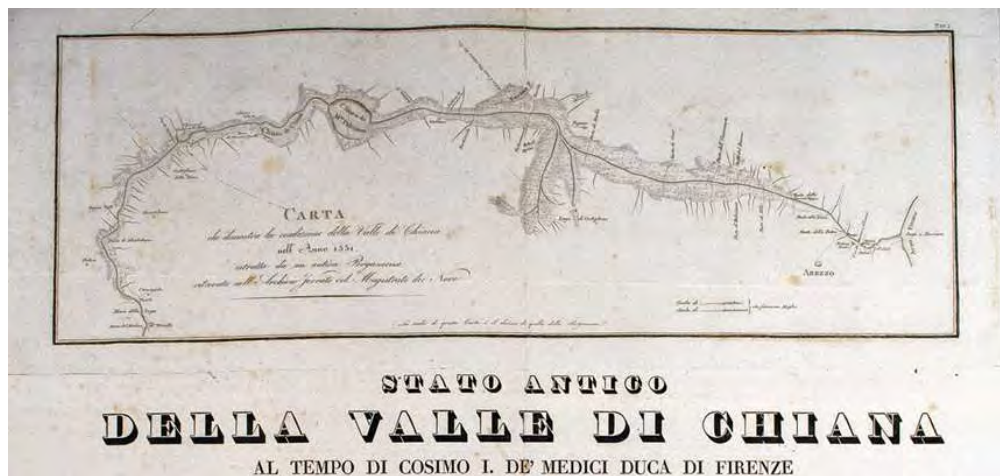


Figura 21) Val di Chiana dipinta da Antonio Danti tra il 1580 e il 1585

Nel corso del medioevo le Città-Stato che maggiormente operarono nella valle furono Orvieto, Arezzo, Perugia, Siena e Firenze. Tutte dovettero fare i conti con il grande problema del territorio, ovvero il dissesto idrologico che aveva provocato il progressivo impaludamento della zona. Il fiume Chiana, ovvero Clanis, con una evoluzione quasi naturale tendeva ad invertire il proprio corso dal Tevere all'Arno. Le due città che maggiormente si dovettero occupare del problema furono Siena e Firenze. E' solo dopo la caduta di Siena che il territorio passa sotto il dominio dei Medici i quali approntarono un piano completo di bonifica. Ma è solamente con i Lorena dopo il 1737 che l'opera di bonifica fu avviata operativamente.



Figura 22) Mappa della Val di Chiana, nel disegno di Salvatore Piccioli (1780)



Figura 23) Pianta della Valdichiana disegnata da G. Canocchi nel 1788 in "Memorie idraulico-storiche sopra la Val di Chiana" del Fossombroni.

La palude copriva una estensione di oltre 11.000 ettari di terreno di cui circa 8.800 nella Chiana toscana. Un primo prosciugamento avvenne sotto i Medici dopo che le Comunità di Foiano (1525) e di Castiglione (1532) cedono agli stessi i territori allagati. Qui iniziano il primo nucleo di quelle che saranno le future Fattorie Granducali. Nel 1551 avvenne l'inizio della escavazione del grande collettore che prese il nome canale "Maestro della Chiana", oggi semplificato in Canale Maestro. Tra 1591 e 1599 i lavori di bonifica vengono regimentate in modo che le acque della Chiana si versano in Arno a partire da Foiano e a sud di Valiano defluiscono in Tevere prima e ancora più a sud (lago di Montepulciano) dopo. Nello stesso periodo furono deviati i corsi dei torrenti Esse e Foenna e i fondali di Sinalunga, Bettolle e Torrita furono convogliati sul canale Maestro invertendo la loro direzione. Tale operazione fu resa possibile abbassando il livello della *Chiusa dei Monaci* in prossimità di Arezzo, indispensabile regolatore delle Chiane.

Nella mappa del 1640 del disegnatore francese Sanson la Valdichiana è ancora rappresentata come una lunga regione paludosa che si estende da Arezzo a oltre Chiusi in cui la bonifica appare quasi irrealizzabile.

Due e diverse erano le prospettive di ingegneria idraulica per prosciugare i terreni. La prima che proponeva l'essiccazione attraverso la creazione di canali di scolo, suggerita dal matematico e ingegnere gesuita Leonardo Ximenes. La seconda era la tecnica alluvionale con il sistema delle arginature detto delle colmate ideato da Leonardo. Prevalse quest'ultima. Nelle aree

arginate venivano convogliate le acque di torrenti e "reglie" per depositarvi limi e detriti. Tra 1703 e 1736 le colmate sottrassero alla palude quasi 4000 ettari. Gli interventi di razionalizzazione e gestione interessarono 120 tracciati di fiumi e canali. E' questo il periodo che si indica come *appoderamento della Chiana* che dà luogo alla realizzazione delle 10 fattorie granducali.

Tra 1750 e 1850 la bonifica viene portata a termine e completata sotto il Granduca Pietro Leopoldo I di Lorena, quindi da Ferdinando III e infine da Leopoldo II, detto Capanone. Le operazioni saranno condotte dal soprintendente incaricato l'aretino Conte Vittorio Fossombroni. Nella "carta generale della Val di Chiana" contenuta nelle sue "Memorie" redatta quando assunse la direzione dei lavori la situazione è così disegnata: a) la parte della Valle compresa tra Valiano e Arezzo è completamente bonificata, b) i terreni situati nelle aree adiacenti ai corsi bassi dei fiumi erano ancora improduttivi. Fossombroni ne deduce che bisognava continuare il metodo della "colmata" e propose di dare a tutti la campagna circostante il canale Maestro una pendenza regolare e di abbassare ulteriormente il livello della Chiusa dei Monaci (Arezzo) e quella del callone di Valiano.

I lavori di bonifica sono continuati anche nel periodo post-unitario, nel periodo fascista e nel secondo dopoguerra. Ancora nel 1965 per alleviare i periodi di magra del lago Trasimeno viene realizzato il progetto di deviazione dei torrenti Tresa, Moiano e Maranzano.

Nel frattempo la valle prosciugata e resa produttiva viene vista come terreno di caccia per le grandi opere infrastrutturali che innescano lo sviluppo post-unitario e repubblicano. In valle vengono "calate" prima la dorsale ferroviaria Firenze-Roma poi l'Autostrada del Sole e, recentemente, la Direttissima dell'Alta Velocità. Oggi queste opere deturpano il paesaggio e sono assimilate a elementi degradanti che dovrebbero essere quanto meno "mitigati".

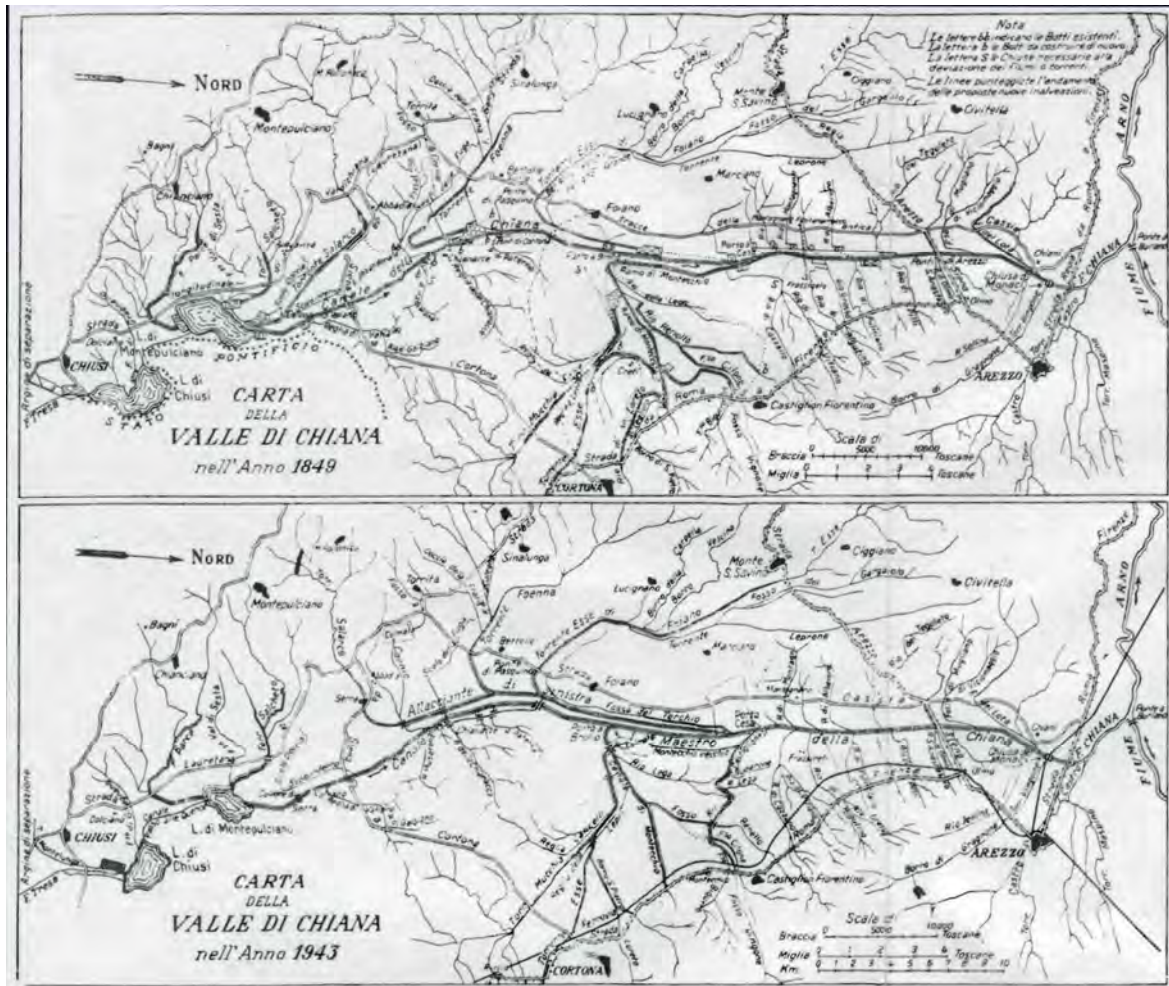


Figura 24) Carta della Valle di Chiana nell'Anno 1849 e nell'Anno 1943, disegni pubblicati in: Giuseppe Testi, *Appunti di storia tecnica della Valdichiana dal 1860 in poi*, Giornale del Genio Civile, n. 11-12, 1951.

4) ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Lo strumento conoscitivo di base per lo studio di questa porzione di territorio è rappresentato dagli strumenti di pianificazione sovraordinata che nello specifico sono rappresentati da:

1. PIT della regione Toscana – Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015
2. PTCP della provincia di Arezzo – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.G.P n. 72 del 16 maggio 2000.
3. PTCP della Provincia di Siena - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 109 del 20 ottobre 2000.

4.1) II PIT

I strategici e di indirizzo complessivo del PIT sono stati trattati nelle premesse del presente studio, trattandosi dello strumento da cui discende lo SdF.

In questa sede verranno analizzati gli elementi conoscitivi funzionali alla costruzione della rete ecologica intercomunale e degli ambiti di paesaggio.

4.1.1) Interpretazione di sintesi: Patrimonio territoriale e paesaggistico

Il territorio dell'ambito presenta caratteri fisiografici e paesaggistici estremamente differenziati e si sviluppa attorno al vasto sistema di pianura alluvionale della Val di Chiana orientato in direzione nord-sud e delimitato dal Lago di Penna a nord e dai Laghi di Chiusi e Montepulciano a sud. Questo sistema territoriale, oggi intensamente urbanizzato e infrastrutturato e storicamente improntato dai processi di bonifica storica, ospita una matrice agricola intensiva a prevalenza di colture cerealicole e appare caratterizzato da numerosi fattori di criticità.

I principali lineamenti che chiudono la valle sono, da un lato i rilievi dell'Alpe di Poti, che delimitano l'ambito sul confine nord-orientale e presentano alcuni dei tratti tipici del paesaggio montano; dall'altro i Monti di Civitella Val di Chiana e la Dorsale Rapolano-Monte Cetona, che comprendono paesaggi di grande valore estetico-percettivo, storico-testimoniale e naturalistico nei quali il sistema insediativo storico appare denso e ramificato e forme di agricoltura tradizionale si alternano a vigneti di impianto recente e a mosaici di praterie e arbusteti.

Una vasta compagine collinare - costituita dai Monti di Civitella, dalla Dorsale Rapolano-Monte Cetona e dalle formazioni di Margine che fungono da raccordo con il fondovalle - cinge la pianura per gran parte della sua estensione e mostra una notevole articolazione interna. I rilievi occidentali serbano, in corrispondenza delle aree calcaree, un acquifero di grande estensione, ancora poco noto e utilizzato ma sicuramente di valore strategico. Le acque di percolazione sono sfruttate fin dall'epoca classica attraverso sistemi di gallerie filtranti, pozzi, cisterne e acquedotti sotterranei di cui restano testimonianze presso Chiusi ("Labirinto di Porsenna" nel sottosuolo del centro storico) e Sinalunga (acquedotto sotterraneo di Sinalunga). In generale via via che i suoli si fanno, da argillosi, più permeabili la maglia agraria diviene più fitta, cresce la presenza dell'olivo - qui in condizioni climatiche ideali per la produzione - e gli insediamenti aumentano di frequenza e importanza, fino ai grandi insediamenti storici di Montepulciano, Chianciano, Foiano e Chiusi, posti sulla sommità delle colline.

La media e alta Val di Chiana è circondata da rilievi che recano, nella loro strutturazione paesistica, una chiara impronta mezzadrile. Il tessuto colturale è caratterizzato dalla prevalenza di oliveti terrazzati d'impronta tradizionale (talvolta aggregati a piccole aree a vigneto o a porzioni di coltura promiscua) che lambiscono da un lato il massiccio dell'Alpe di Poti, dall'alto coprono i versanti collinari della Dorsale Rapolano-Monte Cetona. Si tratta di un paesaggio di grande pregio per l'intensità delle colture tradizionali, la complessità dell'infrastruttura rurale riconducibile alla fitta rete della viabilità podereale e interpodereale e ai sistemi di contenimento dei versanti, e per il valore ecologico (notevole la presenza di nodi della rete degli agroecosistemi).

Peculiare la relazione tra paesaggio agrario e sistema insediativo - organizzato attorno ai poli principali di Cortona, Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Civitella Val di Chiana -, alla rete di castelli e complessi religiosi di eccellenza storico-architettonica e paesistica (Castello di Montecchio, Castello di Gargonza, Fortezza Medicea di Lucignano, monasteri, eremi, abbazie

e santuari), e agli insediamenti tipici dell'organizzazione mezzadrile (ville-fattoria e case coloniche).

Spostandosi più a sud, verso i rilievi di Montepulciano e su quelli prospicienti compresi tra il Canale Maestro della Chiana e il torrente Mucchia, si osserva un paesaggio originato da recenti dinamiche di riconversione di colture tradizionali in vigneti specializzati a maglia ampia in monocoltura, alternati spesso a seminativi e talvolta a oliveti. Entro questo contesto, assume particolare valore il mosaico agrario tradizionale attorno a Montepulciano, che conserva caratteri di complessità paesaggistica e assetti culturali tradizionali.

Il contesto di pianura si caratterizza per una complessa struttura paesaggistica, densamente insediata e infrastrutturata specialmente nella parte centro-settentrionale e segnata dalla bonifica leopoldina, ancora oggi leggibile nella scansione della maglia agraria e insediativa, nella permanenza di piantate e altri elementi vegetazionali d'impronta tradizionale (posti a corredo di fossi e strade), nella presenza di un'articolata rete di manufatti idraulici per la regimazione delle acque e di un impianto insediativo e viario di valore storico-architettonico e testimoniale (di cui le fattorie granducali e le case "leopoldine" costituiscono un esempio). Strutturano l'impianto insediativo di pianura e pedecolle i seguenti sistemi: la conurbazione radiocentrica di Arezzo con la raggiera di strade storiche che da essa si dipartono verso le vallate circostanti di Valdarno, Casentino, Valtiberina e Valle della Chiana; la corona di centri e frazioni minori originatisi da ville e aggregati rurali nella parte occidentale della piana d'Arezzo (Tregozzano, Chiassa, Ponte alla Chiassa, Campoluci, Quarata, Ponte Buriano, Indicatore, Pieve a Maiano, Poggiola, Battifolle); la rete di strutture difensive, pievi, ville-fattoria e porti della piana (per l'attraversamento o lo sfruttamento degli antichi laghi); il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale, alle bonifiche e alla regimazione idraulica (dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse). Di particolare interesse la rete viaria d'impianto storico, in parte correlata al sistema della bonifica: la struttura a ventaglio della viabilità storica (SR n. 69 di Valdarno, SP n. 1 dei Setteponti, SR n. 71 Umbro-Casentinese-Romagnola, SP n. 21 Pesciola, SS n. 73 Senese-Aretina); la direttrice SS n. 327 di Foiano-SS n. 326 Senese; i percorsi trasversali storici in direzione est-ovest verso la valle del Tevere o le Colline del senese (Laurentana, Cassia, Passo della Cerventosa); le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino; l'articolata rete ferroviaria, in parte risalente alla seconda metà del secolo XIX; il "Sentiero della bonifica" (strada di origine granducale) funzionale alla manutenzione di argini e chiuse, che corre lungo tutto il Canale Maestro della Chiana.

Dal punto di vista delle componenti naturali e idrogeomorfologiche, si segnala la presenza di numerose aree umide (naturali e artificiali), alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico: i Laghi di Montepulciano (Riserva Naturale Provinciale e Sito Natura 2000) e di Chiusi (ANPIL e Sito Natura 2000), sistema di eccellenze naturalistiche per gli ecosistemi lacustri e palustri comprensive di estesi canneti, cariceti, prati umidi e boschetti igrofilii; la Colmata di Brolio; le ex-cave allagate della pianura di Arezzo; le vasche dell'ex-zuccherificio di Castiglione Fiorentino (zona umida derivante da ex-invasi artificiali associati a stabilimenti industriali per la lavorazione della barbabietola da zucchero).

4.1.2) Criticità

Le maggiori criticità dell'ambito si concentrano nelle zone di pianura, in particolare, nel tratto compreso tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana e nell'area circostante la città di Arezzo. Nel corso degli anni, vasti processi di artificializzazione e urbanizzazione - edilizia residenziale diffusa, piattaforme industriali, commerciali e artigianali, infrastrutture di trasporto - hanno alterato il patrimonio territoriale e paesaggistico, frammentando il paesaggio agricolo di pianura e aumentando le pressioni sul reticolo idrografico e sulle aree umide.

Allo sviluppo di urbanizzazioni lungo le principali infrastrutture viarie della piana si aggiunge un significativo effetto barriera causato dal denso fascio infrastrutturale che attraversa la Val di Chiana e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi. Processi di consumo e frammentazione del territorio rurale si evidenziano anche lungo gli assi stradali pedecollinari di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona.

Un'importante dinamica di trasformazione riguarda l'intensificazione delle attività agricole, sia nella piana che in alcuni settori collinari; il fondovalle, dominato dalle colture cerealicole, da vasti frutteti, da colture industriali e dalla presenza di allevamenti zootecnici intensivi, è interessato da fenomeni di semplificazione della maglia agraria e della rete idraulica della bonifica leopoldina. Pressioni antropiche hanno in alcuni casi condizionato negativamente la qualità dei numerosi ecosistemi acquatici.

L'importante patrimonio delle ville/fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine" presenta criticità legate in alcuni casi all'abbandono e degrado, in altri a trasformazioni incongrue rispetto ai caratteri tipologici e al rapporto con le aree di pertinenza.

Alla progressiva alterazione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito hanno contribuito, anche se in misura minore rispetto alla piana, alcune trasformazioni avvenute lungo le fasce collinari, caratterizzate da agroecosistemi terrazzati con predominante coltura

dell'olivo. Nelle prime pendici, le espansioni insediative hanno interessato, in particolare, i principali nuclei, dove i nuovi agglomerati urbani presentano dimensioni che prevalgono rispetto ai borghi storici, con fenomeni di dispersione urbana. L'abbandono delle attività pascolive e agricole costituisce una ulteriore criticità, soprattutto quando interessa muretti a secco e terrazzamenti posti a sostegno dei versanti collinari. In direzione opposta, alcuni processi di ristrutturazione dei vigneti su grandi estensioni che, pur evitando la perdita di aree coltivate, determinano la riduzione degli agroecosistemi tradizionali e dei valori naturalistici e paesaggistici a questi associati.

4.2) PTC della Provincia di Arezzo

4.2.1) Principi e Obiettivi del Piano

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.) promuove lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, perseguendo i seguenti obiettivi generali, che in parte ricalcano gli obiettivi del presente lavoro legato all'ambito delle leopoldine in Valdichiana:

1. la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
2. la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti;
3. la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;
4. il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;
5. il coordinamento degli strumenti urbanistici.

Di particolare interesse sono gli *Obiettivi per la risorsa "Territorio aperto"*, definiti dall'Art.10 delle Norme, che disciplinano la tutela della risorsa paesaggio:

1. Il Territorio aperto comprende le risorse naturali, il paesaggio, le aree coltivate, gli insediamenti rurali; esso è, inoltre, considerato quale luogo di qualificazione dello sviluppo e di ricerca dell'equilibrio tra le attività economiche e le risorse naturali.

2. Obiettivo generale è lo sviluppo delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, nonché l'attivazione di processi di valorizzazione e tutela della identità storica e morfologica del territorio che viene articolato per Tipi e Varianti del paesaggio agrario.

3. In particolare vengono indicati i seguenti obiettivi:

- a) sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale;
- b) valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;
- c) recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali;
- d) consolidare ed istituire aree a protezione naturale, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico presente nel territorio aperto;
- e) difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture;
- f) prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali;
- g) tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive.

4.2.2) Unità di paesaggio

Il quadro conoscitivo del PTCP ha individuato 81 Unità di paesaggio afferibili a 13 sottosistemi nel territorio provinciale. Ogni Unità di paesaggio è da suddividere poi ulteriormente in sub-unità ambientali, per passare da sistemi areali disomogenei a sistemi omogenei, (i tipi di paesaggio agrario, le zone agricole a maglia fitta, media e larga) corrispondenti, a livello normativo e di gestione, a unità di destinazione d'uso di carattere territoriale.

Le Unità di paesaggio costituiscono l'articolazione territoriale del Piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici, per unità significative caratterizzate da una diversa prevalenza di temi in rapporto al binomio conservazione/trasformazione.

Nello specifico, il territorio della Valdichiana granducale, è afferibile principalmente al Sottosistema CI08 Valdichiana aretina, che rappresenta la forma estrema di ordinamento pianificato dall'alto tramite la bonifica, l'appoderamento sistematico e la funzione gerarchica

della fattoria. Questo sottosistema a sua volta è stato suddiviso nelle seguenti Unità di paesaggio

CI 08 – Valdichiana aretina

1. Valdichiana aretina occidentale
2. Valdichiana di Montagnano e cesa
3. Valdichiana di Foiano e Marciano
4. Alta valle dell'Esse
5. Valdichiana aretina orientale
6. Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio
7. Piana a nord dell'Esse di Cortona
8. Piana a sud dell'Esse di Cortona
9. Bassa collina cortonese orientale
10. Bassa collina cortonese occidentale

4.2.3) Indirizzi, direttive e prescrizioni relative all'uso delle risorse essenziali del territorio

Art. 22 - Direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario

I Tipi e le Varianti del paesaggio agrario sono definiti sulla base dei caratteri fisiografici del territorio e costituiscono specificazione delle Zone agronomiche, articolazione dei parametri quantitativi di queste ed ambito di direttive specifiche e di indirizzi per i Piani Strutturali in rapporto al valore paesaggistico dei tipi o varianti ed alla natura di piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali del P.T.C..

In particolare all'Art. 22 vengono definite le Direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario, in particolar modo riferite al territorio in esame:

Tipo 3, Variante e, Fattorie granducali della Valdichiana

1. E' da garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire.

2. Strumenti urbanistici di carattere anche sovracomunale dovranno assumere l'obiettivo prioritario della rinaturazione dell'area tramite studi specifici per la localizzazione di siepi, alberate, macchie di campo, attraverso un progetto complessivo di assetto territoriale.
3. Non è da ammettere l'ulteriore accorpamento dei campi.
4. Non sono da ammettere nuove abitazioni rurali; eventuali nuovi annessi sono da consentire solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze.

Tipo 3, Variante f, Piana dell'Esse di Cortona e del Mucchia.

1. E' da garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante e viabilità podereale, e, in particolare, la forma dei campi all'interno dei tessuti agrari "a mosaico".
2. E' da garantire il mantenimento e la manutenzione delle sistemazioni, dei canali e dei manufatti della bonifica idraulica.

Tipo 6, Variante b, Pedecolle di M. S. Savino e Lucignano

1. Mantiene ancora, se pure parzialmente, la struttura agraria a maglia fitta tipica del pedecolle e del frazionamento periurbano dei due importanti centri della Valdichiana, con indirizzi articolati, prevalenza dell'uliveto e dei piccoli vigneti di podere, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, che insieme compongono il contesto paesistico delle due città.
2. Sono da conservare le colture e le sistemazioni tradizionali; da ricontestualizzare, tramite piani comunali, l'edilizia residenziale impropriamente diffusa nell'area.
3. Sono da escludere le nuove abitazioni rurali per le aziende inferiori ai minimi fondiari, gli accorpamenti e la semplificazione della maglia agraria. E' da ammettere la realizzazione di annessi purché non si interferisca sull'aspetto visivo.

Tipo 6, Variante c, Sistema della Valdichiana occidentale e colline di Brolio.

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

Tipo 6, Variante e, Pedecolle di Rigutino e Policiano.

1. Sub-sistema territoriale assai significativo, all'interno dei vasti sistemi agrari della Valdichiana centrale, per la maglia fitta originaria e la policoltura riferibili al sistema insediativo degli aggregati posti lungo la strada Arezzo-Cortona, per i sistemi arborei lineari per i fossi e i canali che lo solcano trasversalmente da est a ovest.
2. Oltre a questi elementi da tutelare, è da evitare la nuova edificazione di abitazioni ed annessi rurali, storicamente localizzati negli aggregati.

Art. 23. Direttive per la tessitura agraria

1. La tessitura agraria corrisponde a quell'insieme di fatti fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario: sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), forma e dimensione dei campi, rete scolante, solcature, colture arboree, piante arboree non colturali e siepi vive, viabilità campestre.
2. La tessitura agraria è considerata risorsa essenziale agro-ambientale non tanto e non solo come struttura del paesaggio agrario ma quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo e come condizione della biodiversità.
3. La Carta dei quadri ambientali, dell'uso del suolo e della tessitura agraria, contiene la individuazione di tre forme significative: maglia fitta, maglia media, maglia rada, corrispondenti a tre stadi di trasformazione e alla capacità decrescente di difesa del suolo e regimazione delle acque.
4. I Piani Strutturali dovranno contenere previsioni compatibili con le seguenti direttive formulate secondo l'articolazione di cui al precedente comma:
 - a) coltura tradizionale a maglia fitta da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie e la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi); con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;

- b) coltura a maglia media da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;
- c) coltura a maglia rada da riconsiderare negli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari in misura non inferiore a 100 ml./ha; da conservare le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).

4.3) PTC della Provincia di Siena

4.3.1) Principi e Obiettivi del Piano

Il PTCP è considerato uno strumento utile per lo sviluppo sociale ed economico competitivo, in quanto assume il concetto che le politiche per la produzione si attuino attraverso le politiche per il territorio, che sono azioni diverse e interdipendenti utili a raggiungere gli obiettivi della tutela e della valorizzazione dei caratteri paesistici e ambientali, dell'aumento della qualità e dell'efficienza del sistema insediativo e delle infrastrutture territoriali, della ricomposizione degli ecosistemi, della difesa del suolo.

Il PTCP promuove e guida le scelte di assetto e sviluppo del territorio e del paesaggio attraverso:

1. la valorizzazione del sistema ambientale, assegnando come precondizioni delle politiche territoriali la prevenzione degli stati di rischio idrogeologico, sismico e tecnologico, la tutela delle risorse fisiche, la prevenzione dell'inquinamento e del degrado ambientale;
2. la valorizzazione del paesaggio, definendo la struttura del paesaggio senese e le emergenze paesaggistiche, inclusi i beni paesistici e culturali di legge, normati dal Piano regionale paesistico (PIT/PPR);
3. la tutela delle aree agricole a maggiore redditività agricola, quali patrimonio di interesse provinciale;

4. l'individuazione e l'applicazione di criteri per la trasformazione e per l'uso del territorio compatibilmente con la tutela e la valorizzazione dei beni paesistico-ambientali e la tutela delle aree agricole;
5. la ricerca dello sviluppo policentrico urbano integrato con quello delle infrastrutture per la mobilità, dei grandi centri di servizio, delle strutture di alto livello formativo ed informativo e delle aree produttive di livello sovracomunale;
6. la disciplina dello sviluppo insediativo, con particolare riguardo a criteri di localizzazione e di dimensionamento della residenza, delle aree produttive e dei servizi alla popolazione.

4.3.2) Sistemi territoriali: Ambito Valdichiana

Sulla base della ricognizione conoscitiva, il territorio provinciale è stato suddiviso in sistemi territoriali, unità di paesaggio e sistemi funzionali (ambiente, paesaggio, policentrismo insediativo e capacità produttiva).

Nello specifico sono stati riconosciuti i seguenti sistemi territoriali:

1. circondario Amiata Val d'Orcia
2. circondario Capoluogo
3. circondario Chianti Senese
4. circondario Crete Senesi Val d'Arbia
5. circondario Val d'Elsa
6. circondario Val di Chiana
7. circondario Val di Merse

L'ambito che verrà approfondito ai fini della presente trattazione è quello afferibile al circondario della Valdichiana che comprende i Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena e Trequanda.

Di questo ambito si riportano di seguito le tematiche più interessanti ai fini della trattazione: ambiente, risorse culturali, paesaggio.

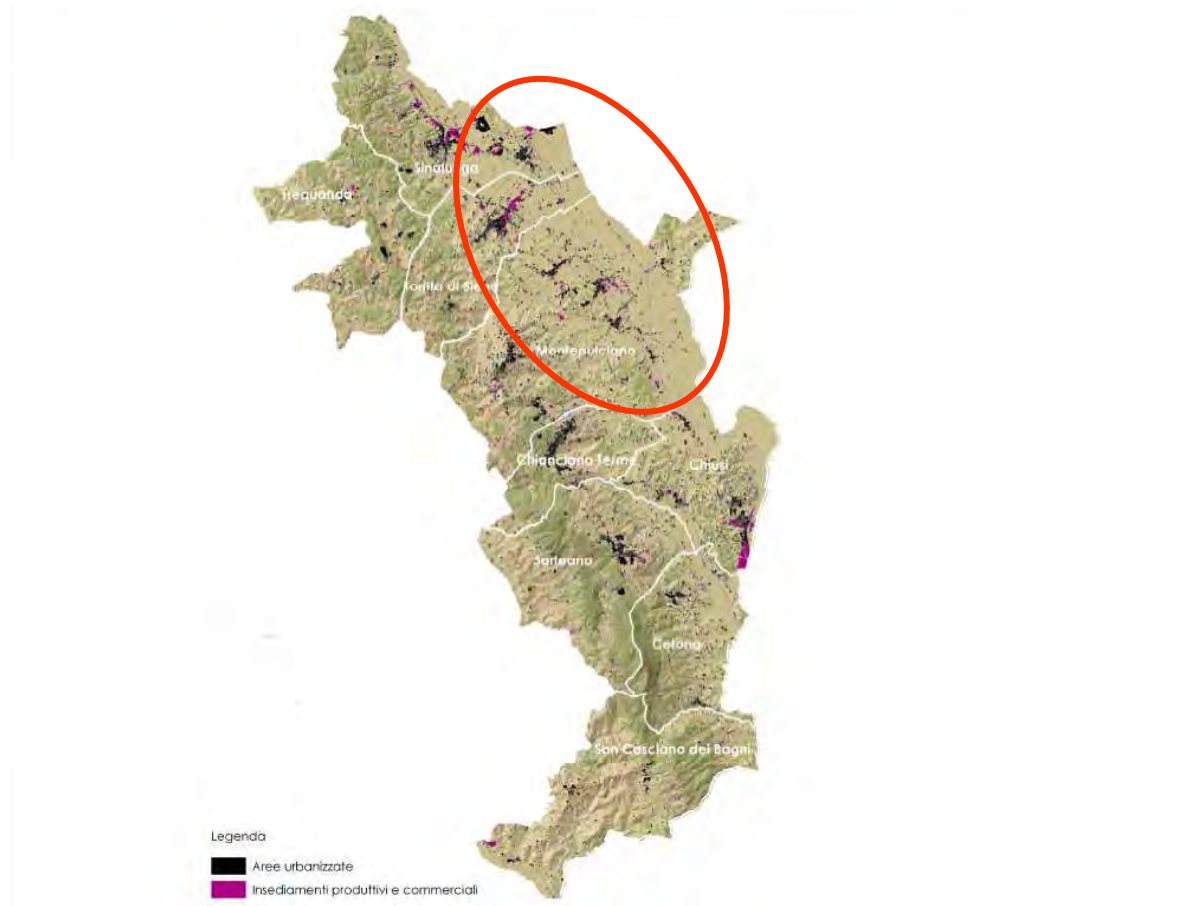


Figura 25). Mappa del Circondario della Valdichiana con individuazione dell'areale oggetto di indagine – PTCP Provincia di Siena



Figura 26). Mappa del Circondario della Valdichiana con individuazione dei comuni coinvolti – PTCP Provincia di Siena

Ambiente

Punti di forza

- Lago di Montepulciano sito di importanza comunitaria (SIC) per l'interesse naturalistico che riveste nell'ambito delle specie acquatiche.

Punti di debolezza

- In Val di Chiana il problema della dispersione delle aree produttive, unito alla grande riserva di superfici libere, appare più serio e può portare al rischio di degrado ambientale.

Opportunità

Azioni per la salvaguardia dell'ambiente:

- ecosistemi dei Laghi di Chiusi e Montepulciano;
- valorizzazione della riserva naturale di Pietraporciana.

Risorse culturali

Punti di forza

- Notevole patrimonio archeologico (importanti siti archeologici etruschi).
- Montepulciano centro culturale di maggior rilievo; Museo Civico.
- Fondazione Cantiere Internazionale d'Arte di Montepulciano.

Paesaggio

Punti di forza

- Il paesaggio risulta complessivamente ricco e diversificato, nonostante alcuni casi di consistenti espansioni residenziali, come quelle del centro termale di Chianciano Terme.
- Versanti collinari bassi coltivati a vigneto ed oliveto - Vigneti ed oliveti alternati a macchie boscate - Borghi storici di mezzacosta - Boschi misti.
- La pianura, dopo uno storico alternarsi di impaludamenti e bonifiche, ha una configurazione prettamente agraria, con minore resistenza alla trasformazione ed alla semplificazione.

- La maglia geometrica dei campi, un tempo segnata da una fitta rete di siepi, filari arborei, canali e dal reticolo drenante minore, presenta ora un equipaggiamento vegetale molto ridotto in stretta relazione alle permanenze insediative e, in esigui resti, lungo alcune strade poderali.
- I laghi di Montepulciano e di Chiusi sono zone umide di rilevante interesse naturalistico.
- Due realtà geo-morfologiche diverse: il fondovalle bonificato, i poggi e le montagne a sud.

Rischi

- Le colture arborate mantengono in parte i terrazzamenti anche se ad esse, in particolare ai vigneti estensivi del territorio di Montepulciano, sono riferibili significative trasformazioni del paesaggio
- Al mosaico agrario si sono sovrapposte importanti infrastrutture (Autostrada del Sole, ferrovia tradizionale e ad alta velocità, superstrada E45), oltre agli elettrodotti aerei.

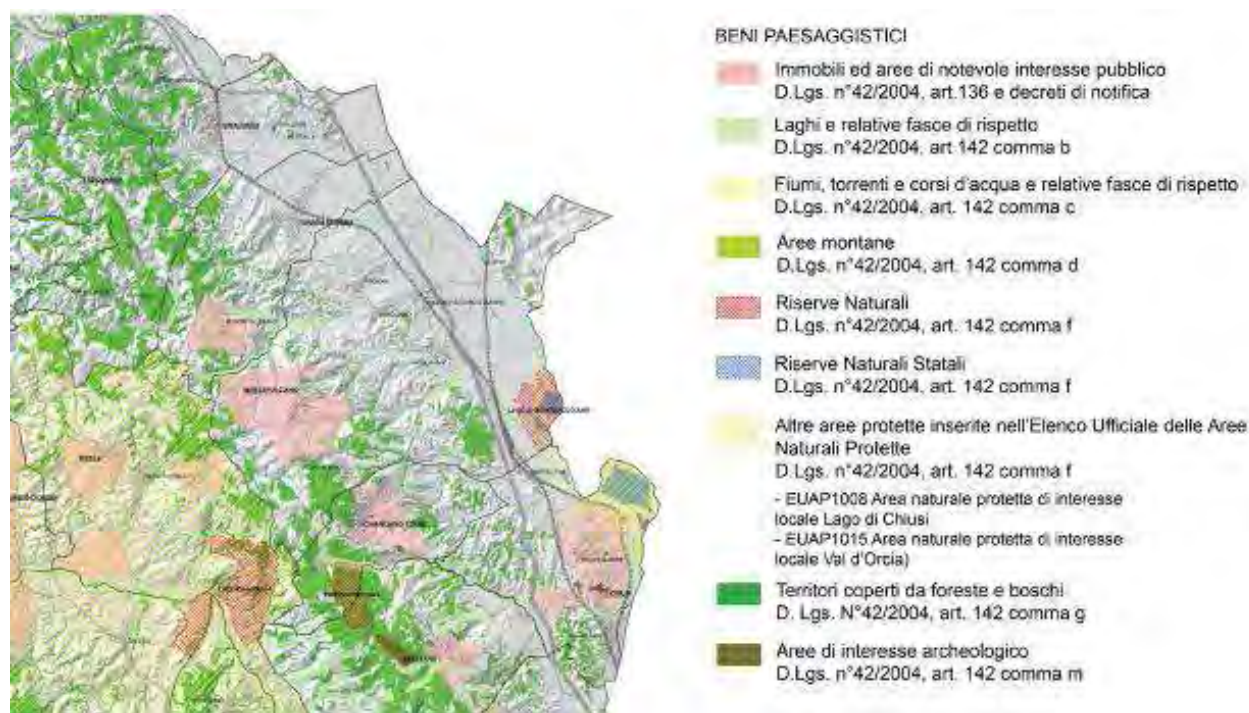


Figura 27). Tav IV3 – Stralcio della Carta de Il paesaggio – Beni paesaggistici

4.4) Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Arno (PGRA)

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del bacino del fiume Arno è stato adottato con Delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015. In conseguenza di tale approvazione la cartografia del PAI è relativa esclusivamente alla pericolosità da frana e da fenomeni geomorfologici di versante. Al fine di illustrare le gli aspetti idraulici del territorio e la relativa disciplina è pertanto necessario fare riferimento alla cartografia e alle norme del PGRA. La disciplina di PGRA subentra alle disposizioni previste dalle norme di PAI con particolare riguardo al tema della pericolosità idraulica. Nella logica del PGRA, l'Autorità di Bacino assume un ruolo più orientato ad approfondire il quadro conoscitivo e a fornire agli enti locali gli indirizzi base, lasciando poi ai comuni autonomia decisionale nelle scelte sull'attività edilizia.

In particolare nel sito dell'Autorità di Bacino (<http://www.adbarno.it/>) si può leggere quanto segue: *il ruolo dell'Autorità di bacino è maggiormente orientato ad approfondire i temi del quadro conoscitivo e a fornire agli enti locali gli indirizzi in base ai quali poi gli stessi enti attuano, in piena autonomia, le proprie scelte. La norma principale su cui è impostata tutta la disciplina di piano è che, sia nella aree a pericolosità elevata che media, qualsiasi intervento edificatorio deve eventualmente essere realizzato in maniera tale da non provocare dei rischi per i beni esistenti e in condizioni tali da poter gestire il rischio a cui è soggetto. Si parla nelle norme di "gestione" e non di "annullamento" del rischio. E' un cambio considerevole di impostazione poiché teoricamente consente anche di mantenere un rischio residuo, alla condizione che questo sia conosciuto e ben percepito dai soggetti in gioco, e quindi gestito responsabilmente al momento dell'evento. La disciplina si sviluppa quindi con direttive tese a considerare l'opportunità o meno di certe scelte di tipo urbanistico. Le direttive sono basate sull'analisi dei fatti accaduti negli ultimi anni, dei morti e dei danni che abbiamo subito; direttive che cercano di impedirne il ripetersi. Tuttavia è poi sempre l'ente locale che decide, come è giusto che sia e come stabilisce la legge.*

Le misure del PGRA seguono quattro concetti fondamentali:

- *quadro di pericolosità da alluvione condiviso e con modalità definite per il suo aggiornamento e sviluppo;*
- *direttive precise per la predisposizione degli strumenti urbanistici comunali con indicazione di cosa è opportuno prevedere e non prevedere nelle aree a pericolosità, lasciando al Comune il diritto di scelta finale;*

- norme rigorose tese ad evitare l'aumento del rischio per gli insediamenti esistenti e tese a far sì che, in ogni caso, le previsioni siano eventualmente realizzate in condizioni tali da conoscere e gestire il rischio idraulico;
- competenza dell'Autorità per ciò che riguarda naturalmente l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bacino, con rilascio di pareri solo per gli interventi del PGRA e per le opere pubbliche più importanti quali ospedali, scuole ed infrastrutture primarie, **senza influire sulle attività edilizie la cui competenza è demandata, come è logico che sia, alla azione comunale.**

4.4.1) La pericolosità idraulica

La pericolosità idraulica è rappresentata da una cartografia in scala 25.000 e 10.000 composta da inquadramenti in A3 come da mappa di sintesi di seguito rappresentata:

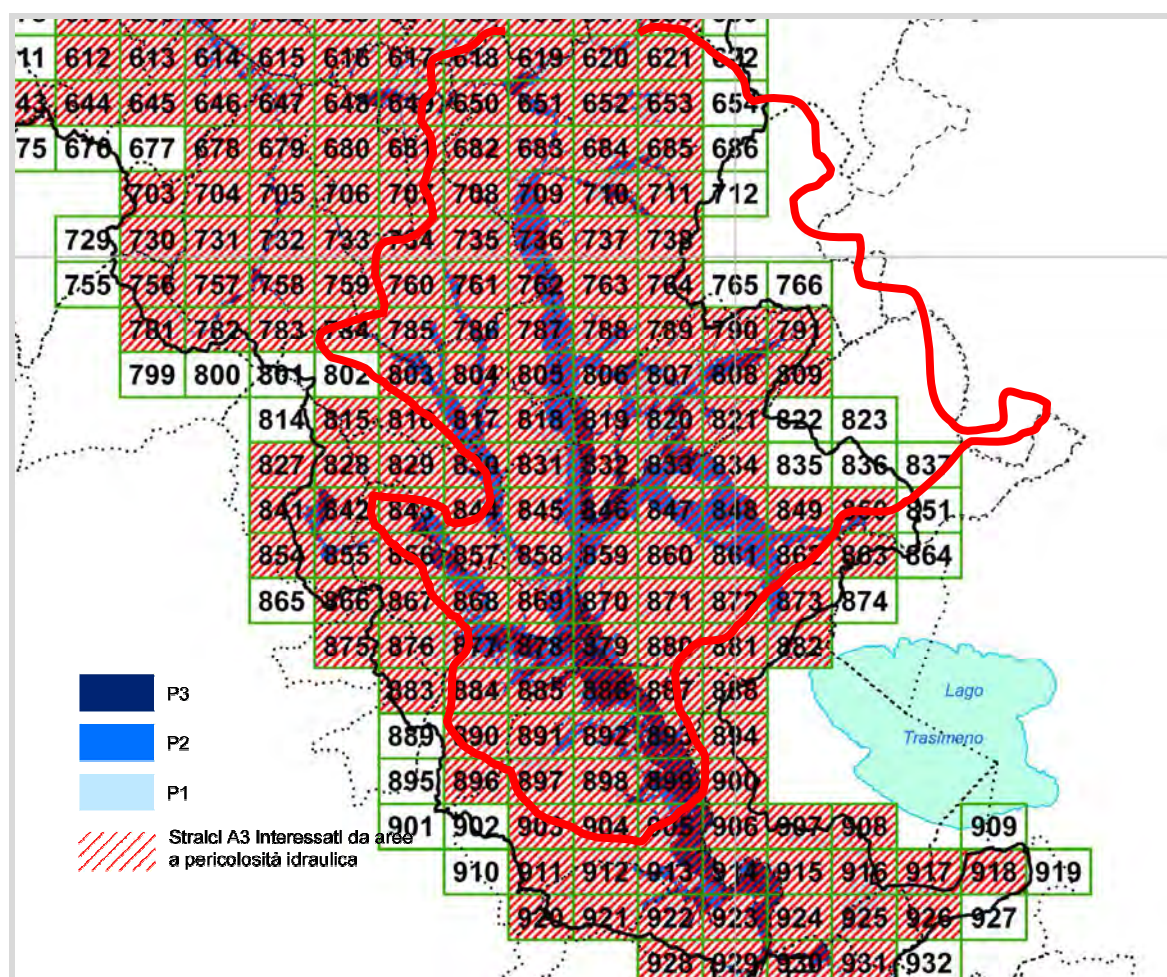
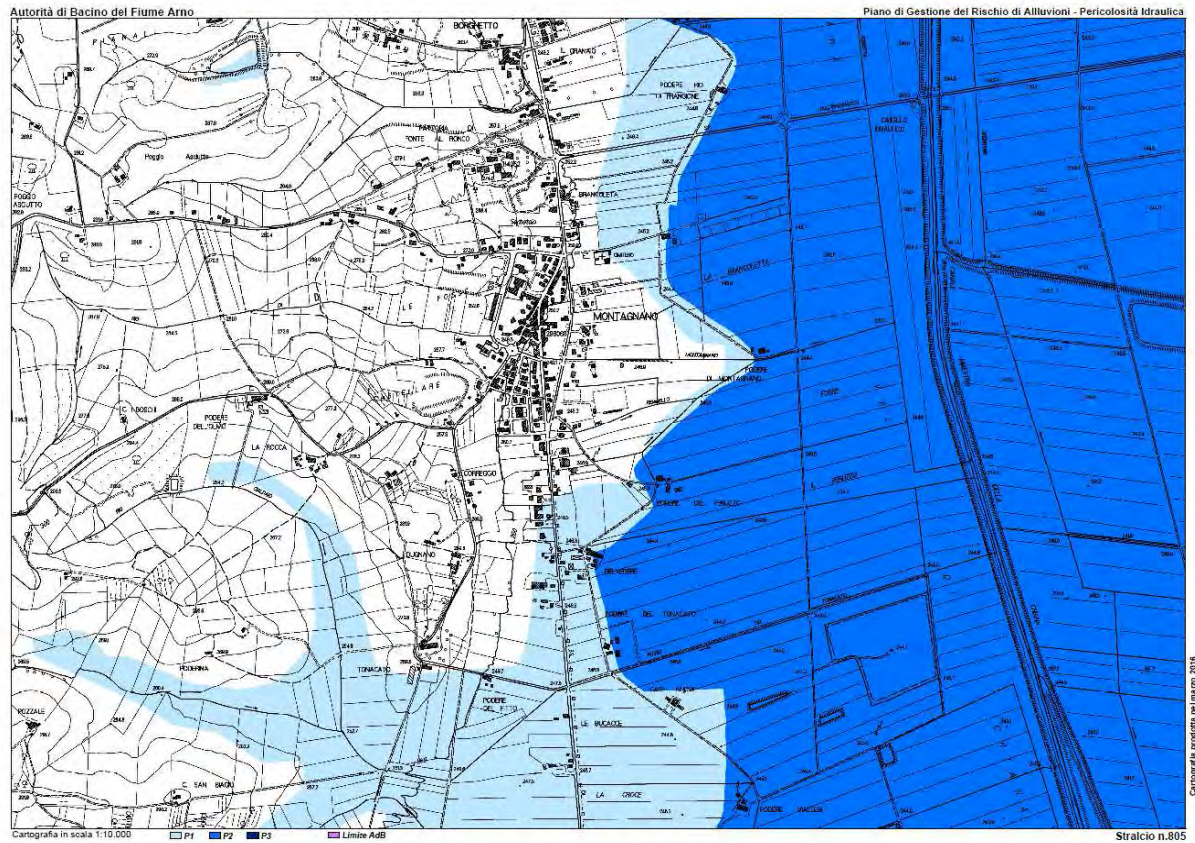


Figura 28). Stralcio della tavola di inquadramento delle aree a pericolosità idraulica rappresentate in A3 alla scala 1:10.000

A titolo esemplificativo si riportano di seguito due estratti degli Stralci in A3 della pericolosità idraulica mentre tra gli elaborati del presente SdF è stata redatta apposita cartografica di rappresentazione della pericolosità idraulica dell'ambito oggetto di studio (*Elab. 06 – Tav.1.3 – Pericolosità Idraulica della Val di Chiana (PGRA)*).



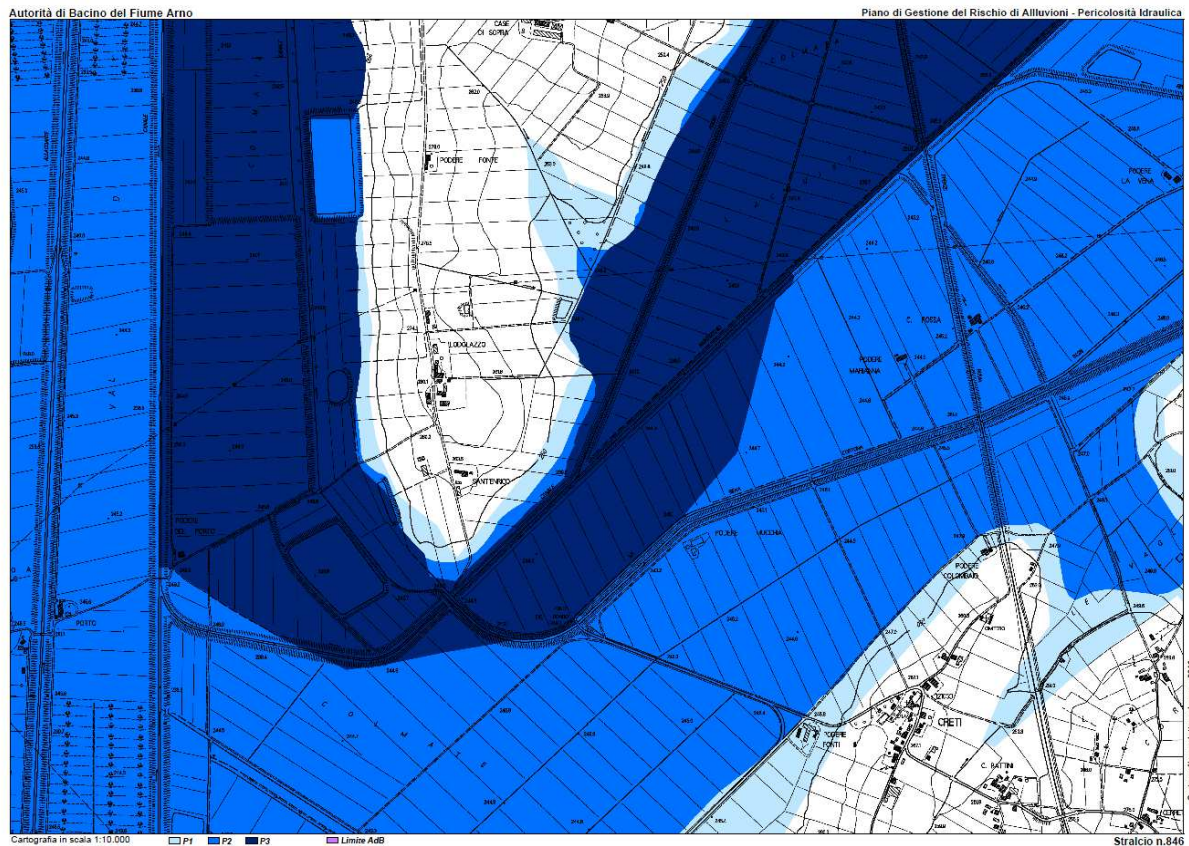


Figura 29). Stralcio n. 805 (Monte San Savino) e 846 (Cortona) della pericolosità idraulica

Le aree con pericolosità da alluvione fluviale sono rappresentate su tre classi:

- **pericolosità da alluvione elevata (P3)**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- **pericolosità da alluvione media (P2)**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- **pericolosità da alluvione bassa (P1)**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

La Disciplina del Piano individua per le aree P3 e P2 sia norme che indirizzi per gli strumenti governo del territorio mentre per le aree P1 sono individuati esclusivamente indirizzi. In particolare:

Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme | (Art. 7 PGRA)

Nelle aree P3 vengono consentiti gli interventi che possono essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico. L'Autorità di bacino si esprime sui seguenti interventi:

- misure di protezione previste dal PGRA;
- interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
- nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

Nelle aree P3, fatto salvo modifiche alla perimetrazione delle aree valutate dall'AdB sulla base della progettazione definitiva e/o esecutiva relative alla realizzazione di interventi, non sono consentite:

- previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio | (Art. 8 PGR A)

- sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
- sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
- le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme | (Art. 9 PGRA)

Nelle aree P2 vengono consentiti gli interventi che possono essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico. L'Autorità di bacino si esprime sui seguenti interventi:

- misure di protezione previste dal PGRA;
- interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
- interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio | (Art. 10 PGRA)

- sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
- le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
- sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
- le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio | (Art. 11 PGR)

- Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.
- La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1

Rispetto alla pericolosità idraulica della Val di Chiana, le criticità maggiori per le Leopoldine si riscontrano nel territorio di Montepulciano, Sinalunga e Torrita di Siena dove sono nelle aree P3 sono collocate diverse Leopoldine, soprattutto lungo il Canale Maestro della Chiana, e nel territorio di Cortona in cui è presente un esteso ambito P2 nell'area di Fratta-Santa Caterina, in cui sono collocate numerose Leopoldine. Nel successivo capitolo 10 sono riportate alcune statistiche sul rapporto tra Leopoldine e pericolosità idraulica.

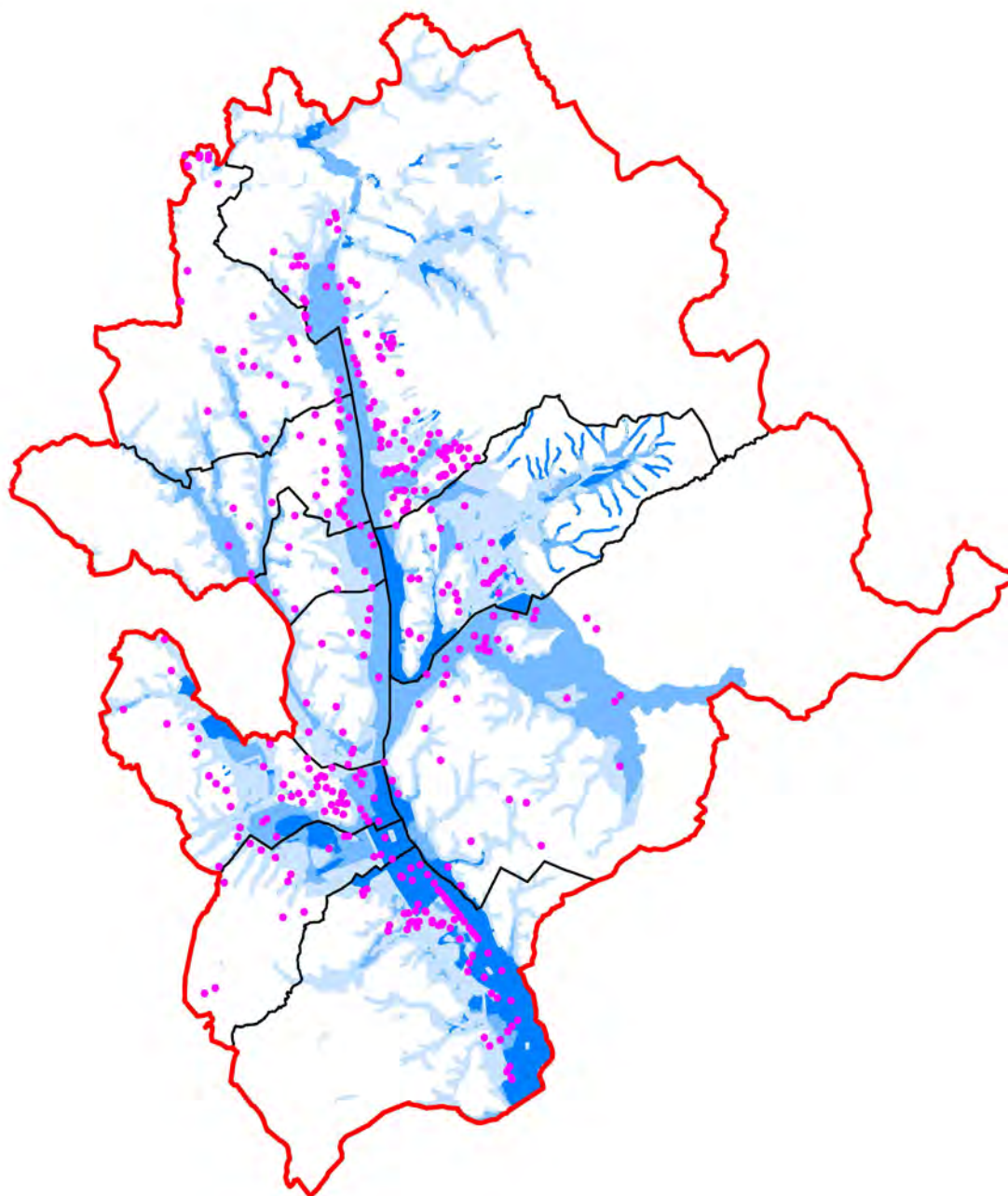


Figura 30). Pericolosità idraulica e Leopoldine

5) **LE LEOPOLDINE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

5.1.1) **Raccolta e messa a sistema dei quadri conoscitivi comunali**

La raccolta dei quadri conoscitivi, attività avviata nella fase iniziate del presente servizio, è stata funzionale alla ricostruzione dell'attuale stato delle conoscenze in merito non solo all'individuazione degli edifici delle Leopoldine ma anche delle modalità di gestione e di fruizione e valorizzazione delle stesse. Al fine di restituire un quadro esaustivo, si è proceduto definendo uno strato informativo comune da richiedere ai singolo Comuni costituito da:

- Informazioni territoriali di base quali: Ortofoto, Cartografia di base, Confine Comunale;
- Identificazione catastale: catasto vettoriale per l'individuazione del Foglio e Particella catastali in cui sono localizzati gli edifici e catasto storico (Leopoldino) quale documentazione storica a supporto;
- Pianificazione urbanistica vigente in riferimento al Piano Strutturale e/o Regolamento urbanistico comprensiva di: Normativa Tecnica e Zonizzazione (preferibilmente in formato vettoriale);
- Individuazione degli elementi di valore del territorio sia in termini ambientali e paesaggistici che storico-culturali (a titolo esemplificativo le invarianti dei Piani Strutturali);
- Schedatura del patrimonio edilizio comunale ed individuazione, dove presente, della tipologia "Leopoldine";
- Segnalazione delle *Leopoldine* oggetto di interventi di recupero e/o ristrutturazione realizzati negli ultimi 10 anni;
- Individuazione dei percorsi ed itinerari ciclopedonali esistenti o di progetto presenti nel territorio comunale;
- Rete ecologica eventualmente già identificata negli strumenti di pianificazione di livello comunale.

Il materiale raccolto in via telematica è stato integrato da quello reperito presso gli Uffici Tecnici comunali che si sono resi disponibili ad incontri specifici sia di chiarimento dei materiali trasmessi via email che per la consegna di ulteriore materiale a supporto dello studio.

Le informazioni disponibili non sono sempre omogenee per tutti i comuni parte dello studio e allo stato attuale non è stato possibile reperire in maniera esaustiva la documentazione per tutti gli Enti, come illustrato nella tabella di seguito riportata:

Tabella 1) Informazioni ricevute dagli Uffici Tecnici Comunali

Comune	Info di base	PS o RU	Catasto	Schede patr. Ed.	Individ. leopoldine	Interventi recupero	Rete ecologica	Percorsi e itinerari	Elementi di valore
Arezzo (AR)	✓	✓	✓	✓				✓	
Castiglion Fiorentino (AR)	✓	✓	✓	✓		✓		✓	
Civitella Val di Chiana (AR)	✓	✓	✓	✓	✓		✓		✓
Cortona (AR)	✓	✓	✓	✓	✓			✓	
Foiano (AR)	✓	✓	✓	✓	✓		✓		✓
Marciano della Chiana (AR)	✓			✓	✓				
Monte San Savino (AR)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Montepulciano (SI)	✓	✓	✓	✓	✓			✓	
Sinalunga (SI)	✓	✓		✓	✓			✓	✓
Torrita (SI)	✓		✓	✓					

Dove mancanti, alcune informazioni sono state reperite autonomamente attraverso il sito ufficiale del comune, attraverso il Gesocopio regionale, e tramite ricerche e sopralluoghi ad hoc.

5.1.2) La schedatura esistente del patrimonio edilizio

La raccolta delle esistenti schedature del patrimonio edilizio è emerso che nessuna riporta come classificazione tipologica quella della Leopoldina, anche se talvolta è presente, all'interno del campo note, una specifica descrizione che richiama alla casa colonica della bonifica Granducale di cui alla tipologia richiamata nel paragrafo 2.1.1.

Le schedature comunali variano da una tipologia con un esteso approfondimento analitico e fotografico dell'edificio principale, dei relativi annessi e della pertinenza (come nel caso del Comune di Arezzo) a tipologie che includono una sezione di scheda normativa che individua la disciplina che si applica allo specifico edificio.

Foto n° 13 (edificio 2)



Foto n° 14 (edificio 1)



Foto n° 15 (edificio 2)



Foto n° 16 (edificio 2)



Foto n° 17 (edificio 2)

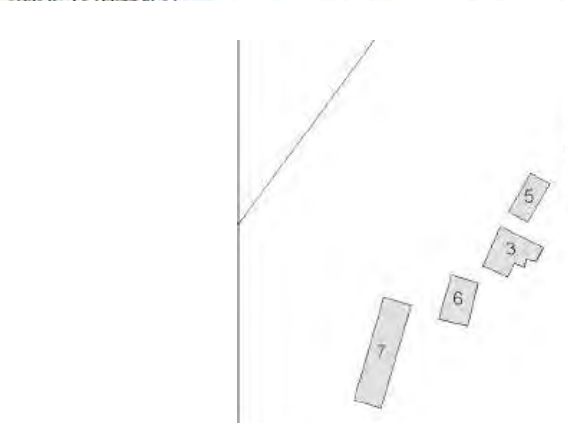
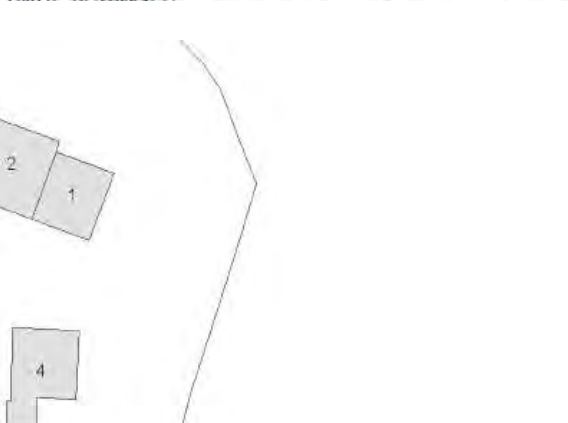


Foto n° 18 (edificio 2)



Restauro e risanamento conservativo

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

	COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO Provincia di Arezzo DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE IN TERRITORIO EXTRAURBANO	SCHEDA N° 2028A Rilievo del: 15/07/2008
	Fedatari: Arch. Luca Menici e Arch. Laura Tavanti U.T.O.E.2 - VALDICHIANA	

Inizi loco. Loc. Brullo 38
 Toponimo

Salvaguardo C.C. 99 del 20/11/1999
 Fabbricato di cui al D.Lgs 420/4 parte II art.10
 Fabbricato censito dal PTCP

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO <input type="checkbox"/> Fabbricato singolo <input checked="" type="checkbox"/> Fabbr. con annessi <input type="checkbox"/> Annesso <input type="checkbox"/> Villa o tamona <input type="checkbox"/> Complesso edilizio <input type="checkbox"/> Edificio specialistico	LIVELLO DI INTEGRITA' <input type="checkbox"/> Rudere <input checked="" type="checkbox"/> Integro <input type="checkbox"/> Alterato <input type="checkbox"/> Compromesso <input type="checkbox"/> Costruzione recente
--	---

SCHEDA CORRELATE 2028B

Carta Tecnica Regionale Scala 1:2000



Ortofoto volo anno 2007 Scala 1:2000



Catasto Lorenese del 1823 Fg. 608 Scala 1:2000



NCEU - NCT Fg. 84 P.lax: 70/118 Scala 1:2000



1. CONTESTO AMBIENTALE

Fascia altimetrica: fra 250-350m s.l.m.
 Posizione: fondovalle

2. VIABILITA' DI ACCESSO

Tipologia: a fondo cieco
 Fondo: ghiaia
 Conservazione: buona

3. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> residenza <input type="checkbox"/> accesso alla residenza <input type="checkbox"/> turistico/cettiva <input type="checkbox"/> agricola <input type="checkbox"/> commerciale/direzionale <input type="checkbox"/> deposito/magazzino <input type="checkbox"/> servizi pubblici <input type="checkbox"/> chiesa/cappella <input type="checkbox"/> ricovero animali <input checked="" type="checkbox"/> disuso <input type="checkbox"/> incerto <input type="checkbox"/> altro	Fruizione <input type="checkbox"/> utilizzato <input type="checkbox"/> parzialmente utilizzato <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> altro Stato di conservazione <input type="checkbox"/> ottimo <input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> pessimo <input type="checkbox"/> rudero <input type="checkbox"/> lavori in corso
--	---

4. ELEMENTI AREA DI PERTINENZA

- ala
- cisterna
- concaimola
- fontana
- giardino
- orto
- parco
- piazzale
- pozzo
- altro:

5. ALTERAZIONI DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI

Murature:	<input type="checkbox"/> restauro o ristrutturazione congrua
Coperture:	<input type="checkbox"/> restauro o ristrutturazione incongrua
Gronde:	<input type="checkbox"/> sopraelevazione
Infecci:	<input type="checkbox"/> addizione di volumi o elementi incongrui
Scale esterne:	<input checked="" type="checkbox"/> nessun intervento recente
	<input type="checkbox"/> altro:

6. ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RILIEVO 7. ELEMENTI DECORATIVI DI RILIEVO

- | | |
|--------------|--------------------------|
| 1. Portico | 1. Misure nelle aperture |
| 2. Loggia | 2. Cornicioni decorativi |
| 3. Colonnata | |
| 4. Forno | |

8. NOTE

Edificio di rilevante architettonica e spologica quale esempio di "Casa della Bonifica", codificata così alla fine del XVIII secolo dagli architetti dello Scrittoio. La facciata è caratterizzata dal sistema portico-loggia soprastante (la loggia è stata tamponata e modificata con la realizzazione di tre finestre), la scala è interna e partendo dal portico raggiunge la loggia, la copertura è a padiglione con torre colombiana centrale.
 Alla struttura originaria a pianta quadrata leggibile nel catasto lorenese sono stati addossati nel corso degli anni, un volume in laterizio e una scala esterna nel retro. Tali modifiche all'impianto originario appaiono comunque storicizzate.
 Gli annessi presenti nella pertinenza, per lo più fatisce, anche se in avanzato stato di degrado, sembrano integri e privi di alterazioni.

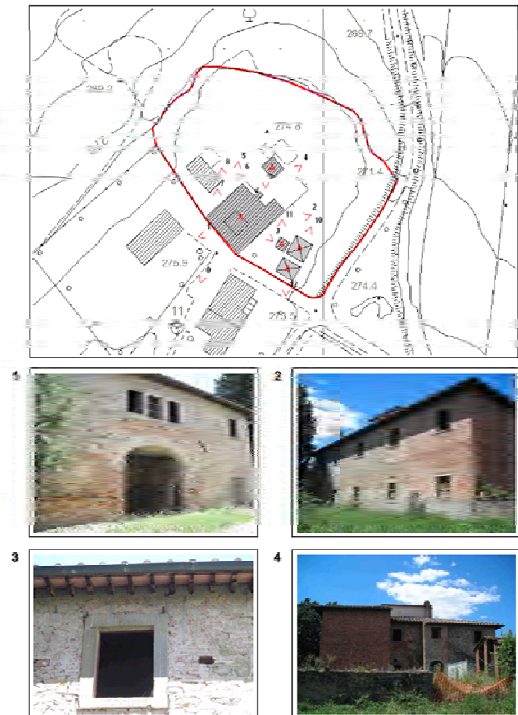
9. VINCOLI E TUTELE

- | | |
|--|---|
| ELEMENTI DI TUTELA PAESISTICA (PTCP)
<input type="checkbox"/> area di tutela delle vigne
<input type="checkbox"/> area di tutela degli edifici specialistici
<input type="checkbox"/> area di tutela degli aggregati
<input type="checkbox"/> area di tutela delle strutture urbane | VINCOLI SOVRAGGINATI
<input type="checkbox"/> vincolo paesistico di cui alla ex L. 149/77/99
<input type="checkbox"/> fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici DPR616/77
<input type="checkbox"/> vincolo idrogeologico L. 3267/23 |
|--|---|

10. DISCIPLINA NORMATIVA

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE:
 Si rimanda ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione per la definizione delle categorie di intervento ammesse

11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



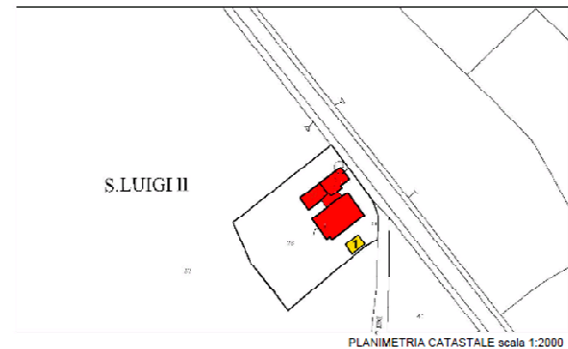
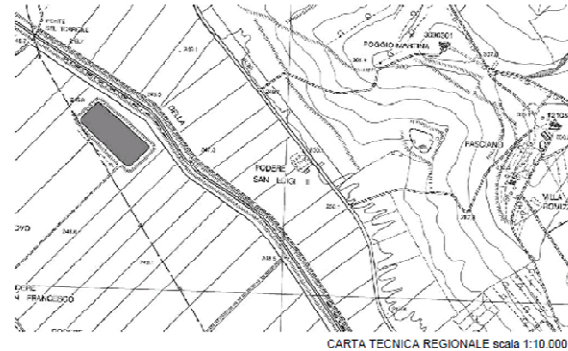
COMUNE DI CORTONA E MONTE SAN SAVINO

COMUNE DI CORTONA
 Provincia di Arezzo
REGOLAMENTO URBANISTICO 2008
 DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE IN TERRITORIO EXTRAURBANO
 SCHEDA: 001

Documentazione fotografica
 Edificio Principale



Estratti cartografici



Edificio Principale Accessori Ambito pertinenziale

Disciplina del sistema insediativo di matrice storica

Edificio Principale

Caratteri morfo-tipologici

Piani fuori terra: 2/3		Piani interrati / seminterrati:		Pareti esterne:		Utilizzate:	
				<input type="checkbox"/> a vista		Non utilizzate: <input checked="" type="checkbox"/>	
				<input checked="" type="checkbox"/> intonacate		<input type="checkbox"/> Abbandonate: <input type="checkbox"/>	
Muratura:	Copertura:	Manto di copertura:	Gronda:	Destinazione d'uso:			
<input type="checkbox"/> Mattoni in laterizio	<input type="checkbox"/> A capanna	<input checked="" type="checkbox"/> Coppi e tegoli in laterizio	<input checked="" type="checkbox"/> Travetti legno e planelle	<input checked="" type="checkbox"/> Civile Abitazione:			
<input checked="" type="checkbox"/> Pietrame	<input checked="" type="checkbox"/> A Padiglione	<input type="checkbox"/> Mansigliati in laterizio	<input type="checkbox"/> Legno	<input type="checkbox"/> Complesso edificio			
<input type="checkbox"/> Legno	<input type="checkbox"/> A Falda unica	<input type="checkbox"/> Pietrame	<input type="checkbox"/> Laterizio	<input type="checkbox"/> Turismo			
<input type="checkbox"/> Lamiera	<input type="checkbox"/> Piana	<input type="checkbox"/> Lamiera	<input type="checkbox"/> Travetti CLS e tavelle	<input type="checkbox"/> Ristorazione:			
<input type="checkbox"/> Altro		<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> CLS	<input type="checkbox"/> Magazzino			
		<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Pietra	<input type="checkbox"/> Altro			
			<input type="checkbox"/> Altro				

Note:

Valutazione

Stato di manutenzione:	Impianto architettonico:	Interesse storico-architettonico:	Classificazione:
<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Sinonimo	<input type="checkbox"/> Elevato	<input type="checkbox"/> Eccezionale
<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Discreto	<input type="checkbox"/> Di pregio	<input type="checkbox"/> Buono
<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Integro	<input type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Pessimo	<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente compromesso	<input type="checkbox"/> Modesto	<input type="checkbox"/> Scarso
<input type="checkbox"/> Ruderale		<input type="checkbox"/> Inesistente	<input type="checkbox"/> Nulla

Note: Complesso edilizio di valore architettonico caratterizzato dall'edificio principale (casa colonica) e da annessi ubicati nell'area pertinenziale. L'intero complesso è in stato di abbandono ed alcuni annessi sono parzialmente diruti.

SCHEDA 001

EDIFICIO PRINCIPALE

Modalità d'intervento : diretto

Categorie d'intervento ammesse: 1-2-3

ACCESSORI ED AMBITI PERTINENZIALI

Modalità d'intervento : diretto

Categorie d'intervento ammesse: 1-2-3

Note e prescrizioni eventuali:

Elementi prescrittivi per gli interventi tipo D4.1 / D4.2 / D4.3 / 5

N. Piani	Uguale attuale
Altezza Massima	Uguale attuale
N. Max unità abitative ammesse con interventi di recupero volumetrico	Come da NTA zona omogenea
Distanza minima dalle strade	Come da NTA zona omogenea
Destinazioni ammesse	Come da NTA zona omogenea
Altre prescrizioni:	

NORMATIVA TECNICA DI RIFERIMENTO

COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

FRAZIONE: Badia al Pino scheda A001a

Indirizzo: VIA PROVINCIALE DI CIVITELLA
 Toponimo: DORNA
 Riferimenti catastali: Fg 35H7 P.lla. 114/54
 Circazione: catasto lorenese

NORMATIVA P.F.G. VIGENTE
 SOGGETTA: 3176S177
 Ambito di P.R.G. Vigente: REA

VALORE ARCHITETTONICO
 medio
 rilevante
 eccezionale

LIVELLO DI INTEGRITA'
 integro
 alterato
 compromesso

Scheda di rilievo n° 65M del 14/10/09
 Scheda correlata: 096 B C D RIF. Riepertorio Beni: V004 C013





Carta Tecnica Regionale
 Ordine volo 2019




Catasto Lorenese
 Catasto di Impianto

CATALOGAZIONI PRECEDENTI
 Variante n°12 al P.d.P. - 1983
 Variante n°14 al P.d.P. - 1986
 Ploviaica di Arezzo - 1990

CARATTERISTICHE
 Fabbricato singolo
 Fabbricato con annessi
 Annesso
 Villa o fattoria
 Complesso edilizio
 Edificio ideoproiettivo

TUTELA PAESISTICA
 Ville
 Aggregati
 Strutture Urbane

VINCOLI SOVRAORDINATI
 art.10 D. Lgs. 22/01/2004 n°12
 art.108 D. Lgs. 22/01/2004 n°12
 art.142 D. Lgs. 22/01/2004 n°12
 R. D. L. 30.12.1923 n°5207

Piano Strutturale del Comune di Civitella in Val di Chiana
 schedatura degli edifici di impianto storico del territorio rurale

FRAZIONE: Badia al Pino scheda A001a

CONTESTO AMBIENTALE
 fascia altimetrica: tra 250-300m s.l.m.
 posizione: pedecolle

VIABILITA' DI ACCESSO
 tipologia del tracciato: a fondo cieco
 tipo: strada
 stato di conservazione: discreta

AREA DI PERTINENZA ED ELEMENTI
 sia
 sistema
 concimata
 ghiaia
 fontana
 giardino
 orto
 parco
 piazzale
 pozzo

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO
 DESTINAZIONE D'USO
 residenza
 accessorio alla residenza
 turistico/ricettiva
 agricola
 commerciale
 deposito/magazzino
 servizi pubblici
 chiesacappella
 ricovero animali
 disuso
 in corso

STATO DI CONSERVAZIONE
 ottimo
 buono
 mediocre
 pessimo
 rudere
 lavori in corso

FRUZIONE
 utilizzato
 parzialmente utilizzato
 abbandonato

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RILIEVO
 portico
 loggia
 colonnata
 parata
 fono
 porticina
 rimessa
 fienile
 esicatore
 balconi
 ricovero animali da cortile
 campanile a torre
 non rilevati

ELEMENTI DECORATIVI DI RILIEVO
 stemmi/logo
 edicola
 cornici mancapiano
 zoccolatura
 cantonali
 mostra nelle aperture
 cornigoli decorativi
 mensole
 gronda decorativa
 non rilevati

ALTERAZIONI TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE
 murature
 restauro o conservazione congrua
 restauro o conservazione incongrua
 sopraelevazione
 aggiunta di volumi o elementi incongrui















coperture
 nessun intervento recente

note
 Complesso edilizio di grandissima rilevanza architettonica e tipologica in particolare la porzione posta a sud, costituente il nucleo originario e composta da elementi quali la torre, ricordata nei documenti storici fin dal 1185. La facciata laterale che guarda a sud con il grande arco di ingresso e la volta a botte, la loggia e l'attico temporale ai piani superiori. Nel prospetto occidentale sono presenti due pregevoli elementi architettonici: un portale d'ingresso scandito da motivi non greci boghi in pietra e un architrave su cui è posta un'iscrizione. Nell'ambito della Carta Tecnica Regionale è indicato in grigio il manufatto non storico, recentemente realizzato, presente all'interno dell'area di pertinenza.
 Edificio pubblicato nel testo "Emergenze e territorio nell'areino" di M. Bini, G. Bertoni, R. Martellacci, Alina Editrice srl, Firenze 1991, p.130-131.

Piano Strutturale del Comune di Civitella in Val di Chiana
 schedatura degli edifici di impianto storico del territorio rurale

FRAZIONE: Badia al Pino scheda A001a

Documentazione storica

Piano Strutturale del Comune di Civitella in Val di Chiana
 schedatura degli edifici di impianto storico del territorio rurale

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA



Provincia di Arezzo
COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA
REGOLAMENTO URBANISTICO

CLASSIFICAZIONE DEL VALORE ARCHITETTONICO E CULTURALE DEGLI EDIFICI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

SCHEDA
AL01
25



Rif. Cat.: F. 13 P. 413,415,49,640,642,644,645,646,647,655,656,662

- TIPO SCHEDA:**
 COMPLESSO COLONICO
- USO PREVALENTE:**
 NON UTILIZZATO
- CONFIGURAZIONE DEGLI SPAZI APERTI:**
 PARCO/GIARDINO FORMALE: NO
 ALBERI MONUMENTALI: SI
 ALBERATURE TRADIZIONALI: SI
 ALBERATURE ESTRANEE: NO
 RECINZIONI/SIEPI TRADIZIONALI: NO
 RECINZIONI/SIEPI RECENTI: NO
 PIAZZALI/PARCHEGG./NUOVA VIAB: NO
 AIA TRADIZIONALE: SI
 CONCIMAIA TRADIZIONALE: NO
 AUTORIMESSA INTERRATA: NO
 PISCINA: NO
- ALTERAZIONI DEGLI SPAZI APERTI:**
 ASSENTI
- SPAZI APERTI DI VALORE PAESAGGISTICO**
- COMPLESSO DI VALORE TERRITORIALE E ARCHITETTONICO**
- LEGENDA**
- AREA DI PERTINENZA
 - VALORE ARCHITET. E CULTURALE DEGLI EDIFICI:
 - RILEVANTE
 - DI VALORE
 - SCARSO
 - TIPO-MORFOLOGICO
 - NULLO
 - IN CONTRASTO
 - EDIFICI NON CLASSIFICATI
 - PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

N° EDIFICIO	TIPOLOGIA	USO ATTUALE	CONDIZIONI D'USO	ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE	VALORE ARCHITET. E CULTURALE
1	CASA COLONICA	ABITATIVO	NON UTILIZZATO	ASSENTI	DI VALORE
2	ALTRO	NON ABITATIVO	NON UTILIZZATO	ASSENTI	IN CONTRASTO
3	ANNESSO	NON ABITATIVO	NON UTILIZZATO	ASSENTI	NULLO



AL0125 01



AL0125 02



AL0125 03



AL0125 04

COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

SCHEDA n. 14

TOPONIMO: Teso
 INDIRIZZO: Via Teso, 22
 DATAZIONE: 1823
 SOPRALLUOGO DEL 21/10/2015

1	Rimessa
2	
3	
4	

TUTELE PAESISTICHE PTCP/PPS
 Area di tutela delle Ville Area di tutela degli Aggregati
 Area di tutela delle Strutture Urbane

Valore Urbanistico: _____
 Valore Paesistico: _____







Catasto Lorenese
 Catasto NCT-NCEU 2016 Foglio: 6 Particelle: 79
 Carta Tecnica Regionale Scala 1:2000

VIABILITA' DI ACCESSO

Tipologia del tracciato <input checked="" type="checkbox"/> tangente <input type="checkbox"/> secante <input type="checkbox"/> a fondo cieco <input type="checkbox"/> assente	Fondo stradale <input type="checkbox"/> terra battuta <input checked="" type="checkbox"/> ghiaia <input type="checkbox"/> asfalto <input type="checkbox"/> assente	Stato di conservazione <input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> discreto <input type="checkbox"/> pessimo <input type="checkbox"/> inaccessibile	ELEMENTI DELLA PERTINENZA <input checked="" type="checkbox"/> giardino <input type="checkbox"/> piazzale <input type="checkbox"/> parco <input type="checkbox"/> orto <input type="checkbox"/> fontana <input type="checkbox"/> sistema/pozzo
---	--	--	---

Comune di Marciano della Chiana - AR Schedatura degli edifici di valore storico - documentale

SCHEDA n. 14









SCHEDA n. 14

CARATTERISTICHE DEL TIPO EDILIZIO

TIPOLOGIE <input type="checkbox"/> fabbricato singolo <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato con annessi <input type="checkbox"/> villa o fattoria <input type="checkbox"/> edificio specialistico <input type="checkbox"/> complesso edilizio	DESTINAZIONE D'USO <input checked="" type="checkbox"/> residenziale <input type="checkbox"/> agricola <input type="checkbox"/> luogo di culto <input type="checkbox"/> turistico/ricettivo <input type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/> rimessa <input type="checkbox"/> _____	ELEMENTI ARCHITETTONICI <input type="checkbox"/> portinofoggia <input checked="" type="checkbox"/> colombaia <input type="checkbox"/> portata <input type="checkbox"/> mostra <input checked="" type="checkbox"/> navata/argileticola <input type="checkbox"/> comici mancipiano <input type="checkbox"/> _____	PIANI <input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> interalb/bemiterati
--	---	---	---

CONFIGURAZIONE ARCHITETTONICA

MURATURA <input type="checkbox"/> in multipli fasce vista <input checked="" type="checkbox"/> in pietra <input type="checkbox"/> intonaco <input type="checkbox"/> _____	COPERTURA <input type="checkbox"/> a capanna <input checked="" type="checkbox"/> a padiglione <input type="checkbox"/> a falda unica <input type="checkbox"/> piana	MANTO DI COPERTURA <input checked="" type="checkbox"/> coppi e tegole laterizio <input type="checkbox"/> marsigliesi in laterizio <input type="checkbox"/> pietrame <input type="checkbox"/> _____	GRONDA <input type="checkbox"/> travecci in legno e piastre <input type="checkbox"/> laterizio <input checked="" type="checkbox"/> travetti CLS e Lavele <input type="checkbox"/> CLS <input type="checkbox"/> _____
---	--	---	--

LIVELLO DI FRUIZIONE

utilizzato
 parzialmente utilizzato
 abbandonato

STATO DI CONSERVAZIONE

ottimo
 buono
 mediocre
 pessimo
 nadine
 lavori in corso

DIRETTIVE PER IL RECUPERO E LA CONSERVAZIONE

SINTESI DEL VALORE

Architettonico
 Monumentale
 Storico-insediativo
 Corale
 Tipologico

NORMATIVA DI RIFERIMENTO	
Fabbricato	interventi ammessi
Ep	Edificio principale MO - MS - RE - RC
1	Amnesso MO - MS - RE - RC - RR2 - SE
2	
3	

NOTE

Comune di Marciano della Chiana - AR Schedatura degli edifici di valore storico - documentale

COMUNE DI MONTEPULCIANO

COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

**SCHEDE NORMATIVE DELL'EDIFICATO
SPARSO**

SCHEDA:

A023

SPECIFICAZIONE:

CLASSE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE:

1

TIPI DI INTERVENTO:

Rc con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle
Norme Tecniche d'Attuazione

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

così come disciplinato all'art. 78 comma 5 delle NTA

CLASSE PER GLI EDIFICI SECONDARI:

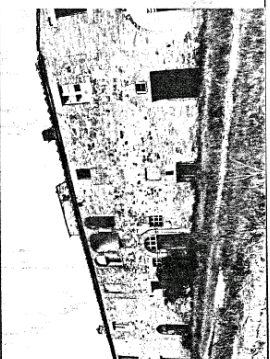
TIPI DI INTERVENTO PER GLI ALTRI EDIFICI:

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:



NOTE:

--

COMUNE DI SINALUNGA

ANALISI: DATI RIASSUNTIVI Ed. tipo vincolato a sensi L. n. 1082/1996 Edificio iscritto ai sensi L. n. 1082/1996 Edificio segnalato dalla Sovrintendenza		COMUNE DI SINALUNGA Località MONTESPERLINO Tavola N. 104 Codice 030301611000000	
TESTIM. STORICA Anteriore al 1880 <input checked="" type="checkbox"/> 1880/1918 <input type="checkbox"/> 1919/1945 <input type="checkbox"/> 1946/1970 - posteriori al 1970 <input type="checkbox"/> Documentazione da catalogo Leopoldino: edificio in forme distinte <input checked="" type="checkbox"/> edificio in forme corrispondente <input type="checkbox"/> Edificio con riferimenti alla storia politica, militare, sociale, culturale, ecc. <input type="checkbox"/>		Sezione di Censimento N. 144 Area N. 1008 Edificio N. 104 Via/Piazza LE CAPPANNE N. Civico Foglio catastrale N. 147 Particelle N. 110/111	
CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI Esterni Edificio rappresentativo per la storia dell'arte e dell'architettura, anche contemporaneo Torrette ornamentali, torrette loggia Chiverto Cornici marcapiano, zoccolature, angolari, a rilievo di tipo tradizionale Riproduzioni di aperture in pietra o decorazioni decorati Barbacane, murature Porzioni murarie affrescate Decorazioni di sottopiede di tipo tradizionale, ecc. scaccaportone lignee Altri elementi decorativi di pregio Elementi significativi di arredo urbano Loggioni e porticati di impianto originale Aperture di particolare significatività architettonica Scala esterna a carattere monumentale Scala interna di tipo monumentale Sola volanti <input checked="" type="checkbox"/> Sola tradizionali in legno a vista <input checked="" type="checkbox"/> Pire dipinte, decorate, staccate Soffitti dipinti, decorati, stuccati Pavimenti in materiale tradizionale e/o non decorazioni e ornamentazione particolare Infissi interni decorati Altri elementi di rilievo		SONTOZZONE A <input type="checkbox"/> 0 B <input type="checkbox"/> 1 C <input type="checkbox"/> 2 D <input type="checkbox"/> 3 E <input type="checkbox"/> 4 F <input type="checkbox"/> 5 Consistenza: Numero massimo piani edificati fuori terra fino alla gronda: 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> 4 piani <input type="checkbox"/> 5 piani <input type="checkbox"/> 6 piani <input type="checkbox"/> non rilevabile <input type="checkbox"/> Presenza di seminterrato e/o interrato <input type="checkbox"/> Totale unità funzionale residenziale 104 di cui schizzate 104 Totale unità funzionale non residenziale 100 di cui schizzate 100 N. Unità residenziali: occupate 100 non occupate 0 N. vani residenziali: occupati 100 non occupati 0	
CARATTERI TIPOLOGICI E AMBIENTALI Presenza piantumazioni o vegetazione caratteristica <input checked="" type="checkbox"/> Presenza manufatti storici o rurali tradizionali Impianto tipologico particolare (villetta, chiesa, palazzo, castello, convento, ecc.) Vani di superficie pari o superiore a 20 mq <input checked="" type="checkbox"/> Colonnade Coperture a falda di tipo tradizionale <input checked="" type="checkbox"/> Gronda sporgente in materiali tradizionali e/o non decorazioni <input checked="" type="checkbox"/> Superfici murarie esterne: intonaco di tipo tradizionale o muratura a vista in materiali tradizionali o tipici locali <input checked="" type="checkbox"/> Porzioni murarie con spessori superiori a cm 60 Sottospassi Infissi di tipo tradizionale <input checked="" type="checkbox"/> Scala esterna di impianto originale		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 	
MODIFICHE E MANOMISIONI IMPANTO/ORGANICO Supplimentazioni: aggiunta di 1 o più piani abitati aggiunta di corpi chiusi non in oggetto <input checked="" type="checkbox"/> aggiunta di terrazzini/balconi in oggetto aggiunta di terrazze e simili Coperture rimbombanti realizzate rispetto alla quota di imposta dei tetti Tamponamento forature Sostituzione materiali originali Cambiamento della quota di imposta dei tetti Cambiamento di tutte o gran parte delle tramezzature Cambiamento delle scale Accorpamento o suddivisione dell'unità Funzione agricola Edificio facente parte di azienda agricola <input checked="" type="checkbox"/> Annessi: complesso di particolare significatività tipologica presenza di elementi architettonici e/o decorativi di pregio		PROGETTO DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELL'EDIFICIO: Residenze: privata <input checked="" type="checkbox"/> privata turistica <input type="checkbox"/> privata rurale pubblica <input type="checkbox"/> accessori alla residenza (magazzini, garage, ecc.) <input checked="" type="checkbox"/> Attrezzature e servizi privati: commercio <input type="checkbox"/> mercato pubblico <input type="checkbox"/> uffici privati, studi professionali <input type="checkbox"/> artigianato di servizio <input type="checkbox"/> ricettive (albergo, conventi, conventi) <input type="checkbox"/> ricettive turistiche <input type="checkbox"/> attrezzature collettive (standards): scolastiche <input type="checkbox"/> ufficio e altri servizi religiosi <input type="checkbox"/> attrezzature produttive: agricole <input type="checkbox"/> artigianato di produzione industriali <input type="checkbox"/> attrezzature tecnologiche <input type="checkbox"/> ELENCHI Edificio inserito nell'elenco ex art. 7 L. 99 del 21/05/90 <input checked="" type="checkbox"/> Edificio iscritto nell'elenco ex art. 1 L. 10 del 19/2/79 <input checked="" type="checkbox"/> TITOLI DI INTERVENTO AMMESSI NELL'EDIFICIO Categorie: A manutenzione ordinaria <input checked="" type="checkbox"/> B manutenzione straordinaria <input checked="" type="checkbox"/> C restauro e risanamento conserv. <input type="checkbox"/> D ristrutturazione edilizia <input checked="" type="checkbox"/> E ristrutturazione urbanistica <input type="checkbox"/> ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: Unità di intervento: singola unità funzionale immobiliare o edificio <input checked="" type="checkbox"/> area indicata in tavola <input type="checkbox"/> Modalità di richiesta: comunicazione autorizzazione B <input checked="" type="checkbox"/> autorizzazione C <input type="checkbox"/> autorizzazione <input type="checkbox"/> Piano di recupero <input type="checkbox"/> Nulla Osta Soprint. BB.AA. <input type="checkbox"/> ELABORATI E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA: B C D E Estratto base variazioni/Piano di Recupero <input checked="" type="checkbox"/> Estratto catastale <input checked="" type="checkbox"/> Stato di fatto: rilievi quotati 1:100 <input checked="" type="checkbox"/> rilievi quotati 1:50 <input checked="" type="checkbox"/> rilievi quotati 1:20 <input checked="" type="checkbox"/> rilievi schematici 1:200 <input checked="" type="checkbox"/> pertinenza 1:200 <input checked="" type="checkbox"/> documentazione fotografica <input checked="" type="checkbox"/> relazione tecnica ed elenco materiali <input checked="" type="checkbox"/> relazione sposta <input checked="" type="checkbox"/> Progetto: piante prospetti, sezioni schematici 1:200 <input checked="" type="checkbox"/> piante prospetti, sezioni quotate 1:50 <input checked="" type="checkbox"/> planimetria sistemazione sottopiedi 1:200 <input checked="" type="checkbox"/> particolari 1:20 <input checked="" type="checkbox"/> relazione stato di conservazione ed elenco materiali <input checked="" type="checkbox"/> relazione Legge 373/01, 14 <input checked="" type="checkbox"/>	
DEGRADO STRUTTURALE Carenza standard urbanistici Carenza infrastrutture pubbliche primarie e rete Carenza rete stradale Cattivo stato di conservazione esterno Cattivo stato di conservazione interno Carenza di interventi di manutenzione Carenza interventi strutturali Carenza impianto idrico Carenza sistema di smaltimento Carenza riscaldamento Carenza dotazione impianti tecnologici Presenza di falde riqualificate Coefficiente di inoccupazione funzionale		DEGRADO FUNZIONALE Residenza piano interrato e/o seminterrato Presenza di umidità permanente Carenza dotazione impianti igienici Presenza vani separati dall'unità Presenza vani con accesso squadrato Presenza vani con h inferiore a 2,40 m Presenza vani con h all'imposta inferiore 1,80 m Carenza ampiezza e dotazione	
DEGRADO ECONOMICO Presenza attività nocive o moleste Presenza infrastrutture disomogenee Indice di utilizzazione Indice di sfruttamento abitato Presenza vani inutilizzati ad altro uso Presenza soffitti inutilizzabili Presenza locali accessori parti o superiori superflue unità Presenza di dispersione Presenza sostituzioni Componenti non occupati Periodo invecchiamento nuclei familiari Titolo di possesso Tipo di proprietà		DEGRADO SOCIOECONOMICO Vincolo storico Presenza problemi idrogeologici	
CARATTERISTICHE PARTICOLARI: Vincolo idrogeologico Presenza di parti dell'edificio con N. piani inferiori al massimo Presenza di superficie sovrappi di pertinenza Presenza di vani con h superiore a 5,00 ml		NOTE:	

COMUNE DI TORRITA DI SIENA

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO			
COMUNE DI TORRITA DI SIENA (SI)			n. scheda: 7
DATI GENERALI	TOPONIMO	Molinaccio II	
	LOCALITA'		
	VIA		
	N. CIV.		
	N. ALLOGGI		
DATI CATASTALI	CATASTO ATTUALE	N. FOGLIO	2
		N. PARTICELLA	82
		N. SUBALTERNO	
	CATASTO IMPIANTO	N. FOGLIO	2
		N. PARTICELLA	86_87_88
VINCOLI E PROCEDURE		N. SEZIONE CATASTO LEOPOLDINO	
		N. FOGLIO CATASTO LEOPOLDINO	
		VINCOLO DI BENE PAESISTICO	
		EDIFICIO ALL'INTERNO DI AREA PROTETTA B, C, D.; SIC; SIR	23
		EDIFICIO SCHEMATO 59/80	
		VINCOLO IDROGEOLOGICO	
		N. SCHEDA PTC	
NOTE			
			

CONTESTO E PERTINENZE	GIACITURA NEL TERRENO	scorrità	
		planura	
	VISIBILITA' NEL CONTESTO	critinale	
		fonovalle	
		mezzacosta	
		altro	
	ARTICOLAZIONE DELLE PERTINENZE	molto visibile	
		poche visibile	
	STRADE DI ACCESSO	non visibile	
		poche articolato	
SISTEMAZIONI ESTERNE	molto articolato		
	di strada		
VERDE	di strada		
	di strada		
TIPOLOGIA EDILIZIA	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
DESTINAZIONE D'USO	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
STATO D'USO	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		
	di strada		

ELEMENTI COSTRUTTIVI	COBERTURA	curva	
		plana	
	MANITO DI COBERTURA	senza copertura	
		altro	
		coppi e coppi vecchi	
		coppi e coppi nuovi	
	VOLUMI OLTRE GRONDA	coppi ed embriki vecchi	
		coppi ed embriki nuovi	
		marigliesi	
		portoghesi	
GRONDA	cementogola		
	lamiera		
	abbalino		
	camino moderno		
TIPOLOGIE MURARIE	camino tradizionale		
	colombata		
	piano abitabile		
	torretta		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	torretta campanaria		
	altro		
	correnti in legno ordici con planelle in cotto		
	gronda a cornice		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	correnti in legno con tavole		
	varese con tavole		
	liscia orizzontale		
	laterizio armato o c.a.		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	altro		
	intonaco vecchio		
	intonaco moderno		
	tracce di intonaco		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	mattoni vecchi a vista con commenti in calce		
	mattoni vecchi a vista con commenti in cemento		
	pietrame a vista con commenti in calce		
	pietrame a vista con commenti in cemento		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	pietrame e mattoni a vista con commenti in calce		
	pietrame e mattoni a vista con commenti in cemento		
	pietrame a vista con aggiunta di ricorsi in mattoni nuovi		
	altro		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	arredi o pozzi		
	balconi tradizionali		
	balconi non tradizionali		
	loggiati originali		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	porticati		
	scale esterne tradizionali		
	scale esterne non tradizionali		
	altro		

ELEMENTI	ELEMENTI DECORATIVI	barbacane	
		cancelli e inferiate decorate	
	INFISSI	ceramiche	
		comici alle finestre o alle aperture	
		comici marcapiano, zoccolature	
		altro	
	FINITURE APERTURE	in legno	
		in ferro	
		in alluminio	
		grate	
STATO DI CONSERVAZIONE	persiane		
	rotolanti		
	altro		
	archi in mattoni		
SUPERFETAZIONI MANDRISIONI	architettura in mattoni		
	architettura a vista		
	architetti e stigli in pietra		
	architetti in c.a.		
DEGRADO	architetti in legno		
	senza finiture		
	altro		
	corpi chiusi in aggetto		
SCENARI	corpi aperti in aggetto		
	manomissioni delle superfici murarie		
	terrazzini e balconi		
	tectose		
SCENARI	uno o più piani abitativi		
	crolli della copertura		
	crolli di parti strutturali murarie		
	demolizione parziale		
SCENARI	presenza di lesioni marcate		
	murature lesionate		
	intonaci lesionati		
	lesioni e mal funzionamento tievi generalizzati		
SCENARI	altro		
	ricognoscibilità del disegno originario		
	interventi di ristrutturazione con attenzione della copertura		
	interventi di ristrutturazione con alterazione della facciata		
SCENARI	interventi di ristr. con alt. di copertura e facciata		
	alterazione del disegno originario		
	perdita del carattere originario		
	altro		

6) IL PAESAGGIO DELLA VAL DI CHIANA

6.1) Inquadramento ecosistemico e paesaggistico

Lo studio dei caratteri ecosistemici del paesaggio è stato affrontato tramite i criteri ed i metodi propri dell'Ecologia del Paesaggio (Landscape Ecology), che trattano il paesaggio come uno specifico livello dell'organizzazione biologica.

L'Ecologia del Paesaggio concepisce il paesaggio come entità più complessa di quanto non venga generalmente inteso, e precisamente lo intende come "sistema di ecosistemi interagenti che si ripetono in un intorno".

Le attività antropiche sono viste come parte integrante del sistema osservato e non necessariamente trattate in termini di contrapposizione con i processi naturali.

Gli elementi strutturali del paesaggio (matrici, macchie e corridoi), sono la sintesi finale di tutte le interazioni che avvengono nel paesaggio a livello ecosistemico (tra fattori e componenti) e dei processi e condizioni che derivano dal livello superiore di scala.

6.1.1) Il paesaggio della mezzadria poderale

Per arrivare ad una lettura completa di questa porzione di paesaggio che si possa concentrare maggiormente sugli aspetti ecologici ed ecosistemi è necessario indagare sull'evoluzione storica del territorio di bonifica della Valdichiana, oggetto di un forte processo di stratificazione che ha permesso di passare da luogo di palude ad una pianura fertile con una rigorosa orditura dei campi. Una sintesi efficace della stratificazione che è avvenuta in Valdichiana, viene data dalla descrizione del *Paesaggio della mezzadria poderale delle piane umide bonificate della toscana dell'Arno*, all'interno del documento relativo ai Paesaggi rurali, che fa parte degli strumenti conoscitivi del PIT della Regione Toscana.

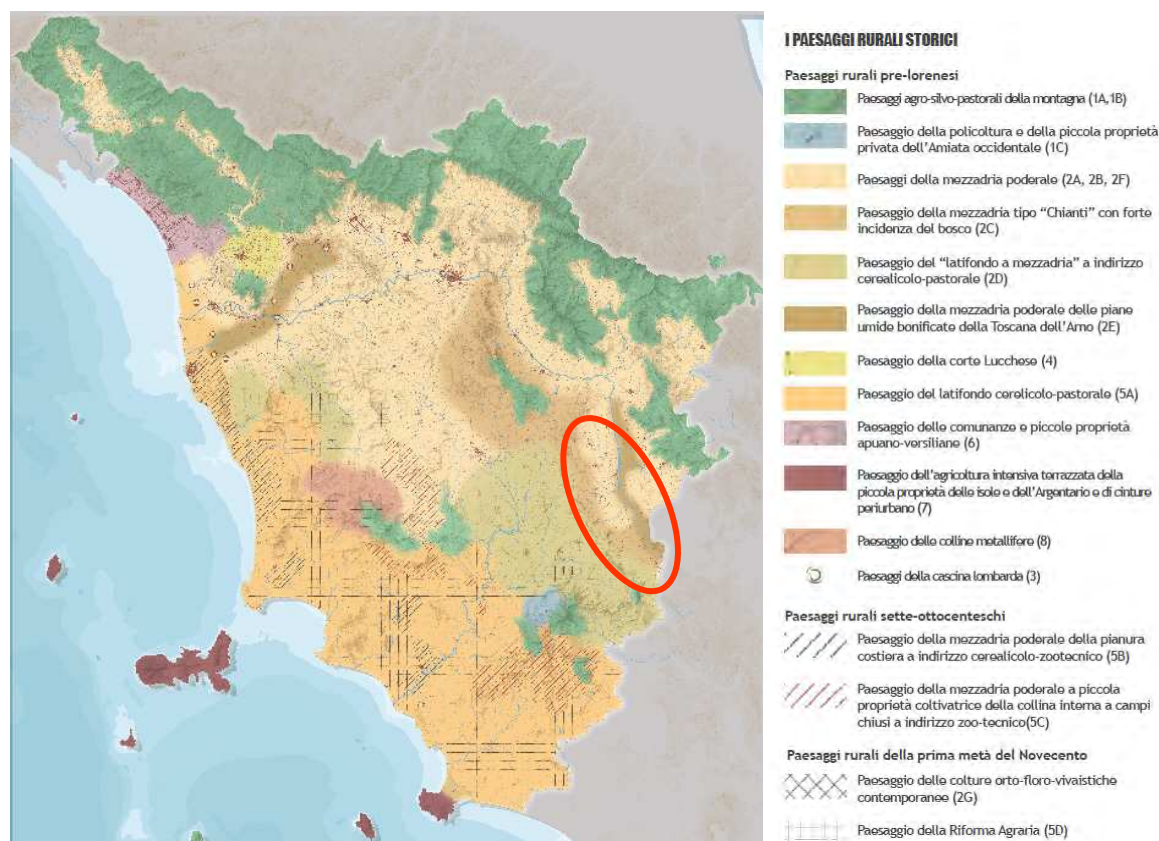


Figura 31). Carta dei paesaggi rurali storici della Toscana – PIT della Regione Toscana

Questo paesaggio rurale storico è localizzato nelle pianure fluviali e palustri interne (via via bonificate) e propaggini basso-collinari (generalmente costituite da depositi lacustri o/e marini) più prossime alla pianura, della Toscana dell'Arno, specialmente: Valdarno di Sotto e di Sopra, Valdichiana, Valdinievole, pianura costiera pisano-livornese.

Facendo riferimento al territorio della Valdichiana si riportano di seguito i processi evolutivi più rilevanti che hanno portato alla definizione del paesaggio odierno.

Dal Medioevo fino al 1765: formazione, consolidamento ed espansione territoriale dell'appoderamento e del sistema di fattoria, a partire dalla metà del XVI secolo, specialmente in aree di bonifica di proprietà granducale.

Dal 1765 al 1860 circa: bonifica idraulica e forte espansione agraria a danno specialmente delle aree acquitrinose nelle stesse pianure; nuovi appoderamenti e consolidamento del sistema di fattoria; diffusione dell'insediamento sparso e sviluppo qualitativo dell'edilizia rurale con diffusione di modelli razionali progettati (case "leopoldine"); intensificazione delle colture

arboree (specialmente viti e gelsi); introduzione – o potenziamento ove già presenti – di nuove colture di mercato (tabacco, barbabietola da zucchero, mais); avvio della modernizzazione degli ordinamenti agrari (prime rotazioni continue con piante da rinnovo: leguminose, mais, ecc.);

Dal 1860 al 1955-60 circa: ulteriore espansione sempre in seguito alla bonifica idraulica; generale e diffusa modernizzazione in campo agronomico per l'affermarsi delle rotazioni continue razionali

Dal 1955-60 in poi: crisi e rapida disgregazione del sistema della mezzadria poderale dal 1945 agli anni '60; crisi sociale (piuttosto che produttiva); abbandono dei poderi (case e coltivazioni); ripresa e riconversione economico-agraria parziale, con meccanizzazione e specializzazione delle produzioni di mercato (viti, alberi da frutta, cereali, piante industriali, foraggi per zootecnia specialmente bovina e suina); affermazione del sistema a conduzione con salariati o della proprietà diretto-coltivatrice; sviluppo dell'agroindustria e dell'agriturismo; espansione urbana o con strutture ad uso industriale-artigianale-commerciale nello spazio rurale.

A testimonianza di questi processi evolutivi vale la pena riportare alcune citazioni letterarie riferite al territorio oggetto di indagine.

L'ultimo granduca Leopoldo II di Lorena nel 1830 definì la "*Chiana spaziosa ed ubertosa, nuova conquista, dai campi grandi e dal molto grano, e dalle nuove case e dai forti agricoltori, e dalli ombrosi stradoni e dalla molta e preziosa seta tutta cura delle donne*". Nel 1844, all'arrivo della granduchessa, "*il bel paese la accolse festoso. Vide i colti, le semente ubertose, le piantazioni di olivi e gelsi, l'eleganza dell'agricoltura aggiunta alla fertilità del nuovo suolo, il regio possesso che [l'amministratore Pietro] Municchi chiamava il possesso numero uno d'Italia. Vide i lavori, i disegni del consorte per assicurarlo; vide le terre, le castella, le città che guardan la valle, così bella ora, frutto di cure perseveranti per molte generazioni?*". E nel 1849: "*il 5 luglio venne la notizia dell'ubertosa messe che si preparava in Chiana, e l'8 luglio io vi andai [...]. Il terreno era intieramente coperto delle spighe recise. E passai da Bettolle, e nei campi delle Chianacce ammirai la quantità e la perfetta maturità della raccolta [...], le spighe di straordinaria grossezza*" (Franz Pesendorfer, a cura di, Leopoldo II di Lorena, Il governo di famiglia in Toscana, Firenze, Sansoni, 1987, pp. 65, 241 e 417).



Figura 32). Valdichiana, Fattoria di Montecchio: paesaggio mezzadrile di bonifica con appoderamenti, alberate, aree prative, in colmata e palustri, XVIII secolo (Archivio di Stato di Firenze).



Figura 33). Valdichiana, lo stradone di Montecchio (Castiglion Fiorentino): tipiche leopoldine lungo lo stradone paesaggio mezzadrile di bonifica con appoderamenti, alberate.

Questo processo storico ha plasmato la Valdichiana e gli elementi di questa stratificazione sono tutt'oggi riconoscibili e ascrivibili all'organizzazione socio-economica, al sistema agrario-paesistico e insediativo.

Dal punto di vista socio-economico l'organizzazione agraria era fondata sul patto di mezzadria e sulla fattoria, con riferimenti a media e soprattutto grande proprietà fondiaria (specialmente statale e nobiliare).

Gli elementi riconoscibili dal punto di vista agrario-paesistico sono:

- sistemazione delle acque per canalizzazione (bonifica per prosciugamento) o per colmata; diffusione delle colture promiscue con netta prevalenza delle cerealicole e foraggere;
- forte presenza di praterie naturali e artificiali; forte diffusione dell'allevamento (soprattutto bovino);
- seminativo arborato a maglia rada, con i filari ai bordi dei campi (e delle strade) prevalentemente di gelsi, viti e aceri; scarsa presenza dell'olivo (presente sulle propaggini basso-collinari);
- Parcellare agrario dalle forme geometriche, con prevalenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche;
- Colture arboree specializzate (vigneti, oliveti e frutteti) nell'alta pianura e nelle propaggini collinari;
- Pioppeti nella bassa pianura, lungo i canali e le residue zone umide;
- Scarsa presenza o assenza del bosco al di là dei margini delle zone umide.

Dal punto di vista insediativo si nota:

- Case rurali sparse, con notevole presenza dei modelli razionali "leopoldini" e di grandi annessi destinati all'allevamento.
- diffusione di fabbricati destinati all'allevamento;
- diffusione del sistema di fattoria, con la villa (dalle caratteristiche meno monumentali rispetto ad altre zone) e con le strutture produttive;
- Rete viaria dall'andamento lineare di collegamento fra le case rurali, i campi e i centri abitati.

6.2) Inquadramento vegetazionale

La Toscana si colloca nella parte più meridionale della zona fitogeografica medioeuropea in Italia a contatto con la zona fitogeografica mediterranea.

6.2.1) La vegetazione delle acque

Gli ecosistemi palustri e fluviali rappresentano aree a elevato valore naturalistico e paesaggistico, caratterizzate dalla significativa presenza di specie animali e vegetali e di habitat di elevato interesse conservazionistico. Le aree umide costituiscono elementi storicamente caratterizzanti le pianure alluvionali interne e costiere della Toscana. Tali elementi sono ancora presenti come testimonianze relittuali di paesaggi oggi scomparsi a seguito degli interventi di bonifica e della successiva messa a coltura.

Anche il reticolo idrografico e gli ecosistemi fluviali costituiscono elementi di elevato valore naturalistico, habitat elettivi per importanti popolamenti ittici, potenziali elementi di collegamento ecologico all'interno dei bacini idrografici, ma rappresentano anche elementi di eccellenza nella costruzione del paesaggio ed elementi identitari per le comunità locali.

Vegetazione dei corsi d'acqua

Dal punto di vista idrogeologico l'ambito di indagine è riconducibile al Sottobacino della Val di Chiana individuato nel territorio di alimentazione riferito alla sezione della Chiana all'altezza della confluenza con l'Arno, all'interno del Bacino idrogeografico di rilievo nazionale del Fiume Arno, all'interno del Comprensorio di bonifica n. 31 "Val di Chiana Aretina" pressoché coincidente con la quota parte del sottobacino idrografico Val di Chiana ricadente in Provincia di Arezzo.

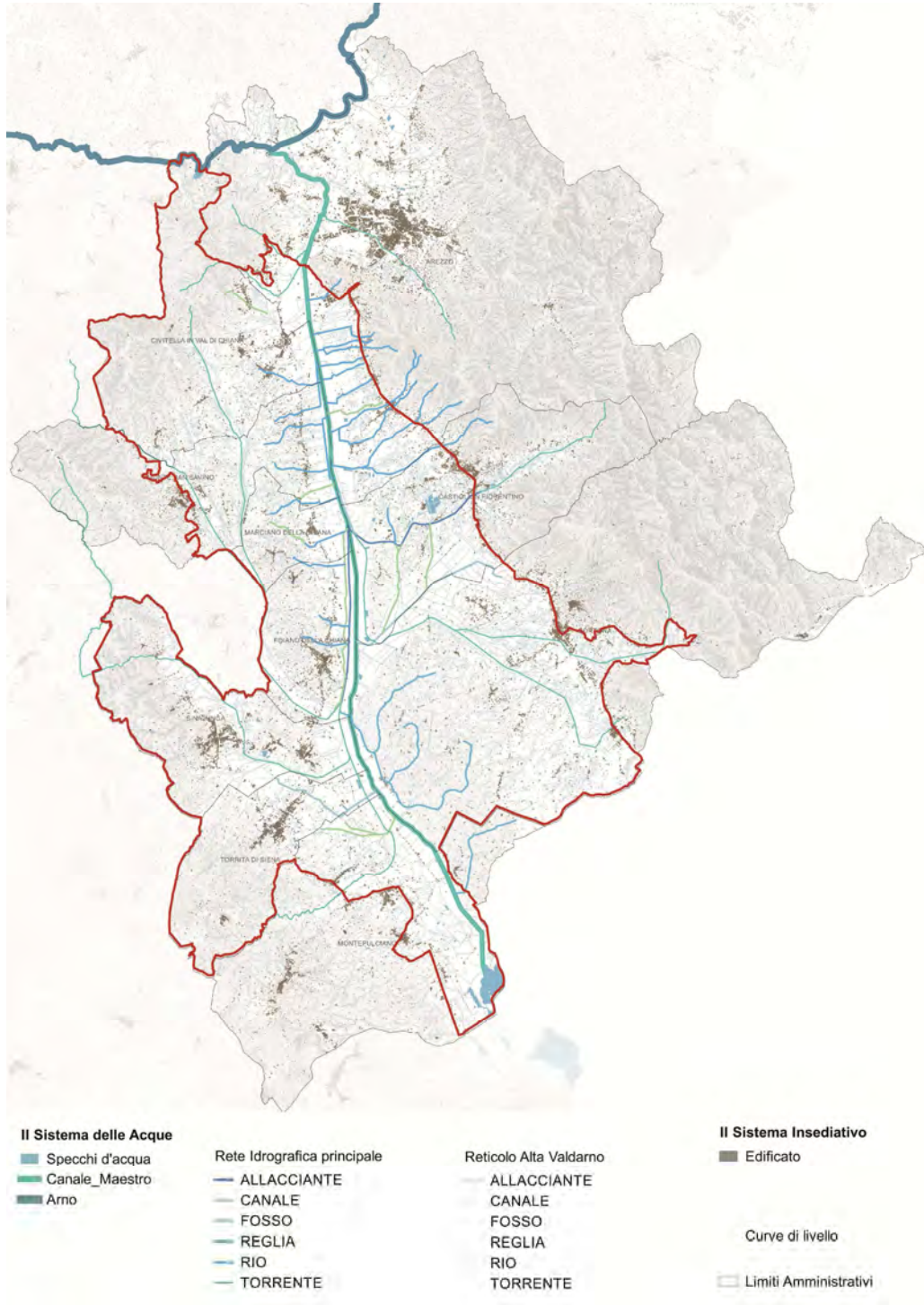


Figura 34). Mappa del sistema delle acque all'interno dell'ambito di intervento

La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore

naturalistico e funzionale. A tale sistema è associato il target degli ecosistemi fluviali presente nell'ambito con importanti valori naturalistici, spesso legati al reticolo idrografico minore.

Il Canale Maestro della Chiana e il denso reticolo di canali di pianura caratterizza fortemente il paesaggio fluviale di fondovalle, anche se con ecosistemi fluviali spesso alterati, con la riduzione delle fasce ripariali e la non ottimale qualità delle acque.

Difatti i processi di artificializzazione della pianura e lo sviluppo di attività agricole e zootecniche intensive hanno in parte condizionato la qualità degli ecosistemi fluviali e delle acque, con l'individuazione della Val di Chiana come la più estesa zona vulnerabile da nitrati della Toscana.



Figura 35). Canale maestro della Chiana nella piana di Arezzo con elementi del paesaggio fotointerpretati: fascia ripariale, filari, boschetti e alberi camporili



Figura 36). Canale maestro della Chiana in Loc. Ponte alla nave (Arezzo) con sponde interessate da vegetazione antropofila di degradazione a rovi e robinia e con isolate specie arboree igrofile



Figura 37). Canale maestro della Chiana in Loc. Cesa (Marciano della Chiana)



Figura 38). Canale maestro della Chiana in Loc. Le Chianacce (Sinalunga)

Vegetazione delle aree umide

Dal punto di vista delle componenti naturali e idrogeomorfologiche, si segnala la presenza di numerose aree umide (naturali e artificiali), alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico che, nonostante non ricadano all'interno dell'ambito di intervento, rappresentano degli importanti nodi della rete ecologica.

Nello specifico si fa riferimento nell'area a nord dell'ambito alla zona palustre di Ponte a Buriano situata alla confluenza tra il fiume Arno e il Canale Maestro della Chiana, con canneti, magnocariceti e boschi di elevato interesse naturalistico (Riserva Naturale provinciale Ponte a Buriano e Penna e di un Sito Natura 2000). Il paesaggio vegetale è costituito da boschi di roverella, localizzati soprattutto nei versanti direttamente esposti verso l'invaso, da una esigua fascia arborea ripariale, da arbusteti, colture agrarie (situate soprattutto lungo la sponda sinistra dell'Arno) e da una vasta area palustre nella porzione orientale della Riserva.



Figura 39). Ponte a Buriano e l'Alpe di Catenaiola: fondovalle, alta pianura e paesaggi collinari e montani nei pressi di Arezzo (photo © Andrea Barghi/VARDA)

Altro elemento di interesse ecologico è rappresentato dal Lago di Montepulciano (Riserva Naturale Provinciale e Sito Natura 2000), che rappresenta un sito di eccellenze naturalistiche per gli ecosistemi lacustri e palustri comprensive di estesi canneti, cariceti, prati umidi e boschetti igrofilo.

Le zone allagate esterne al canneto sono caratterizzate da forti dislivelli stagionali. In queste aree si sviluppa il bosco igrofilo formato per la parte arbustiva prevalentemente da sanguinello

(*Cornus sanguinea*) e per la parte arborea da salici e da pioppi canadesi ibridi, con sporadici individui di pioppo nero e acero campestre.



Figura 40). Riserva Naturale Provinciale Lago di Montepulciano, già Sito Natura 2000, una delle principali eccellenze naturalistiche del territorio della Val di Chiana (fonte: Sistema delle Risorse Naturali della provincia di Siena)

Per l'elevata concentrazione di specie di interesse conservazionistico emerge anche la pianura tra Montagnano e Foiano della Chiana, con elevata densità del reticolo idrografico e piccoli specchi d'acqua (Colmate di Brolio).



Figura 41). La piana di Foiano e le colmate di Brolio

Immediatamente a valle della Fattoria di Brolio, lungo la "Via del Filo", è presente l'ultima colmata attiva del territorio castiglione. Nella colmata le acque dell'Allacciante Esse-Mucchia si scaricano del loro contenuto di solidi sospesi per poi essere immesse, dopo la confluenza con l'Allacciante dei Rii Castiglione, nel Canale Maestro. La colmata è dotata di sfioratore superficiale e scarico di fondo, entrambi visibili in adiacenza alla Via del Filo.



Figura 42). La Colmata di Brolio

Queste aree rappresentano, assieme ai laghetti artificiali, gli unici ambienti umidi rimasti di quella che un tempo era una vasta palude che da Montagnano arrivava fino al lago di Chiusi; il Canale Maestro della Chiana, che fuoriesce dal lago di Montepulciano, rappresenta un importante corridoio ecologico per la dispersione delle piante, così come tutti i canali e gli allacciamenti secondari della vallata; nelle zone di confluenza tra questi corsi d'acqua, si formano spesso (es. a Porto a Cesa, al Porto di Foiano alle Chianacce) piccole aree affioranti, generate dall'accumulo di fanghi trasportati dai canali, che vengono colonizzate da una flora palustre composta da *Phragmites australis*, *Schoenoplectus lacustris*, *Schoenoplectus tabernaemontani*, *Cyperus longus*, *Glyceria maxima*, *Bolboschoenus maritimus* (che tende spesso ad occupare l'intero letto dei canali) a cui si aggiungono densi popolamenti di idrofite come *Potamogeton crispus*, *Zannichellia palustris*, *Polygonum amphibium*, *Ceratophyllum demersum* subsp. *demersum*, *Lemna minor* e *Azolla filiculoides*.

Lungo le sponde fangose della Chiana presso Porto a Cesa e nella colmata di Brolio sono presenti piccoli nuclei di *Sagittaria sagittifolia*, specie rara e in regressione su tutta il territorio nazionale (Conti et al., 1992) e di *Butomus umbellatus*.

Le colmate sono aree umide completamente sommerse fino all'inizio della primavera; successivamente, in seguito al graduale prosciugamento estivo, si formano ampie aree paludose che ospitano specie piuttosto rare quali *Lycopus exaltatus*, *Oenanthe silaifolia*, *Ranunculus sceleratus* e *Carex riparia*.

Altri elementi di interesse naturalistico sono rappresentati da elementi di carattere antropico che, a seguito di dismissione, stanno attraversando i lenti processi di rinaturalizzazione. E' il caso delle ex-cave allagate della pianura di Arezzo e delle vasche dell'ex-zuccherificio di Castiglion Fiorentino (zona umida derivante da ex-invasi artificiali associati a stabilimenti industriali per la lavorazione della barbabietola da zucchero). Quest'ultimo ha un elevato interesse naturalistico ed è legato al processo industriale dell'impianto, a rischio di scomparsa con la dismissione dell'impianto e il successivo abbandono della gestione idraulica.

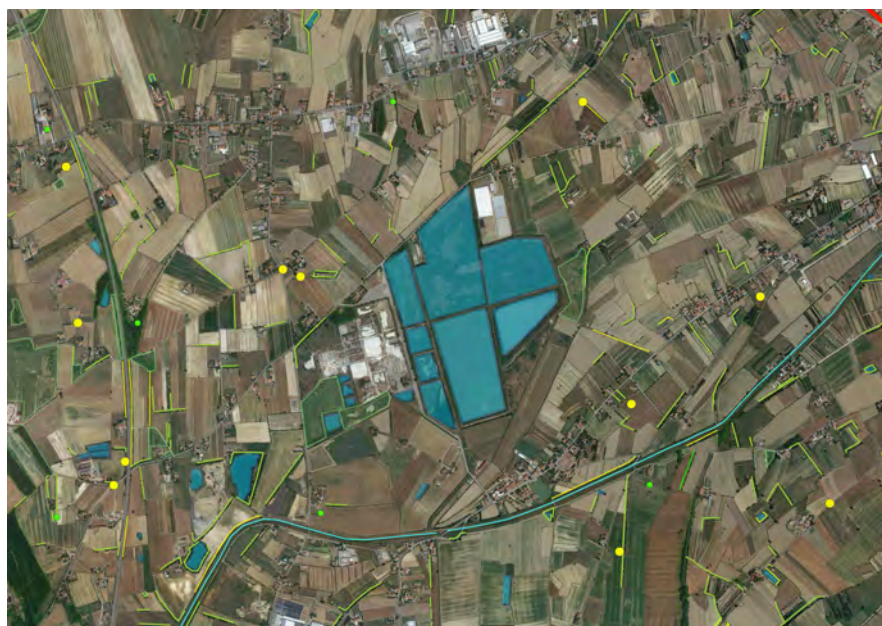


Figura 43). Localizzazione degli invasi artificiali in fase di rinaturalizzazione in corrispondenza dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino con elementi del paesaggio fotointerpretati: fascia ripariale, filari, boschetti e alberi camporili



Figura 44). Invasi artificiali in fase di rinaturalizzazione in corrispondenza dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino

In questi casi la componente arborea è prevalentemente composta da *Salix alba* e *Populus nigra*, mentre le specie erbacee presenti sono entità igrofile ed idrofile quali *Polygonum lapathifolium*, *Rumex conglomeratus*, *Atriplex prostrata*, *Ranunculus sceleratus*, *Rorippa amphibia*, *Lycopus europaeus*, *Xanthium italicum*, *Juncus effuses*, *Juncus inflexus*, *Polypogon monspeliensis*, *Phragmites australis*, *Echinochloa crus-galli*, *Lemna minor*, *Typha angustifolia*, *Typha latifolia*, *Bolboschoenus maritimus*, *Schoenoplectus tabernaemontani*

6.2.2) La vegetazione terrestre

Il fondovalle della Valdichiana, maggiormente suscettibile alla trasformazione urbanistica, ha subito nel corso del tempo il fenomeno della dispersione insediativa soprattutto in corrispondenza dei due assi viari principali che collegano Arezzo a Cortona e Arezzo a Foiano e quindi Sinalunga, che hanno portato alla frammentazione del paesaggio agricolo

A questo processo si è unita, dalla metà del secolo scorso ai nostri giorni, l'inevitabile semplificazione del paesaggio agrario che ha comportato la semplificazione della maglia agricola e della rete idraulica da un lato e la drastica riduzione dei filari o della piantata toscana che un tempo cingevano i campi a prode, favorendo così la formazione di grandi estensioni coltivate a monocoltura perlopiù cerealicola.

Vegetazione dei boschi

Gli ecosistemi forestali costituiscono la componente caratteristica dei rilievi che fanno da corona alla vasta pianura alluvionale della Val di Chiana, con la netta prevalenza dei boschi di latifoglie termofile (cerrete e querceti di roverella), ma anche con importanti presenze di boschi mesofili montani o planiziali. In particolare i boschi si estendono sui rilievi a sud-est di Arezzo al confine con l'Umbria (versanti dell'Alpe di Poti e dei Monti Dogana e Ginezzo), o a interessare la lunga catena di bassi rilievi situati tra Civitella Val di Chiana e il Monte Cetona, quale spartiacque con l'adiacente Valdorcia.

In tale contesto le formazioni forestali più mature e mesofile risultano interne ai nodi primari della rete ecologica, con particolare riferimento all'Alpe di Poti e al sistema montuoso Dogana-Ginezzo, ove sono presenti castagneti, boschi misti mesofili e impianti di conifere. Relittuali, ma importanti boschi mesofili di faggio, sono presenti in un piccolo nucleo nel versante settentrionale del Monte Cetona, ma soprattutto nel versante settentrionale del Poggio di Pietraporciana, ove si localizza un interessante e ben conservato bosco vetusto di faggio (matura fustaia su suolo calcareo), classificato come nodo forestale secondario della rete ecologica, e interno alla Riserva Naturale Provinciale "Pietraporciana" e al patrimonio agricolo-forestale "La Foce – Cetona".

Gran parte delle superfici forestali di cornice al fondovalle della Valdichiana sono attribuite alla componente di matrice forestale ad elevata connettività della rete ecologica, con prevalenza di cerrete, querceti di roverella e secondariamente di boschi di sclerofille e

rimboschimenti, in gran parte attribuibili al target regionale delle Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termofile.

Eccezion fatta per le formazioni boschive planiziali e di pedecollina la maggior parte dei boschi sopra descritti non fa parte dell'ambito di intervento ma rappresenta comunque una componente fondamentale della rete ecologica di connessione tra la pianura bonificata e i primi rilievi appenninici.



Figura 45). Sporadiche formazioni boschive nella piana di Castiglion Fiorentino con elementi del paesaggio fotointerpretati: fascia ripariale, filari, boschetti e alberi camporili

I relittuali boschi planiziali sono in gran parte attribuiti agli elementi forestali isolati della rete ecologica, significativamente ancora presenti, anche se spesso misti con rimboschimenti, nella pianura agricola tra Tegoletto e il torrente Esse, o tra Castiglion Fiorentino e Brolio.

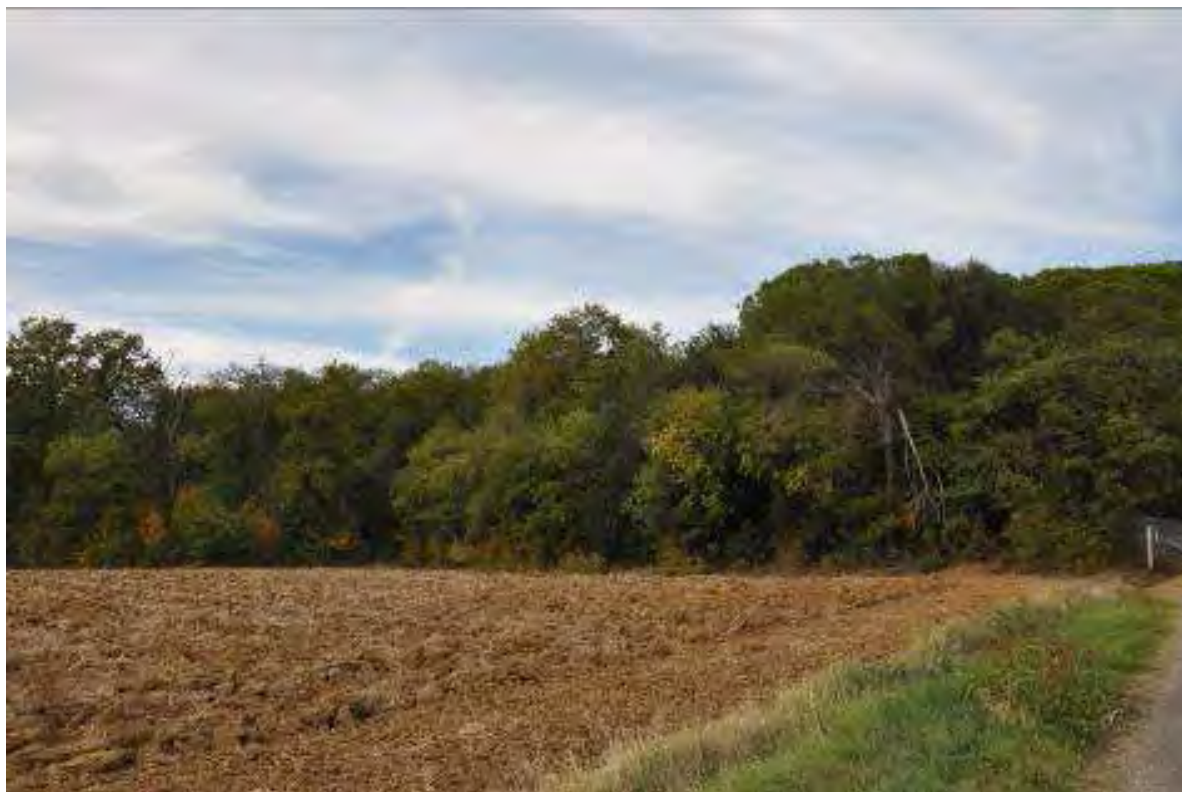


Figura 46). Formazione boschiva mesofila pianiziale tra Brolio e Castiglion Fiorentino in Località Capannacce, a prevalenza di *Quercus pubescens*



Figura 47). Rimboschimenti nella pianura tra Rigutino e Frassineto, a prevalenza di *Quercus pubescens*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Sorbus domestica*, *Populus alba*

Vegetazione delle siepi e dei filari

La pianura è strutturata attorno al Canale Maestro della Chiana e alla fitta rete di reglie, allacciamenti, fossi e altri manufatti idraulici derivanti dalla bonifica leopoldina. Oggi densamente insediata specialmente nella parte centro-settentrionale, comprende tessuti a seminativo di dimensione più o meno ampia in cui è ancora leggibile la maglia agraria e insediativa impressa dalla bonifica e tessuti in questo senso fortemente semplificati. Queste diverse tipologie morfologiche, che corrispondono a diversi livelli di semplificazione della maglia agraria, portano con se una inevitabile corrispondenza legata alla presenza di filari e siepi che ha portato ad una riduzione della complessità dell'agroecosistema.



Figura 48). Sistema di campi chiusi in corrispondenza delle dolci colline di Marciano con elementi del paesaggio fotointerpretati: fascia ripariale, filari, boschetti e alberi camporili

Tra le formazioni più interessanti per complessità vegetazionale e per testimonianza storica si fa cenno ad alcuni sistemi parcellari complessi ovvero appezzamenti a maglia stretta che, soprattutto nella piana di Monte San Savino e di Foiano, sono tutt'oggi accompagnati da relitti di piantata toscana che vedeva la vite maritata ad alberi di acero campestre e olmo (ad oggi scomparso a causa della grafiosi) a delimitazione dei campi.



Figura 49). Piantata toscana nella pianura di Monte San Savino in Località Alberoro

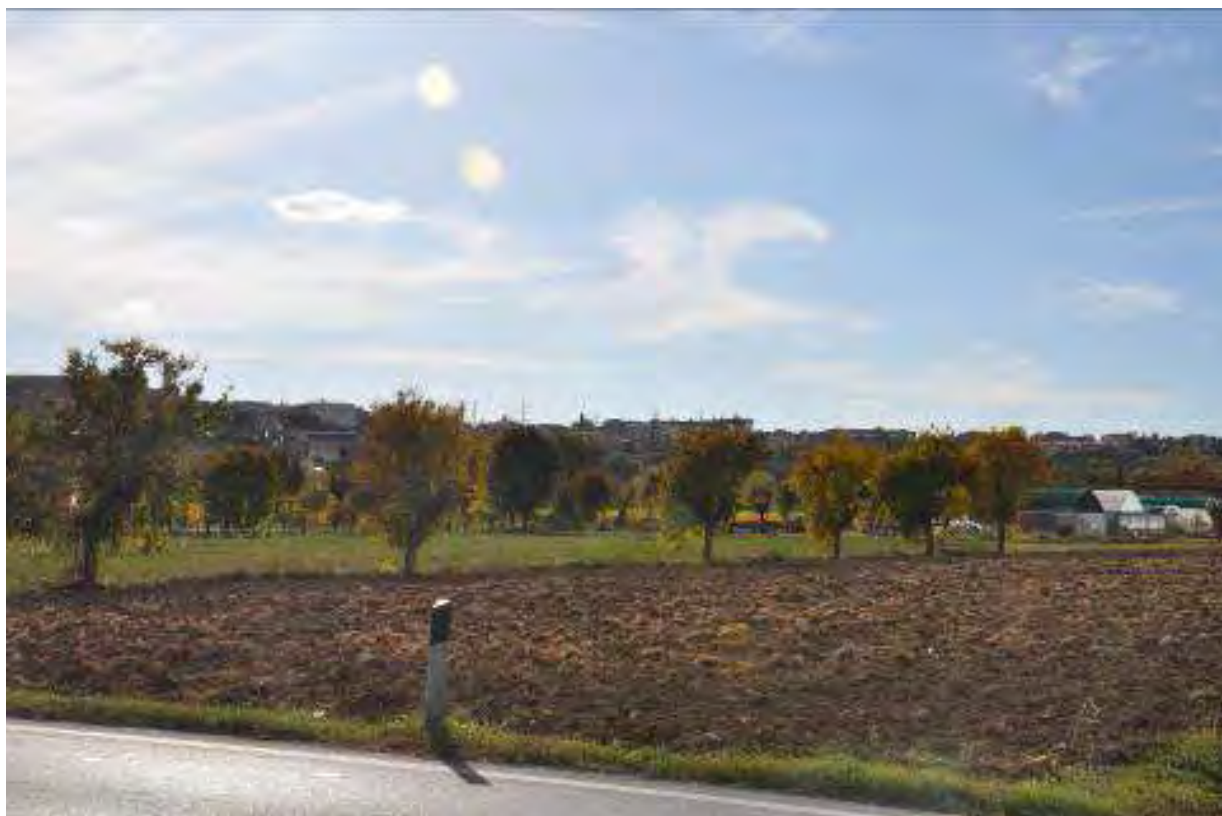


Figura 50). Relitti di piantata toscana nella pianura di Foiano in Località Anatraia

In corrispondenza dei grandi appoderamenti delle Fattorie granducali, in particolar modo il sistema di appoderamento di Montecchio Vesponi - Capannacce e Montepulciano, dove la presenza delle famiglie mezzadrili giustificava le grandi attività legate all'allevamento dei bachi da seta, si ritrovano tutt'oggi filari di gelsi lungo le strade poderali di collegamento alle diverse leopoldine.



Figura 51). Filari di gelsi lungo la strada poderale nei pressi dello stradone di Montecchio a Castiglion Fiorentino



Figura 52). Filari di gelsi lungo la strada campestre in Località Alberoro di Monte San Savino

Oltre ai gelsi, lungo la viabilità secondaria e le carrarecce si riconoscono filari di noci (*Juglans regia*), querce (*Quercus pubescens*) e acero (*Acer campestre*).

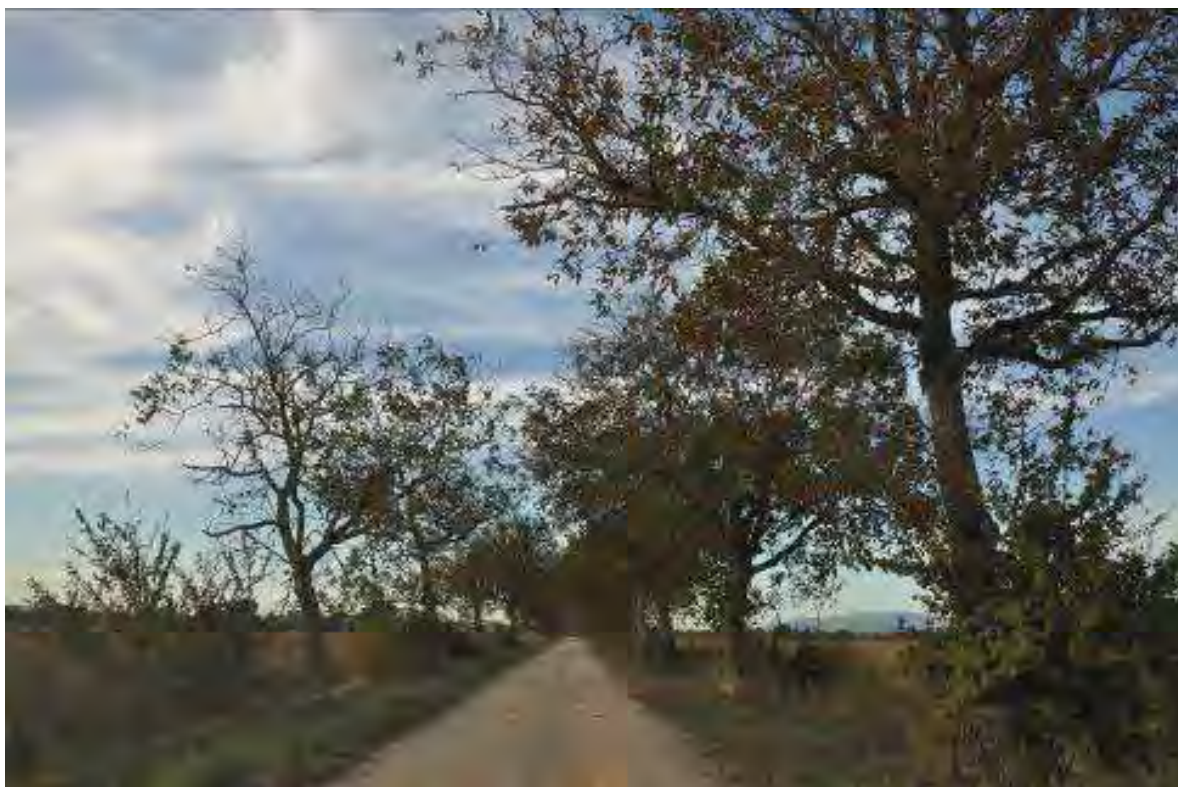


Figura 53). Filari di noci lungo la strada poderale nei pressi dello stradone di Montecchio a Castiglion Firoentino



Figura 54). Filari di querce e aceri lungo la strada campestre in località I ponti nella piana di Arezzo

In alcune porzioni di paesaggio, dove si ritrova tutt'oggi il sistema parcellare complesso dei campi a proda e dove la piantata toscana non è stata mantenuta, sono presenti grandi fasce arborate a prevalenza di aceri campestri.



Figura 55). Fasce alberate a delimitazione dei campi a prode a prevalenza di aceri in località Sinalunga



Figura 56). Fasce alberate a delimitazione dei campi aperti a prevalenza di roverelle nella piana di Arezzo

6.3) Criticità

Le maggiori criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione delle pianure alluvionali, con complementari fenomeni di urbanizzazione e di intensificazione delle attività agricole. Tali dinamiche comportano una perdita di ambienti agricoli di pianura, l'elevata frammentazione degli ecosistemi forestali relittuali, e una forte pressione e alterazione sul reticolo idrografico, la qualità delle acque e sulle importanti aree umide.

I processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo costituiscono un elemento di criticità soprattutto nella pianura di Arezzo e nell'alta Val di Chiana, con uno sviluppo dell'edificato residenziale e industriale/commerciale spesso associato al denso reticolo di infrastrutture stradali.

Particolarmente intenso risulta il tasso di urbanizzazione nella pianura tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana (prevalentemente zone industriali), associato alla elevata densità delle infrastrutture lineari (raccordo autostradale SR 69, SP 21 e linee ferroviarie), con forte riduzione del caratteristico paesaggio agricolo di pianura e alterazione del reticolo idrografico, con tendenza alla saldatura dell'urbanizzato in direzione di Battifolle (lungo il raccordo

autostradale e la SP21) e in direzione dell'Indicatore (con nuove zone industriali in corso di realizzazione).

Nella parte settentrionale della Val di Chiana, intensi processi di urbanizzazione sono in atto nel triangolo Badia al Pino – Tegoletto – Pieve al Toppo, con elevata densità delle infrastrutture stradali e con la presenza di zone industriali, e con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana, area di pianura già interessata dalla realizzazione di zone industriali lungo gli assi stradali E78 e SS73.

Tra le altre aree critiche per i processi di urbanizzazione di pianura sono da citare la zona tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena (con sviluppo lungo gli assi SS326 e SP37) e la zona di Chiusi Scalo.

Processi di consumo di suolo agricolo, di frammentazione e di accentuazione dell'effetto barriera tra gli ecosistemi pianiziali e quelli collinari, si realizzano lungo gli assi stradali pedecollinari, con particolare riferimento alla SR 71, di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona e nei paesaggi collinari circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano).

Nell'ambito della pianura, ma anche in alcuni settori collinari, i processi di intensificazione delle attività agricole contribuiscono all'artificializzazione del paesaggio, a cui localmente si associa anche lo sviluppo del fotovoltaico. Il paesaggio agricolo della pianura è dominata dalla monocoltura cerealicola, dai frutteti specializzati (nella zona di Tegoletto e Foiano), oltre alla presenza di allevamenti zootecnici intensivi.

In ambito collinare i processi di intensificazione delle attività agricole sono legati alla diffusione di vigneti specializzati con particolare riferimento alle colline di Montepulciano.

Pur costituendo un elemento caratteristico del paesaggio locale, la monocoltura cerealicola e l'agricoltura intensiva risulta fortemente critica rispetto alle componenti naturalistiche, con la riduzione dell'eterogeneità dell'ecomosaico agricolo, l'eliminazione di siepi, filari alberati e boschetti, e una forte pressione sulle risorse idriche superficiali.

La presenza di agricoltura intensiva nelle aree circostanti e l'inquinamento delle acque costituiscono alcune delle principali criticità per le numerose e piccole aree umide della val di Chiana, sui relittuali habitat igrofilo presenti nel reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali principali (con una non ottimale qualità delle acque anche per inquinamento di origine civile e industriale), a cui si associano criticità legate alla presenza di attività venatorie e alla gestione

dei livelli idrici, quest'ultima particolarmente rilevante per le vasche dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino dopo la chiusura dello stabilimento, ma anche per gli ecosistemi lacustri e palustri della Riserva di Ponte a Buriano e Penna.

Per gli ambienti umidi una rilevante criticità è inoltre costituita dalla elevata presenza di specie vegetali e animali aliene, con alterazione della ittiofauna, oltre alla pressione dell'attività venatoria nel Lago di Chiusi e l'elevata frequentazione turistica nelle due Riserve naturali.

Per il patrimonio forestale le criticità sono legate alla presenza di un patrimonio boschivo in parte povero dal punto di vista qualitativo e con prelievi forestali intensi nelle proprietà private.

A tali criticità si associano anche i tagli periodici della vegetazione ripariale a fini idraulici, l'elevata diffusione dei robinieti (soprattutto negli ambienti ripariali), il rischio di incendi (rilievi di Cortona e Castiglion Fiorentino) e l'isolamento dei relittuali nuclei boscati negli ambienti di pianura.

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica sono state individuate le seguenti:

- pianura tra Arezzo e Badia al Pino: con intensi processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, elevata azione di barriera ecologica e di pressione sugli ecosistemi lacustri e fluviali;
- pianura circostante i laghi di Montepulciano e Chiusi: con processi di intensificazione delle attività agricole ed inquinamento delle acque.

LE POTENZIALITÀ TERRITORIALI

7) ANALISI DI CONTESTO

L'analisi del contesto in cui si inserisce il Progetto di Paesaggio per la Valdichiana si fonda sull'esame di studi e documenti prodotti da fonti ufficiali e da indagini svolte presso testimoni privilegiati (es. associazioni di categoria). I risultati vengono di seguito riassunti attraverso l'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats), una tecnica molto usata nella pianificazione strategica e nel marketing territoriale per la capacità di rappresentare sinteticamente i fenomeni più rilevanti.

Nell'ambito della costruzione del Progetto di Paesaggio l'analisi SWOT fornisce indicazioni utili perché il territorio interessato possa, da un lato, avvantaggiarsi nella misura massima dei punti di forza che possiede e delle opportunità che le si possono prospettare, e dall'altro minimizzare quanto più possibile i punti di debolezza nonché le minacce che gravano su di esso. Il suo impiego prevede che l'analisi dei punti di forza (Strengths) e di debolezza (Weaknesses) riguardi il territorio delle Leopoldine in sé e il presente, mentre l'analisi delle opportunità (Opportunities) e delle minacce (Threats) si riferisca alle relazioni tra il territorio delle Leopoldine e l'ambiente esterno e che sia proiettata verso il futuro. Le opportunità e le minacce sono esplorate con riferimento alle strategie sin qui seguite dalle Amministrazioni, ossia alle programmazioni e pianificazioni effettuate, agli utilizzatori del territorio ed ai competitor nello sviluppo da realizzare. Per quanto possibile, gli aspetti indagati sono espressi attraverso parametri di misura quantitativa, così da consentire il controllo della loro evoluzione nel corso del tempo.

La finalità dell'analisi, nell'ambito dell'approccio strategico adottato nella redazione dello SdF, sta nel convertire i punti debolezza in punti forza, i rischi in opportunità, e quindi fare combaciare i punti di forza e le opportunità creando un vantaggio competitivo di cui si darà conto nel successivo capitolo 5.

Dall'analisi dei documenti e dall'ascolto degli attori sono emersi gli elementi di seguito riassunti con riferimento allo schema logico dell'analisi SWOT. Ne discende una rappresentazione sintetica della realtà della Valdichiana che in questa relazione viene presentata alle Amministrazioni locali allo scopo di acquisire contributi utili alla sua precisazione e successiva condivisione.

I profili tematici del territorio delle Leopoldine emersi quali rilevanti dalle ricerche svolte sono i seguenti:

- Turismo
- Beni culturali, paesaggistici e ambientali
- Economia rurale
- Social housing e strutture socio-assistenziali

La rappresentazione fatta del territorio sotto tali profili è operata dal lato della domanda e quello dell'offerta.

TURISMO

Il Turismo rappresenta uno dei principali settori economici del nostro Paese e la Toscana è una delle regioni maggiormente visitate dai turisti italiani e stranieri.

Nell'ambito di un contesto già strutturato per l'accoglienza e lo svago dei visitatori, merita individuare gli elementi di cui il progetto di paesaggio della Valdichiana deve tener conto per definire una proposta turistica specifica e di qualità.

Fonti:

- Rapporto sul turismo in Toscana. La congiuntura 2015, IRPET – Regione Toscana, Firenze, Luglio 2015
- Rapporto sul turismo 2017, Unicredit – Touring Club Italiano
- <http://www.regione.toscana.it/statistiche/banca-dati-turismo>
- <http://www.regione.toscana.it/statistiche/dati-statistici/agricoltura/struttura-aziende-agrituristiche-della-toscana-dati-2016>
- <http://dati.istat.it/#>
- Stampa locale e nazionale
- Interviste a rappresentanti di associazioni di albergatori

I. STRENGTHS

Punti di Forza

- Elevata attrattività turistica della regione in sé, evidenziata da alcuni indicatori.
- La Toscana si conferma una delle principali regioni turistiche del Paese (2° per presenze nel 2015, +2,9% rispetto al 2014)
- Ampia offerta di strutture ricettive (3° per esercizi turistici e 2° per posti letto in Italia)
- Il turismo si conferma uno dei principali settori occupazionali della Regione;
- Forte presenza della Toscana sui social network (1° per like su Facebook e 1° per follower su Instagram).
- Ricettività di agriturismi in contesti rurali apprezzata dalla domanda, con crescita del turismo interno non solo negli short break primaverili ma anche in estate e autunno.
- Crescita di turisti "esperienziali" italiani e toscani che visitano anche le aree interne meno note e alloggiano preferibilmente in campeggio e strutture extra alberghiere purché di fascia medio-alta.
- Attrattività della Val di Chiana in Provincia di Arezzo: risultato positivo rilevato dagli indicatori turistici grazie alla presenza di turisti italiani.
- Collocazione di alcuni Comuni ricchi di Leopoldine (Montepulciano, Torrita, Sinalunga) negli itinerari turistici del Senese.

II. WEAKNESSES

Punti di Debolezza

- A fronte della forte attrattività delle città d'arte e dei borghi principali, vi è lo scarso appeal del resto del territorio.
- Modesta presenza di strutture a 4 o 5 stelle nel territorio delle Leopoldine, ossia di strutture che sono molto apprezzate da turisti stranieri europei ed extraeuropei.
- Presenza nel territorio delle Leopoldine di una offerta ricettiva diffusa e consistente (affittacamere, case private, ecc.) ma poco utilizzata dal movimento turistico anche a causa di qualità ritenuta non rispondente alle esigenze della domanda.

III. OPPORTUNITIES

Opportunità

- Crescita ulteriore del turismo in Italia e in Toscana in relazione all'evoluzione delle preferenze dei turisti (qualità dell'ambiente naturale e antropico, presenza di beni culturali, servizi per il tempo libero, ecc.) ed alle condizioni di maggior sicurezza rispetto a mete turistiche alternative.
- Elevata accessibilità dell'area e incremento dell'afflusso di turisti grazie alla realizzazione della stazione AV Medio Etruria.
- Pregio storico architettonico e ambientale del contesto paesaggistico delle Leopoldine apprezzato da una utenza turistica di qualità.
- Iniziative di promozione delle aree ancora poco conosciute del Paese e del turismo lento da parte del MIBACT (es. 2017, Anno dei Borghi e iniziativa "Borghi – Viaggio Italiano")
- Creazione del Marchio d'Area "Valdichiana – territorio, tradizione e turismo" da parte dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese presentato nell'ottobre 2017
- Possibilità di sviluppo dell'enoturismo in relazione alla crescita del settore vitivinicolo provinciale.
- Presenza di soggetti locali interessati ad effettuare investimenti nel territorio per la creazione di strutture ricettive (alberghi di fascia alta e agriturismi), e spazi per attività legate alla conoscenza del territorio (Consorzio Bonifiche Ferraresi, ABOCA).

IV. THREATS

Minacce

- Identificazione della stazione AV Medio Etruria come detrattore ambientale nell'eventualità di una sua scarsa qualità progettuale.
- Incapacità o ritardi del sistema istituzionale ed economico locale nel realizzare e promuovere il "Progetto di Paesaggio".
- Competizione con ambiti turistici limitrofi proposti nei circuiti nazionali e internazionali (Chianti, Val D'Orcia).
- ...

BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI, AMBIENTALI

La Valdichiana presenta un patrimonio culturale ricco e complesso per la presenza simultanea di aspetti materiali e immateriali fortemente identitari; al tempo stesso, una insufficiente messa a sistema delle sue componenti rende debole la percezione unitaria della dimensione culturale all'esterno della regione.

L'analisi di questo profilo tematico è stata quindi condotta con l'obiettivo di individuare le modalità per valorizzare e favorire la fruizione — in una prospettiva di integrazione — delle principali emergenze artistiche, del paesaggio e degli itinerari storico-culturali.

Fonti:

http://www502.regione.toscana.it/searcherlite/beniculturaliepaesaggistici_start.jsp

<http://www.cortonamaec.org/>

<http://www.sentierodellabonifica.it/>

<https://www.prolocomontepulciano.it/>

<http://www.ufficioturisticsinalunga.org>

<http://www.cortonaonthemove.com/it>

- Regione Toscana e Osservatorio Sociale Regionale, *Il terzo Settore in Toscana. Primo rapporto – anno 2017.*

V. STRENGTHS

Punti di Forza

- Presenza diffusa di beni di interesse storico-culturale, archeologico, demo-etno-antropologico (ad esempio, il Museo della Civiltà contadina).
- Integrità dei centri storici.
- Esistenza di strutture che integrano percorsi culturali ad aree di pregio paesaggistico (ad esempio, l'Archeodromo di Belvedere)
- Eventi tradizionali consolidati e continuativi legati alla storia locale (ad esempio, il Carnevale di Foiano della Chiana) e manifestazioni con sede in luoghi di pregio architettonico (ad esempio, la mostra-mercato dell'antiquariato nazionale "Cortonantiquaria" presso Palazzo Vagnotti a Cortona).
- Eventi promotori di cultura ed arte contemporanea (ad esempio, il festival internazionale della fotografia "Cortona on the move")
- Diffusione del Terzo Settore con importante presenza di organizzazioni dedicate all'ambiente e alla cultura: queste rappresentano il 17% delle organizzazioni esistenti classificate nelle sei tipologie indicate dalla Regione, al terzo posto dopo quelle legate al settore sociale e a quello sanitario).

VI. WEAKNESSES

Punti di Debolezza

- Mancanza di una valorizzazione unitaria del patrimonio.
- È assente una biglietteria integrata dei diversi poli museali che non favorisce la conoscenza dei beni diffusi nel territorio, con conseguente percezione di testimonianze isolate. La carenza di integrazione tra i luoghi di interesse appare legata all'assenza di un'immagine coordinata.
- Comunicazione sui canali internet degli eventi connessi alla fruizione dei beni culturali frammentaria e insufficiente (ad esempio, scarsa pubblicizzazione del Museo della civiltà contadina, strettamente legato ai temi della bonifica e delle Leopoldine).
- Mancanza di collegamento tra le associazioni locali dedicate alla fruizione del patrimonio culturale e ambientale

VII. OPPORTUNITIES

Opportunità

- Possibilità di utilizzare il percorso ciclopedonale lungo il tracciato di manutenzione del "Canale Maestro della Chiana", integrato al trasporto ferroviario (tratta Arezzo-Chiusi).
- Aumento dei visitatori in previsione della realizzazione della stazione dell'alta velocità "Medio Etruria".

VIII. THREATS

Minacce

- Competitività delle vicine aree della Val d'Orcia e del Chianti, dotate, sotto il profilo del marketing territoriale, di un'identità forte.

ECONOMIA RURALE

IX. STRENGTHS

Punti di Forza

Anche se i caratteri distintivi del territorio delle Leopoldine – il paesaggio delle bonifiche, le fattorie – non si sono affermati in termini di specificità e unitarietà, questo territorio è provvisto di alcuni importanti punti di forza:

- Forte presenza di aziende agricole biologiche in Toscana (4° per numero di operatori, 5° per superficie coltivata)
- Concentrazione di operatori del biologico nella Provincia di Arezzo e trend positivo dei principali indicatori di settore (operatori, superfici e colture).
- Buona presenza nel territorio aretino di imprese operanti nel settore del florovivaismo
- Ampia offerta di aziende agrituristiche nella provincia con possibilità di pernottamento, attività culturali e ricreative, somministrazione di pasti.
- Ampia presenza di fattorie didattiche e sociali nel territorio aretino.
- Nel 1984 tutela con marchio di qualità ai bovini di razza chianina.
- Nel territorio di Montepulciano crescita del settore vitivinicolo con presenza di cantine private e cooperative.
- Presenza nel territorio di Cortona e Castiglion Fiorentino di un terzo del patrimonio terriero (1600 ettari) del Consorzio Bonifiche Ferraresi.

Fonti:

- Bio in cifre 2016, ISMEA – MIPAAF – CIHEAM, gennaio 2017
- Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, ISPRA, edizioni 2016 e 2017
- <http://www.regione.toscana.it/statistiche/dati-statistici/agricoltura>
- <http://dati.istat.it/#>
- <http://www.toscana.coldiretti.it>
- Interviste ad operatori locali
- Stampa locale e nazionale

X. WEAKNESSES

Punti di Debolezza

- Frammentazione del paesaggio agricolo di pianura a seguito della realizzazione delle grandi infrastrutture viarie (Autostrada del Sole, superstrade Siena-Bettolle e Bettolle-Perugia) e ferroviarie (dorsale ferroviaria Bologna-Firenze-Arezzo-Roma ad Alta Velocità, linee secondarie Sinalunga - Arezzo - Terontola Stazione) che creano un fascio infrastrutturale che attraversa la Valdichiana.
- Cambiamento del paesaggio agrario tradizionale, formatosi per effetto della bonifica leopoldina, sia in pianura che in alcuni settori collinari, a causa dell'industrializzazione del settore agricolo..
- Abbandono di fabbricati colonici e di fattorie granducali, oggi in avanzato stato di degrado, in seguito all'industrializzazione del settore agricolo
- Compromissione del paesaggio collinare, caratterizzato dalla coltura dell'olivo a terrazzamenti, ad opera di fenomeni di dispersione delle espansioni edilizie a ridosso dei borghi storici.
- Nella provincia di Arezzo, percentuali di consumo di suolo tra le più elevate all'interno della regione nel periodo 2012 – 2016.

XI. OPPORTUNITIES

Opportunità

- “Progetto Toscana” lanciato dal Consorzio Bonifiche Ferraresi che intende mettere in campo un piano di riorganizzazione agricola e per il quale il Consorzio ha stanziato oltre 30 milioni di euro di investimenti.
- Creazione del Marchio d'Area “Valdichiana – territorio, tradizione e turismo” da parte dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese presentato nell'ottobre 2017.
- Creazione del Biodistretto Val di Chiana aretina per coordinare la presentazione di un Progetto Integrato Territoriale per lo sviluppo rurale del territorio.
- Interesse da parte di importanti operatori del settore agricolo o affini (Consorzio Bonifiche ferraresi, ABOCA) alla effettuazione di investimenti per incrementare la multifunzionalità dell'azienda.
- Opportunità lavorative connesse alla crescita della domanda di prodotti biologici.
- Crescita del settore vitivinicolo nella provincia di Arezzo sia per quantità che per qualità dei prodotti.

XII. THREATS

Minacce

- Ritardi nella progettualità e nella ricerca di finanziamenti riservati all'agricoltura sociale e ad altre forme di socializzazione e inserimento lavorativo (es. siglato il Patto della Salute mentale in Valdarno, progetto Rural Point / Fattoria sociale).
- Ritardo o indecisione politica nella risoluzione di problematiche connesse alla presenza di detrattori ambientali nel territorio (ex Zuccherificio Sadam a Castiglion Fiorentino).

SOCIAL HOUSING E STRUTTURE SOCIO- ASSISTENZIALI

Per individuare le potenzialità derivanti dal "Progetto di paesaggio" sotto il profilo dell'abitare, sono stati presi inizialmente in considerazione due target di beneficiari diretti: residenti in condizioni di disagio abitativo, anziani e soggetti non autosufficienti.

La prima fascia di potenziali utenti è stata indagata per valutare l'opportunità di prevedere progetti di *housing* sociale in grado di rispondere alla domanda attualmente non soddisfatta dall'ERP.

Per il secondo target di beneficiari, l'approfondimento dello scenario relativo alle residenze sanitarie assistenziali ha evidenziato la possibilità di considerare il tema dell'abitare sociale anche nella declinazione del *senior housing*.

Fonti:

- Regione Toscana e Osservatorio Sociale Regionale (2017), *Il disagio abitativo in Toscana*

www.regione.toscana.it/-/residenze-sanitarie-assistenziali

- www.istat.it

XIII. STRENGTHS

Punti di Forza

- Tasso di "morosità incolpevole" basso rispetto alla media regionale (10% in provincia di Arezzo).

XIV. WEAKNESSES

Punti di Debolezza

- Tendenza regressiva della struttura di una popolazione a livello provinciale (la fascia di ultrasessantacinquenni è passata dal 22% nel 2002 al 25% nel 2017).
- Abbassamento della media provinciale dei componenti medi per famiglia (da 2,53 nel 2003 a 2,34 nel 2016).
- Limitata capacità dell'ERP di rispondere alla domanda abitativa (14% del totale dei residenti in locazione).
- Tasso di soddisfazione della domanda nelle graduatorie ERP basso (4,8% in provincia di Arezzo).
- Offerta residenziale superiore al fabbisogno (+22% in provincia di Arezzo).
- Offerta satura per le RSA esistenti (14 su 16 non hanno attualmente posti disponibili)

XV. OPPORTUNITIES

Opportunità

- Stanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di 400 mln per il ripristino di alloggi sfitti e interventi di manutenzione straordinaria.
- Possibilità di convenzionamento con il SSN per RSA del privato sociale (Deliberazione Giunta Regionale 11 ottobre 2016 n. 995).

XVI. THREATS

Minacce

- Diminuzione delle risorse pubbliche destinate al fondo sociale per l'affitto.

8) ANALISI DELLE POTENZIALITÀ TERRITORIALI

Nella disamina delle caratteristiche del contesto territoriale di riferimento (cfr. capitolo 7) sono stati messi in evidenza gli elementi di forza rispetto ai quali la Valdichiana potrà svolgere un ruolo di eccellenza e le opportunità strategiche per il futuro sviluppo del territorio. Per contro, sono stati individuati gli elementi di debolezza rispetto ai quali si rende necessario mettere in atto delle azioni per migliorarne il livello di competitività.

Le potenzialità della Valdichiana sono legate ad una pluralità di caratteristiche che questo territorio possiede.

In primo luogo, l'ubicazione all'interno di un'area geografica ad alta vocazione turistica. Questa particolarità rende la "Valdichiana" una "destinazione emergente" perché ne favorisce la visita all'interno di una regione già conosciuta e apprezzata nel contesto nazionale ed internazionale. La Valdichiana possiede inoltre dotazioni che la collocano in più segmenti del mercato turistico: mentre la presenza di borghi storici che vantano un patrimonio storico – architettonico integro la rendono attraente per il segmento di domanda caratterizzato in termini culturali, altri elementi sono importanti per l'ecoturismo, il turismo di lusso ed il turismo enogastronomico.

Per quanto concerne l'ecoturismo, la Valdichiana possiede percorsi a piedi o in bicicletta all'interno di parchi o territori naturali (es. Sentiero della bonifica), itinerari faunistici e percorsi a cavallo in aree protette e parchi naturali, aree dedicate al birdwatching, itinerari turistici tematici con mezzi a basso impatto ambientale (es. locomotive a vapore come Trenonatura della Valdichiana senese), pernottamento in strutture a gestione familiare come bed and breakfast o agriturismi e degustazioni di prodotti alimentari tipici e a km0.

Il turismo di lusso, nel contesto della Valdichiana, può avvalersi della presenza di complessi architettonici, le Leopoldine stesse, che ben si adattano alla creazione di strutture ricettive di lusso caratterizzate, oltre che da un contesto paesaggistico esclusivo, dalla qualità dei servizi offerti come piscine e centri benessere, spazi all'aperto attrezzati per il relax ed il tempo libero, camere e suite arredate secondo lo stile locale, bar e ristoranti con chef stellati. Questo particolare segmento turistico potrebbe inoltre integrarsi con il distretto orafa di Arezzo e con una filiera locale legata all'alta moda (es. Prada).

Il turismo enogastronomico, infine, si pone come segmento trasversale con una proposta che, a diversi livelli, presenta e valorizza la tradizione e le eccellenze locali. Si tratta in questo caso della messa a sistema di elementi già presenti e di nuove proposte che potrebbero trovare spazio nei locali delle Leopoldine: itinerari di degustazioni di vino, olio e prodotti tipici (es. Strada del vino Terre di Arezzo), itinerari specialistici per utenze particolari (es. Toscana Wine Architecture), spazi per attività didattiche dedicate alla cucina e alle ricette tradizionali, mostre, fiere ed eventi per la conoscenza delle filiere e la vendita dei prodotti tipici locali.

In quest'ambito la ricchezza di prodotti locali di eccellenza e la loro forte identità già riconosciuta da un segmento di mercato globale rafforzano la strategia di marketing dell'area oggetto di studio.

Il contesto rurale associato all'immagine delle Leopoldine è infatti fortemente legato alla tradizionale coltura della vite: basti pensare alle antiche gallerie sotterranee dedicate alla produzione e alla conservazione del vino che, già in epoca medioevale, percorrevano la fascia collinare del senese.

Richiamando brevemente le caratteristiche litologiche della Valdichiana, è interessante notare che proprio i terreni prevalentemente calcareo-argillosi che contraddistinguono il paesaggio conferiscono ai vini prodotti in quest'area la ben nota struttura, acidità e sapidità. A differenza della parte pianeggiante aretina, nel substrato dell'area collinare senese, in particolare nel comune di Montepulciano, i terreni sono invece sabbiosi e argilloso-sabbiosi con ciottoli e fossi, peculiarità che permettono la produzione di vini con una spiccata varietà di caratteri.

In linea generale si ricorda che i vigneti, composti in prevalenza da vitigni a bacca nera (Sangiovese, Canaiolo, Ciliegolo, Malvasia Nera, Syrah, Cabernet Sauvignon, Merlot) allevati a guyot, danno origine a vini come il Chianti Colli Aretini, il Sangiovese, il Vino Nobile di Montepulciano e il Brunello di Montalcino.

Le caratteristiche del paesaggio agrario della Valdichiana e la forte presenza di aziende vitivinicole sono state messe a sistema da due realtà associative: la "Strada del Vino Terre di Arezzo" (afferente alla Federazione Strade del Vino, dell'Olio e dei Sapori della Toscana) e "Strada del Vino nobile di Montepulciano", associazione di produttori locali con sede - nella maggior parte dei casi - all'interno del comune di Montepulciano.

La "Strada del Vino Terre di Arezzo" propone un itinerario di circa 200 km che dalla Valdarno si spinge fino ai borghi della Valdichiana (Monte San Savino, Foiano della Chiana,

Marciano della Chiana e Cortona). L'esistenza di questo tracciato rafforza le ipotesi di percorso per la fruizione del territorio delineate dal presente Studio. In particolare, il percorso secondario “strade di valore”, che si diparte dalla spina principale del “Sentiero della Bonifica”, intercetta l'itinerario della “Strada del Vino Terre di Arezzo” nel tratto ricadente nei comuni di Foiano della Chiana, Marciano della Chiana e Monte San Savino. Una seconda diramazione, “Percorsi tra la piana e la collina”, si sviluppa poi in direzione di Castiglion Fiorentino e Cortona, coincidendo anche in questo caso con l'itinerario enogastronomico aretino.

In secondo luogo, in una prospettiva di efficacia comunicativa, la presenza di un'associazione come “Strada del Vino nobile di Montepulciano” suggerisce l'importanza di un potenziamento della rete collaborativa tra gli operatori di settore, soprattutto in considerazione della presenza di aziende vitivinicole e olearie all'interno delle Leopoldine individuate dal presente Studio. Si fa riferimento, fra le altre, sia ad aziende di rilievo nazionale, come Tenuta di Frassineto (Arezzo), sia ad aziende votate alla produzione biologica, come Podere Il poggiolo e Tunia società agricola (Civitella in Val di Chiana), oltre alle numerose aziende vitivinicole ricadenti nel comune di Montepulciano.

Figura 57 – Azienda vitivinicola Podere Il Pomaio: esempio di villa Leopoldina recuperata. L'azienda è stata segnalata nell'ambito progetto Toscana Wine Architecture tra le 14 Cantine di Design più belle della Regione Toscana.





Il tema del turismo enogastronomico si lega inoltre ad una ulteriore forte potenzialità espressa dal territorio della Valdichiana: l'economia rurale. L'interpretazione in chiave contemporanea di un settore economico storicamente legato alla tradizione trova nel territorio delle Leopoldine due importanti fattori di sviluppo: l'agricoltura biologica e la multifunzionalità.

Il settore della produzione biologica ha avuto negli ultimi anni una forte espansione e, nella provincia di Arezzo, le aziende attente ai nuovi metodi di produzione sono ampiamente presenti. Si tratta di un modello imprenditoriale di successo che da un lato risponde alle attese e alle richieste dei consumatori e dall'altro propone una entità agricola innovativa, competitiva e sostenibile.

La multifunzionalità interpreta l'azienda agricola non più strettamente legata alla sua funzione primaria di produzione di beni alimentari, ma anche come luogo in grado di offrire prodotti e servizi per la collettività. Le nuove funzioni attribuite alla azienda agricola contribuiscono al rafforzamento del legame tra i centri urbani ed il territorio rurale, ed alla sopravvivenza socio-economica delle aree rurali. Le funzioni proposte dalle aziende agricole sono varie e spaziano da quelle già diffuse e consolidate anche nel territorio delle Leopoldine, quali gli agriturismi, le fattorie sociali e le aziende di prodotti con piante naturali ed erbe officinali, a quelle più innovative, come l'agriasilo e l'agribenessere.

Le prospettive di sviluppo qui delineate sono state intercettate da due fra i principali operatori locali: Aboca e Consorzio Bonifiche Ferraresi. Queste società stanno effettuando investimenti in linea con gli indirizzi sopra descritti, e quindi orientati verso la specializzazione colturale del proprio patrimonio fondiario che viene indirizzato verso produzioni di qualità (olivo, piante officinali, ecc.) e verso la valorizzazione a fini turistici/residenziali delle Leopoldine situate sui propri terreni.

In uno scenario di sviluppo territoriale, un ruolo primario potrà essere svolto dalla prevista realizzazione della Stazione dell'AV Media Etruria, la cui localizzazione dovrebbe trovarsi proprio in uno dei comuni oggetto del presente studio. La stazione Media Etruria, che dovrebbe servire un ampio bacino d'utenza fra la Toscana centro/settentrionale e l'Umbria, rappresenta un potenziale fattore di crescita sia per la qualità della vita dei residenti, sia dal punto di vista economico. L'elevata accessibilità che la nuova stazione AV potrebbe garantire all'intera area geografica, fornendo collegamenti rapidi con altre zone del Paese e le principali città italiane, rappresenterebbe un rilevante fattore di crescita per lo sviluppo turistico della Valdichiana.

In tale contesto, le risorse ambientali e culturali che la Valdichiana possiede - fra cui appunto le Leopoldine - sono suscettibili di valorizzazione nell'ambito del Progetto di paesaggio e possono conseguentemente generare significativi benefici per le comunità locali.

La collettività coinvolta non costituisce tuttavia una entità omogenea. Pertanto i benefici generati dal progetto saranno appannaggio, in misura diversificata, dei gruppi sociali che la compongono. Nello schema che segue sono indicati i principali gruppi sociali beneficiari del progetto e le principali tipologie di benefici di cui potrebbero avvantaggiarsi.

Un distinzione di fondo riguarda i beneficiari diretti e quelli indiretti.

	Beneficiari diretti	Beneficio
BD1	Proprietari degli edifici	Incremento di valore degli edifici di proprietà per effetto della loro accresciuta domanda e della loro riqualificazione grazie a forme di incentivazioni pubbliche
BD2	Residenti nei comuni della Val di Chiana ancora senza occupazione o con un grado di occupazione insoddisfacente	Opportunità offerta dagli sbocchi occupazionali nei servizi connessi allo sviluppo del turismo
BD3	Esercenti attività economiche legate al turismo, alla ricettività e alla ristorazione	Incremento del loro volume d'affari grazie al maggior afflusso turistico

BD4	Residenti in Val di Chiana in condizioni di disagio abitativo	Soddisfacimento alle proprie esigenze grazie alla realizzazione di interventi di housing sociale
BD5	Turisti che visiteranno la Val di Chiana	Esperienze ricreative connesse alla fruizione delle risorse ambientali e storico-culturali
	Beneficiari indiretti	Beneficio
BI1	Collettività locale nel suo insieme	Maggiore coesione grazie alla rafforzata immagine identitaria del proprio territorio
BI2	Associazioni locali attive in ambito culturale e nella protezione ambientale	Raggiungimento di un importante obiettivo della loro missione statutaria
BI3	Amministrazioni Comunali	Maggiori entrate tributarie grazie all'incremento dei valori immobiliari e quindi maggiori disponibilità a finanziare opere pubbliche con conseguente maggiore soddisfazioni dei cittadini

IL PROGETTO DI FATTIBILITÀ

9) PERIMETRAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

9.1) Criteri di perimetrazione dell'ambito/fotointerpretazione e procedura di definizione

L'ambito omogeneo che racchiude le Leopoldine e le Fattorie Granducali è stato perimetrato a partire dalla suddivisione in Unità di Paesaggio contenuta nel PTC della Provincia di Arezzo.

Sono state selezionate le seguenti Unità di Paesaggio:

1. Valdichiana aretina occidentale
2. Valdichiana di Montagnano e Cesa
3. Valdichiana di Foiano e Marciano
4. Alta valle dell'Esse
5. Valdichiana aretina orientale
6. Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio
7. Piana a nord dell'Esse di Cortona
8. Piana a sud dell'Esse di Cortona
9. Bassa collina cortonese orientale
10. Bassa collina cortonese occidentale

Per quanto concerne la provincia di Siena l'ambito è stato perimetrato lungo limiti fisiografici quali strade, canali e isoipse pedecollinari. L'ambito omogeneo è stato denominato "**Piana di Arezzo e Val di Chiana**".

Inoltre sono stati individuati due ambiti «buffer» nella zona collinare, che comprendono altre Leopoldine: "Collina di Civitella e Collina occidentale di Arezzo" e "Collina di Sinalunga e

Torrita di Siena" i cui limiti coincidono rispettivamente con i limiti comunali di Civitella in Val di Chiana e Sinalunga e Torrita di Siena.

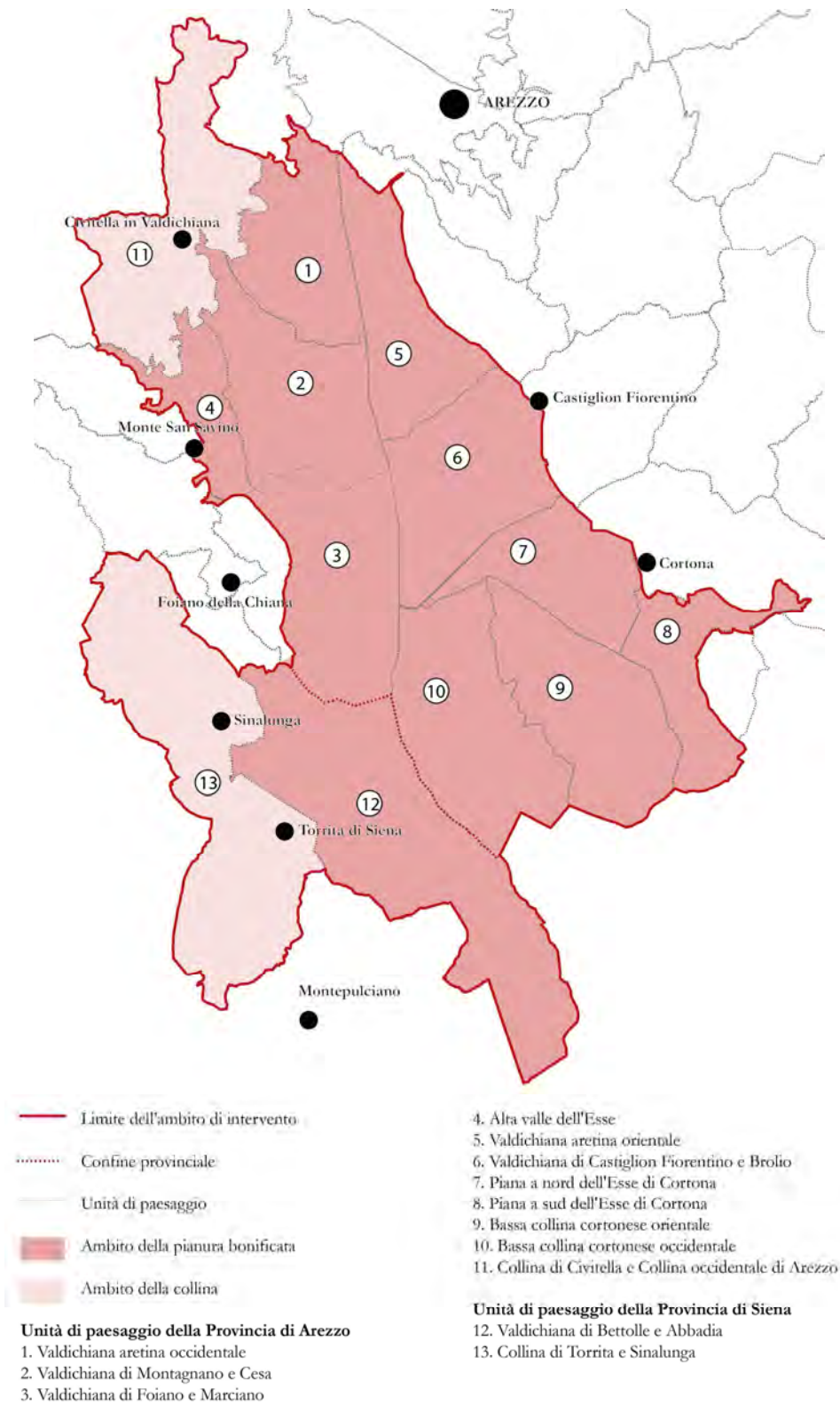


Figura 58). Mappa per l'identificazione dell'ambito di intervento e delle Unità di Paesaggio nelle due Province di riferimento

9.2) Descrizione dell'ambito di intervento

Per la descrizione dell'ambito di paesaggio individuato dalla perimetrazione è stato preso a riferimento il morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica descritto all'interno degli Abachi regionali descritto nel PIT della regione Toscana.

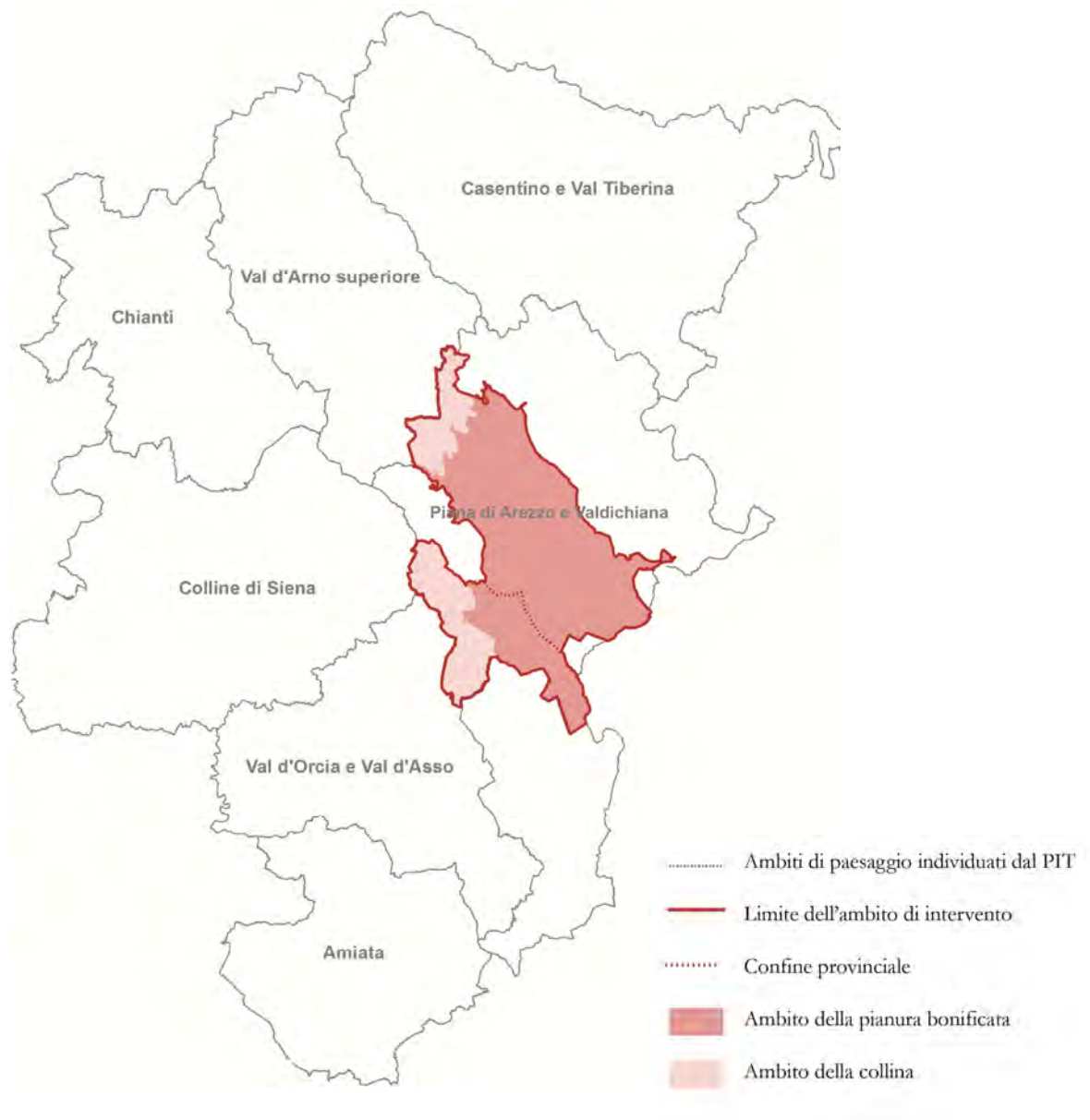


Figura 59). Ambiti del PIT della Regione Toscana in relazione all'ambito di intervento nella sua perimetrazione di pianura e di collina

9.2.1) Aspetti strutturali

Il morfotipo è tipico di ambiti territoriali pianeggianti ed è solitamente associato a suoli composti da depositi alluvionali. Il paesaggio è organizzato dalla maglia agraria e insediativa impressa dalle grandi opere di bonifica idraulica avviate in varie parti della regione nella seconda metà del Settecento e portate a termine intorno agli anni cinquanta del Novecento. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata dalla presenza di case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali formato da canali, scoline, fossi e dall'insieme dei manufatti che ne assicurano l'efficienza, la predominanza quasi assoluta dei seminativi, per lo più irrigui. La densità della maglia agraria e del tessuto colturale può essere molto variabile a seconda del territorio: si distinguono tessuti a maglia fitta costituiti da campi di forma rettangolare lunghi e stretti, con alberature e siepi sui lati lunghi e rete scolante gerarchizzata, e tessuti con campi di forma più irregolare, simili a mosaici agricoli, generalmente riconducibili a interventi di bonifica precedenti a quelli ottocenteschi. Il sistema insediativo può essere molto rado con densità basse e minima alterazione del suo assetto storico, come in alcune areali nella piana di Cortona e Montecchio Vesponi oppure più fitto e collegato anche a fenomeni di urbanizzazione diffusa come nella piana di Foiano o Monte San Savino dove l'urbanizzazione di fondovalle è concentrata lungo la viabilità principale nell'asse di distribuzione Arezzo-Foiano-Bettolle. Il grado di infrastrutturazione ecologica dipende dalla presenza, variabile a seconda dei contesti, di siepi e filari posti a corredo dei campi.

9.2.2) Aspetti funzionali

L'assetto tipico delle aree agricole di bonifica assolve, prioritariamente, alla funzione produttiva. La maglia fitta e media degli appezzamenti si adatta perfettamente a una moderna meccanizzazione sia di colture estensive (cereali) che intensive (ortive in pieno campo). A completare la funzionalità delle infrastrutture collettive concorrono quelle aziendali, comprese le sistemazioni idraulico-agrarie. La funzionalità ambientale del morfotipo dipende dal grado di infrastrutturazione ecologica, variabile, a seconda dei contesti, (siepi e filari posti a corredo dei campi). La conservazione e valorizzazione del morfotipo può trarre vantaggio dallo sviluppo di nuove funzioni, come l'attività di ricezione turistica, anche mediante il mantenimento e il recupero dell'edificato rurale tradizionale.

9.2.3) Aspetti gestionali

In questi ambiti l'agricoltura può sviluppare al meglio la sua funzione produttiva, perché le aziende che vi operano sono, in genere, ben strutturate e di dimensioni tali da consentire adeguate economie di scala. Il modello di gestione è associato alla presenza di aziende di differenti tipologie: da quelle di grandi dimensioni condotte con salariati, alle aziende coltivatrici dirette che utilizzano manodopera familiare. In tali contesti, soprattutto se prevalgono ordinamenti colturali intensivi (es: colture ortive in pieno campo), possono verificarsi esternalità ambientali negative derivanti da un uso eccessivo di concimi, diserbanti, ecc.; un ulteriore rischio gestionale è l'onerosità del mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie che, tuttavia, sono essenziali per la funzionalità del morfotipo.

9.2.4) Valori

- valore storico-testimoniale legato alla permanenza di una infrastruttura rurale e di una maglia agraria e insediativa d'impronta tradizionale;
- ruolo di presidio idrogeologico svolto dal reticolo di regimazione delle acque superficiali quando mantenuto in condizioni di efficienza;
- relazione morfologico-percettiva e, storicamente, funzionale tra edilizia sparsa e relativi poderi che appaiono reciprocamente dimensionati e organizzati all'interno di un sistema articolato e gerarchizzato;
- ottima vocazione dei terreni alla produzione agricola per la presenza di grandi aziende ben strutturate e di una maglia agraria idonea alla gestione meccanizzata.

9.2.5) Criticità

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

9.3) Descrizione delle unità di paesaggio

Per una descrizione dettagliata del territorio di intervento dal punto di vista morfologico, della struttura dell'agroecosistema e della distribuzione degli elementi del paesaggio è stata messa a punto una sovrapposizione tra la Carta dei morfotipi elaborata dal PIT, delle Unità di paesaggio definite a livello Provinciale dai PTCP della provincia di Arezzo e di Siena, dell'idrografia e delle leopoldine sparse nel territorio di indagine.

Il punto di partenza è stato l'analisi della mappa dei Morfotipi rurali definita dal PIT della Regione Toscana per l'Ambito Piana di Arezzo e Valdichiana.

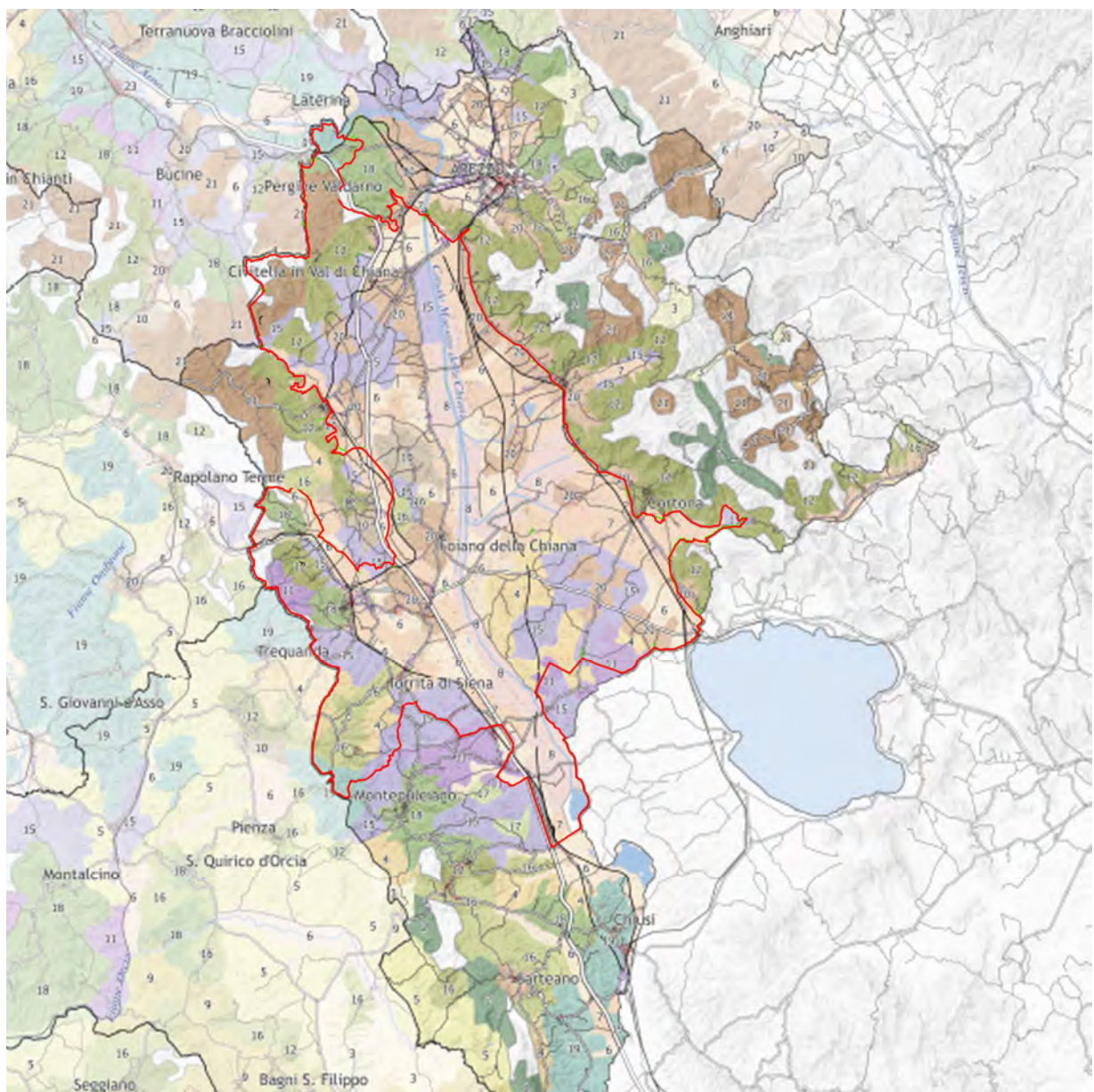




Figura 60). Mappa dei morfotipi rurali con individuazione dell'ambito di intervento e relativa legenda – Ambito della Piana di Arezzo e Valdichiana - PIT della Regione Toscana

Gli elementi di maggiore interesse e le peculiarità di ciascun ambito sono state rilevate e documentate in fase di sopralluogo.

Tutte le unità di paesaggio individuate dai PTCP del territorio aretino e senese sono state in alcuni casi accorpate per omogeneità di paesaggio. In particolare, a partire da nord si fa riferimento a :

1. Collina di Civitella e Collina occidentale di Arezzo (Fronte collinare di Civitella + Collina occidentale di Arezzo)
2. Valdichiana aretina occidentale
3. Valdichiana aretina orientale
4. Valdichiana di Montagnano e Cesa e Alta valle dell'Esse (Valdichiana di Montagnano + Cesa Alta valle dell'Esse)
5. Valdichiana di Foiano e Marciano
6. Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio
7. Piana dell'Esse di Cortona (Piana a nord dell'Esse di Cortona + Piana a sud dell'Esse di Cortona)

8. Bassa collina cortonese (Bassa collina cortonese orientale + Bassa collina cortonese occidentale)
9. Valdichiana di Bettolle e Addadia
10. Collina di Sinalunga e Torrita (Collina di Sinalunga + Collina di Torrita)

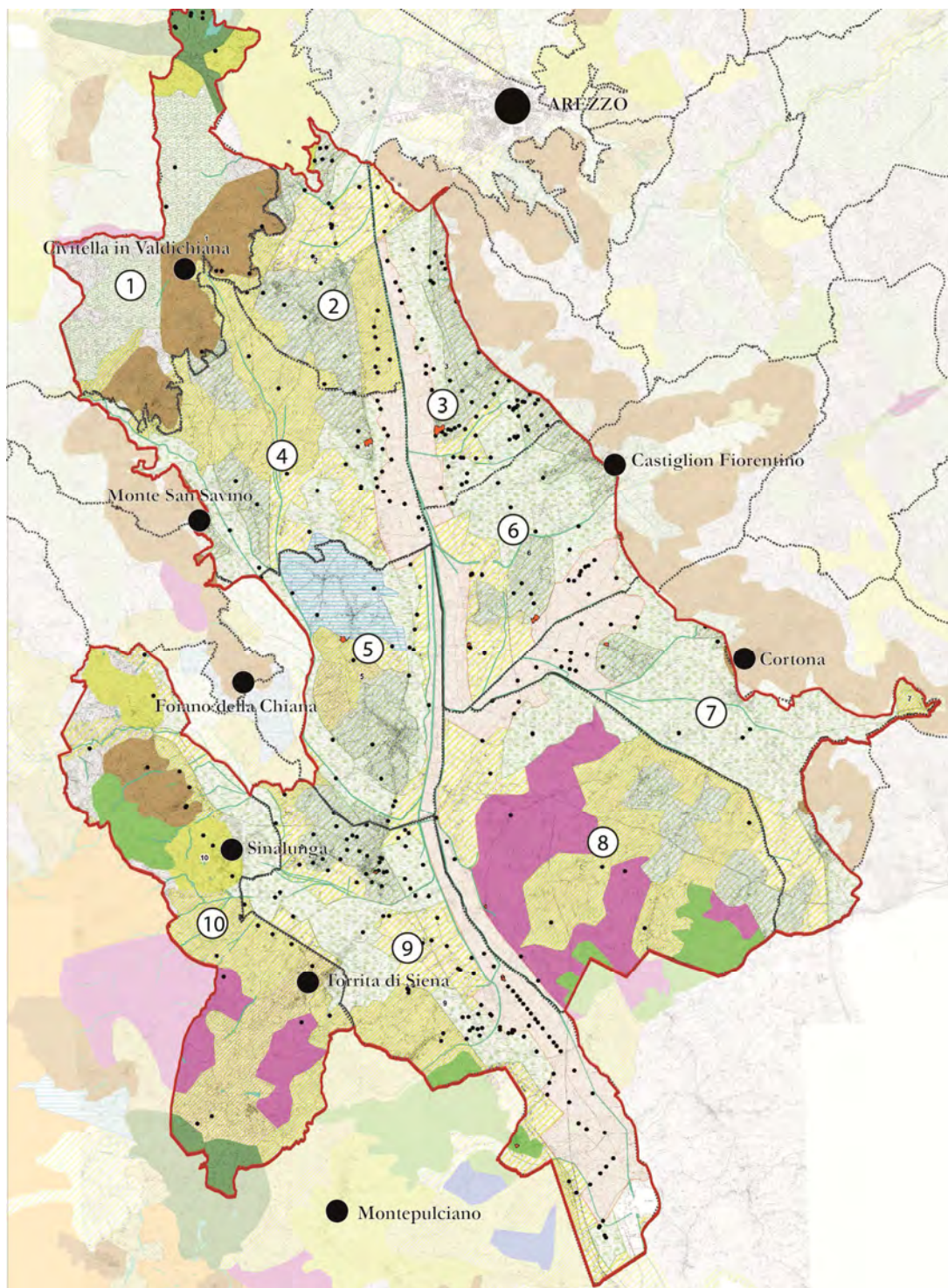




Figura 61). Mappa dei morfotipi rurali, sistema delle acque, fattorie granducali e leopoldine e relativa legenda

Dalla mappatura emerge con forza come il perimetro di ambito coincida con il limite della linea delle colline a versanti dolci che segna il passaggio, soprattutto nella zona a nord dell'ambito, tra il morfotipo dei seminativi con campi a maglia con diverse strutture e il morfotipo degli oliveti terrazzati della prima collina con esposizione est-ovest.



Figura 62). Il limite dell'ambito di intervento è segnato dalla linea di pedecollina

9.3.1) Fronte collinare di Civitella e Collina occidentale di Arezzo – N. 1

Le due unità di paesaggio si trovano a nord ovest dell'ambito e rappresentano un'estensione, insieme ad altre due unità nel territorio senese, della prima perimetrazione strettamente legata al morfotipo afferibile alla pianura bonificata.

Queste due Unità di paesaggio sono principalmente rappresentate dai seguenti morfotipi:

- Morfotipo della olivicoltura che comprende i primi versanti delle colline di Civitella e Oliveto



Figura 63). Oliveti in corrispondenza delle colline di Civitella in Val di Chiana

- nelle pendici a maggiore altitudine a monte del centro abitato di Civitella in Val di Chiana si apre la matrice dei boschi mesofili di collina che ospita il mosaico colturale e particolare complesso in corrispondenza di nuclei abitati.

9.3.2) Valdichiana aretina occidentale – N. 2

L'unità di paesaggio Valdichiana aretina occidentale si sviluppa a nord ovest dell'ambito di bonifica, in un'area critica a causa di processi di artificializzazione dovuti alla presenza di aree industriali in espansione (Badia al Pino) ed elementi di frammentazione lineare causati da nodi infrastrutturali di raccordo (Viciomaggio).

Questa unità di paesaggio si può dividere in tre morfotipi differenti:

- Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle nella zona a nord di Pieve al Toppo, in corrispondenza della Fattoria di Mugliano. La tessitura agraria è formata da una maglia medio-ampia o ampia a seguito di operazioni di ristrutturazione agricola con caratteri di semplificazione paesaggistica ed ecologica. Elementi di interesse ecologico sono rappresentati dalle fasce igrofile in corrispondenza dei canali minori.
- Morfotipo delle grandi estensioni di coltivazioni specializzate a frutteto, in corrispondenza della maglia agricola di bonifica nelle strette pertinenza del Canale Maestro della Chiana (tra Pieve al Toppo e Alberoro).



Figura 64). Coltivazioni specializzate a frutteto in Località Alberoro (Arezzo)

- morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari dove si riconosce una fitta maglia di boschetti mesofili, fasce boscate igrofile

lungo i canali minori ed un sistema di filari a delimitazione dei campi agricoli, a prevalenza seminativi.

9.3.3) Valdichiana aretina orientale – N. 3

L'unità di paesaggio Valdichiana aretina orientale si sviluppa a nordest dell'ambito di bonifica, in un'area critica a causa di processi di artificializzazione dovuti allo sviluppo di un margine urbanizzato continuo sviluppatosi lungo la strada statale 71 di collegamento tra Arezzo e Cortona. Questo margine urbanizzato rappresenta il limite dell'ambito di studio.

Tra questo margine urbanizzato e il canale maestro della Chiana che ne rappresenta il limite morfologico occidentale si possono riconoscere tre morfotipi predominanti:

- Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica, dove è perfettamente riconoscibile il fitto sistema di canalizzazioni e i campi a prode che però attualmente sono totalmente privi di vegetazione di delimitazione. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione dell'appoderamento ritmata dalle case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazioni di scolo delle acque superficiali, la predominanza di seminativi perlopiù irrigui.
- Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle, dove si riconosce una maglia agraria regolare e fitta con appezzamenti di superficie contenuta e di forma allungata e stretta e spesso orientati secondo le giaciture storiche che consentivano un efficace smaltimento delle acque. Questo morfotipo è interrotto nella sua continuità ecologica dalla presenza di infrastrutture ferroviarie (alta velocità e linea regionale).
- Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari, associabile alla presenza del tessuto urbanizzato in corrispondenza della SP71, dove si riconoscono piccoli appezzamenti di coltivazioni specializzate principalmente vigneti ed oliveti.



In corrispondenza di questa Unità di paesaggio è presente una delle fattorie granducali di maggiore interesse ovvero La Tenuta di Frassineto che, insieme alla Villa di Fontarronco rappresenta dal punto di vista storico testimoniale uno dei più interessanti sistemi riconducibili alle Fattorie Granducali.



Lungo l'asse di collegamento Frassineto-Fontarronco su una matrice agricola, prevalentemente formata da seminativi, si inseriscono larghe estensioni di vigneti in corrispondenza della

Tenuta di Frassineto, il sistema lineare di bosco igrofilo in corrispondenza del Canale Maestro della Chiana e il giardino formato principalmente da cipressi in corrispondenza della dolce collina che ospita la Villa di Fontarronco (che trovandosi sul lato occidentale della Chiana fa parte dell'Unità di paesaggio della Valdichiana di Montagnano e Cesa).



9.3.4) Valdichiana di Montagnano e Cesa e Alta Valle de'Esse – N. 4

Le Unità di paesaggio Valdichiana di Montagnano e Cesa e Alta Valle dell'Esse si sviluppano a nord est dell'ambito di bonifica. I morfotipi principali all'interno di questi ambiti unificati sono:

- Morfotipo dei seminativi della aree di bonifica dove è perfettamente riconoscibile il fitto sistema di canalizzazioni e i campi a prode che però attualmente sono totalmente privi di vegetazione di delimitazione. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione dell'appoderamento ritmata dalle case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazioni di scolo delle acque superficiali, la predominanza di seminativi perlopiù irrigui.
- Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle in commistione con morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle nella zona centrale. La tessitura agraria è formata da una maglia medio ampia o ampia a seguito di operazioni di ristrutturazione agricola con caratteri di semplificazione paesaggistica ed ecologica.

- Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto con campi a maglia larga interessanti formazioni boschive mesofile a prevalenza di roverella disposte a macchia di leopardo con un buon indice di biodiversità.



Figura 65). Associazione tra seminativo e vigneto nella aree collinari con campi a maglia larga nell'area a nord-ovest di Montagnano

9.3.5) Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio – N. 5

L'unità di paesaggio Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio si sviluppa nella parte centrale dell'ambito di bonifica in un'area critica a causa di processi di artificializzazione dovuti allo sviluppo di un margine urbanizzato continuo sviluppatosi lungo la strada statale 71 di collegamento tra Arezzo e Cortona e che appunto, coinvolge anche questa Unità di paesaggio tra Castiglion Fiorentino e Montecchio Vesponi per poi allentarsi a sud di questo ultimo centro abitato. Questo margine urbanizzato rappresenta il limite dell'ambito di studio.

Tra il margine urbanizzato e il canale maestro della Chiana che ne rappresenta il limite morfologico occidentale si possono riconoscere tre morfotipi predominanti:

- Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica, dove è perfettamente riconoscibile il fitto sistema di canalizzazioni e i campi a prode in corrispondenza della piana di Brolio e di Montecchio Vesponi. La prima è attraversata dalla fascia ripariale discontinua del canale Maestro della Chiana, mentre la seconda da un denso sistema di filari, anche di recente impianto, che definiscono la trama del tessuto agricolo. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione dell'appoderamento ritmata dalle case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazioni di scolo delle acque superficiali, la predominanza di seminativi perlopiù irrigui.



Figura 66). La piana di Brolio



Figura 67). La piana di Montecchio Vesponi

- Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura delle prime pendici collinari, associabile alla presenza del tessuto urbanizzato in corrispondenza della SP71 in corrispondenza dell'urbanizzato di pianura di Castiglion Fiorentino, dove si riconoscono piccoli appezzamenti di coltivazioni specializzate, principalmente vigneti ed oliveti, ed in corrispondenza delle dolci colline di Brolio, dove ai seminativi si associano grandi estensioni di coltivazioni specializzate principalmente vigneti frutteti e oliveti. Questo ambito è attraversato dalla linea dell'alta velocità ferroviaria.



Figura 68). Le colline di Brolio

- Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle, dove si riconosce una maglia agraria regolare e fitta con appezzamenti di superficie contenuta e di forma allungata e stretta e spesso orientati secondo le giaciture storiche che consentivano un efficace smaltimento delle acque. Dal punto di vista paesaggistico ed ecologico l'area ha subito una forte semplificazione considerata l'assenza di vegetazione arborea, in fasce o in filari, a divisione dei campi. Questo morfotipo è interrotto nella sua continuità ecologica dalla presenza dell'infrastruttura ferroviaria dell'alta velocità.

In questa unità di paesaggio sono presenti due fattorie granducali, riconducibili alle realtà della Fattoria di Montecchio Vesponi e della Fattoria di Brolio per il controllo rispettivamente della piana di Montecchio e della piana di Brolio.

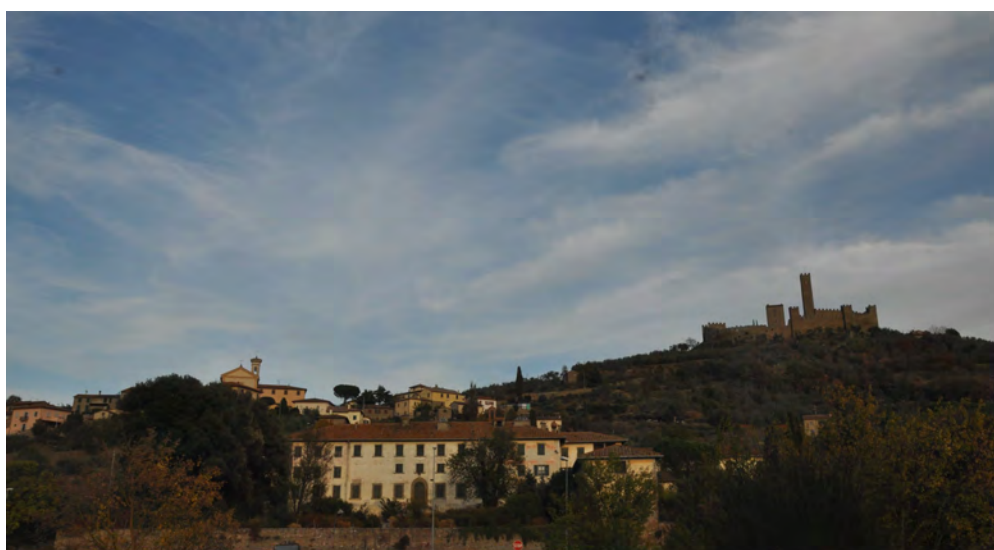


Figura 69). La fattoria di Montecchio e il rapporto con il Castello



Figura 70). La fattoria di Brolio

9.3.6) Valdichiana di Foiano e Marciano – N. 6

Questa unità di paesaggio presenta principalmente una morfologia formata da dolci colline a vantaggio della pianura bonificata che, in questa porzione di paesaggio, risulta molto stretta, soprattutto in corrispondenza della parte occidentale rispetto al passaggio del Canale Maestro della Chiana.

I morfotipi rappresentativi di questa unità di paesaggio sono riconducibili a tre tipologie principali:

- Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica, dove è perfettamente riconoscibile il fitto sistema di canalizzazioni e i campi a prode in corrispondenza della piana di Foiano. In questa zona si riconoscono ancora dei relitti di piantata toscana che vedono la presenza di aceri campestri, non più accompagnati dalla vite maritata, che definiscono i margini dei campi. Nella zona di pianura bonificata ai piedi della collina di Foiano di riconoscono grandi estensioni di coltivazioni specializzate soprattutto riconducibili a frutteti.



Figura 71). Relitti di piantata toscana in corrispondenza della piana di Foiano

- Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e di collina delle prime pendici collinari in corrispondenza dell'areale di Marciano, che vede un sistema di campi a maglia larga circondati da fasce alberate formate principalmente da roverelle e aceri campestri.



Figura 72). Sistema di campi chiusi in corrispondenza delle colline di Marciano

- Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari in corrispondenza della collina che ospita il centro storico di Foiano della Chiana, dove si riconoscono piccoli appezzamenti di coltivazioni specializzate principalmente vigneti ed oliveti e in corrispondenza del poggio di Foiano.

9.3.7) Piana nord dell'Esse di Cortona e piana a sud dell'Esse di Cortona – N. 7

Queste unità di paesaggio, raggruppate perché omogenee dal punto di vista morfologico e paesaggistico presentano principalmente una morfologia pressoché pianeggiante, alla base della collina nella quale si appoggia Cortona e che si estende nella zona sud-est dell'ambito di intervento.

I morfotipi maggiormente rappresentativi di queste unità di paesaggio unificate sono riconducibili a due tipologie principali:

- Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica che si estendono a sud della piana di Montecchio nella frazione della Fratta di Santa Caterina e Capannacce, con una bassa presenza di elementi lineari di separazione dei campi. Il morfotipo è attraversato dalla SP28 che collega Cortona a Foiano e che, grazie al suo filare discontinuo di platani, rappresenta un elemento lineare di grande interesse paesaggistico e naturalistico.



Figura 73). Filare di platani lungo la SP28 che collega Cortona a Foiano della Chiana

- Lungo l'asse viario di grande visualità e apertura verso la pianura coltivata e le colline di Castiglion Fiorentino e Cortona si snodano le leopoldine abbandonate in un paesaggio complessivo di non comune bellezza.



Figura 74). Leopoldine abbandonate lungo la SP28 che collega Cortona a Foiano della Chiana.

Questa area agricola era gestita dalla fattoria Granducale di Santa Caterina (Fraz. La Fratta) che tutt'oggi rappresenta il centro aziendale di una delle proprietà più estese della Valdichiana, in gestione alle Bonifiche Ferraresi Spa Società Agricola.



Figura 75). Fattoria granducale della Fratta di Santa Caterina a Cortona

- Il medesimo morfotipo si ritrova in Località Le Chianacce in corrispondenza del Canale Maestro della Chiana, che un tempo era governato dalla Fattoria granducale che porta il nome della località, ad oggi completamente abbandonata.



Figura 76). Ingresso della Fattoria Granducale delle Chianacce

- Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle, dove si riconosce una maglia agraria regolare e fitta con appezzamenti di superficie contenuta e di forma allungata e stretta e spesso orientati secondo le giaciture storiche che consentivano un efficace smaltimento delle acque. In questo contesto formato da una matrice agricola a seminativo si inseriscono coltivazioni specializzate principalmente di vigneti e oliveti.



Figura 77). Sistema agricolo di alternanza tra seminativi e colture specializzate in particolare vigneto in località la Fratta

9.3.8) Bassa collina cortonese orientale e occidentale – N. 8

Queste due Unità di paesaggio unificate coprono una vasta area di bassa collina ai piedi del centro storico di Cortona, che si snoda nella zona centromeridionale dell’Ambito di studio. L’area comprende le Località di Montecchio del Loto, Farneta, Centoia e Chianacce.

In questa vasta unità di paesaggio si possono riconoscere tre morfotipi differenti:

- Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica, dove è perfettamente riconoscibile il fitto sistema di canalizzazioni e i campi a prode in corrispondenza della piana delle Chianacce. Tratti strutturanti il morfotipo sono l’ordine geometrico dei campi, la scansione dell’appoderamento ritmata dalle case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazioni di scolo delle acque superficiali, la predominanza di seminativi perlopiù irrigui.
- Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a media e bassa pressione insediativa, contraddistinto dalla prevalenza di seminativi a maglia semplificata in contesti collinari periferici rispetto alle grandi aree di trasformazione insediativa. L’agricoltura è ancora vitale in questi luoghi e tipicamente diffusa in certi contesti collinari, in cui la semplificazione paesaggistica è contenuta.



Figura 78). Le colline di Farneta.

- Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto che comprende la maggior superficie delle Unità di paesaggio: si trova su morfologie collinari addolcite ed è caratterizzato dall'associazione tra colture a seminativo e a vigneto, esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica. Le tessere coltivate si alternano in una maglia medio ampia o ampia nelle quali i vigneti sono sempre di impianto recente e hanno rimpiazzato le colture tradizionali.

9.3.9 Valdichiana di Bettolle e Abbadia (Siena) – N. 9

L'unità di paesaggio Valdichiana di Bettolle ed Abbadia, che rientra nella Provincia di Siena, si sviluppa nella parte meridionale dell'ambito di bonifica, in un'area che presenta zone ad elevata criticità sviluppatasi a seguito di processi di artificializzazione dovuti allo sviluppo di nodi infrastrutture principalmente viarie e aree industriali di recente espansione, in corrispondenza dell'area di Bettolle.

In corrispondenza di questa unità di paesaggio si possono riconoscere tre morfotipi predominanti:

- Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica, dove è perfettamente riconoscibile il fitto sistema di canalizzazioni e i campi a prode in corrispondenza della piana di Abbadia. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione dell'appoderamento ritmata dalle case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazioni di scolo delle acque superficiali, la predominanza di seminativi perlopiù irrigui.

In questa area si può riconoscere uno dei sistemi più interessanti di appoderamento delle leopoldine in località Abbadia.



Figura 79). Sistema di appoderamento nella piana di Abbadia.



Figura 80). La piana bonificata dell'Abbadia e il sistema dei campi a prode.

- Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle, in corrispondenza dei centri abitati e pertinenze di Bettolle ed Abbadia dove si riconosce una maglia agraria regolare e fitta con appezzamenti di superficie contenuta e di forma allungata e stretta e

spesso orientati secondo le giaciture storiche che consentivano un efficace smaltimento delle acque.

- Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto. In questo contesto formato da una matrice agricola a seminativo si inseriscono coltivazioni specializzate principalmente a vigneto concentrati nelle prime colline di Abbadia.



Figura 81). Le colline vitate di Abbadia

In questo territorio si inseriscono due fattorie granducali, quella di Abbadia e quella di Aquaviva.

9.3.10) Collina di Sinalunga e Torrita – N. 10

L'Unità di paesaggio si trova a sud ovest dell'ambito e rappresenta un'estensione, insieme ad altre due unità nel territorio aretino già trattate al punto 1, della prima perimetrazione strettamente legata al morfotipo afferibile alla pianura bonificata.

Questa Unità di paesaggio, che si sviluppa prevalentemente in area collinare è rappresentata dai seguenti morfotipi:

- Morfotipo delle colture specializzate, prevalentemente riconducibile al mosaico collinare ad oliveto e vigneto prevalenti, variamente inframezzate da superfici boscate, della olivicoltura prevalente e della viticoltura prevalente. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono la sinuosità del terreno. Quest'area si sviluppa nelle colline tra Sinalunga e Torrita di Siena, con una vista sul centro storico di Montepulciano che si erge nelle colline ad ovest.



Figura 82). Paesaggi delle colline tra Torrita di Siena e Sinalunga

- Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto, che comprende la maggior superficie nella collina a monte di Torrita di Siena: si trova su morfologie collinari addolcite ed è caratterizzato dall'associazione tra colture a seminativo e a vigneto, esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica. Le tessere coltivate si alternano in una maglia medio-ampia o ampia nelle quali i vigneti sono sempre di impianto recente e hanno rimpiazzato le colture tradizionali

In sintesi la pianura presenta, rispetto alle parti collinari, una maggiore suscettività alla diffusione insediativa, per l'adiacenza o prossimità alle reti infrastrutturali, nonostante la presenza di rischio idraulico su vasti ambiti e alla semplificazione colturale. Sono presenti in forme localizzate, ma anche disperse nel territorio rurale, insediamenti a carattere commerciale e produttivo, alcuni dei quali in fase di riconversione, e a carattere residenziale e misto. Si rileva la tendenza al riutilizzo, anche tramite trasformazioni edilizio-urbanistiche (sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica), degli annessi agricoli dismessi di grandi dimensioni per usi ricettivi o residenziali.

In particolare si fa riferimento alla piana di Arezzo e alla porzione settentrionale della Val di Chiana, interessate da fenomeni di espansione urbana a carattere sia residenziale che produttivo concentrati lungo le strade principali. Tra le aree maggiormente interessate da questa

dinamica la strada statale 71, che corre alla base dei rilievi su cui sorgono Castiglion Fiorentino e Cortona e che presenta un'edificazione quasi ininterrotta ai suoi lati. In certe situazioni, grandi strutture commerciali e produttive si inseriscono bruscamente nel tessuto dei coltivi della piana. La presenza di grandi fasci infrastrutturali, anche in corrispondenza dello snodo autostradale di Bettolle, realizzati in viadotto e rilevato, costituisce fattore di frammentazione del paesaggio agrario, interessato peraltro da fenomeni di semplificazione della maglia e della rete idraulica della bonifica leopoldina, dovuta alla realizzazione di grandi monoculture per lo più cerealicole

La pianura è strutturata attorno al Canale Maestro della Chiana e alla fitta rete di reglie, allaccianti, fossi e altri manufatti idraulici derivanti dalla bonifica leopoldina. Oggi densamente insediata, specialmente nella parte centro-settentrionale, comprende tessuti a seminativo di dimensione più o meno ampia in cui è ancora leggibile la maglia agraria e insediativa impressa dalla bonifica (morfotipi dei seminativi a maglia fitta di pianura e delle aree di bonifica), e tessuti in questo senso fortemente semplificati (morfotipi semplificati di pianura).

Le aree di fondovalle sono interessate da una dinamica di complessiva artificializzazione del paesaggio determinata dalla presenza di pesi insediativi e infrastrutturali molto consistenti. La maglia agraria subisce gli effetti della omogeneizzazione indotta dall'intensificazione delle monoculture cerealicole con semplificazione e allargamento del disegno dei campi, dilatazione degli appezzamenti, rimozione di forme di coltura promiscua e del corredo vegetazionale non colturale.

Sulle colline di Montepulciano e sui rilievi compresi tra il Canale Maestro della Chiana e il Torrente Mucchia la dinamica più evidente è la trasformazione di coltivi tradizionali in vigneti specializzati (morfotipi della viticoltura o dell'associazione tra seminativo e vigneto).

10) QUADRO DI SINTESI DELLE "LEOPOLDINE"

L'analisi storico-bibliografica e la ricognizione delle schedature esistenti del patrimonio edilizio comunale ha fatto emergere la necessità di un lavoro di omogeneizzazione delle informazioni e di restituzione di un quadro di sintesi in cui evidenziare i dati più significativi a fini progettuali in termini di definizione delle più opportune modalità di intervento e valorizzazione. In particolare:

- Lo stato di conservazione degli edifici: rispetto alle schedature esistenti negli strumenti urbanistici comunali, si è talvolta evoluto sia in termini peggiorativi verso un maggiore stato di degrado e abbandono degli stessi, che in termini migliorativi con recenti interventi di restauro e ristrutturazione in genere a fini residenziali e/o ricettivi;
- La proprietà delle Leopoldine, informazione quasi sempre assente nelle schede comunali. L'informazione è significativa sia per definire la tipologia di proprietà (pubblica o privata) o la presenza di multiproprietari (più leopoldine di proprietà di uno stesso soggetto) che per individuare quelle che sono ancora di proprietà di aziende agricole;
- La destinazione d'uso attuale e lo stato di utilizzo che, come per lo stato di conservazione, possono essere condizioni mutate rispetto al rilievo effettuato in sede di redazione della schedatura collegato agli strumenti urbanistici comunali;
- La presenza di vincoli monumentali o paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004. L'eventuale presenza del vincolo incide infatti sulla procedura di recupero coinvolgendo nel processo anche la Sovrintendenza.

Si è resa pertanto necessaria una schedatura semplificata che permetta di restituire in maniera sintetica un quadro aggiornato ed omogeneo per ogni Leopoldina.

10.1) Mappatura delle Leopoldine e schedatura semplificata

Ai fini del presente studio è emerso, dal confronto con gli Uffici Tecnici comunali, l'utilizzo di criteri non sempre confrontabili di individuazione e definizione degli edifici da inquadrare nella tipologia delle Leopoldine.

In sede di prima ricognizione sono infatti risultate sostanziali discrepanze sia in termini di numero che di tipologia degli edifici selezionati.

Dopo confronto sia con la Regione Toscana che con il Tavolo Tecnico di Coordinamento è risultato opportuno ricondurre gli edifici e gli ambiti oggetto del presente studio a due macro categorie:

- La **tipologia A** classica individuabile, soprattutto in riferimento agli studi richiamati nel precedente paragrafo di trattazione delle fonti bibliografiche, come edificio a pianta quadra (A1) o pianta rettangolare (A2) con torre colombaria posta in posizione centrale o sul fronte dell'edificio principale. Nel caso della tipologia A2, quindi con pianta rettangolare, è possibile la presenza di una doppia torre colombaria.
- La **tipologia B** a pianta quadra o rettangolare che per localizzazione, dimensione e caratteri costruttivi è assimilabile alla tipologia A ma priva di torre colombaria.
- Nel caso dei Comuni di Montepulciano e Castiglion Fiorentino si è ritenuto di classificare di tipologia A anche alcuni edifici che, pur se privi di torre colombaria, sono collocati lungo la Fila di Abbadia (Montepulciano) o lungo lo Stradone di Montecchio (Castiglion Fiorentino), inserendo una ulteriore sottotipologia A3.

Attraverso questo processo di classificazione, si è proceduto a selezionare – a partire dalla schedatura del patrimonio edilizio comunale e attraverso specifici sopralluoghi di verifica – gli edifici ascrivibili alla tipologia A o B.

Per tutti gli edifici, tipologia A e tipologia B, si è provveduto a creare un database georeferenziato con localizzazione sia degli edifici che delle relative pertinenze. Per le Leopoldine di tipologia A si è inoltre creato un database georeferenziato con associata una tabella attributi meglio descritta nel paragrafo 10.1.1.

Per gli edifici di tipologia A è stata redatta una **schedatura di sintesi** di cui si tratterà nel successivo paragrafo 10.1.2.

Verrà inoltre restituito un Dossier delle Schedature comunali comprensivo delle schede originarie del comune dei solo edifici classificati come tipologia A o B, sulla base dei criteri sopra esposti.

10.1.1) Mappatura georiferita dei beni

La costruzione della mappatura georiferita dei beni fa riferimento all'attività di georeferenziazione degli immobili su cartografia ufficiale (CTR 1:5.000) attraverso software GIS. Questo permetterà, nelle fasi successive di utilizzo del database, di poter incrociare i dati relativi alle caratteristiche degli immobili con il contesto in cui si inseriscono e di aggiornare ed implementare le informazioni contenute in conformità con l'evoluzione fisica dei beni.

Il software GIS associa alla primitiva geometrica (area, linea o punto) un database di informazioni alfanumeriche. Un corretto approccio per la progettazione ed implementazione di un Sistema Informativo Territoriale deve essere funzionale alle esigenze strategiche e operative del lavoro basandosi sui seguenti principi:

- **fruibilità:**
 - i dati e le applicazioni devono essere facilmente fruibili da tutte le risorse (persone, applicazioni, sistemi), interne ed esterne, indipendentemente dalla propria collocazione geografica e dalla tipologia del terminare di accesso;
 - l'utilizzo di informazioni geografiche deve consentire sia la localizzazione georeferenziata in sistemi di coordinate noti, sia la normalizzazione delle diverse informazioni favorendone la confrontabilità e la diffusione;
 - i dati geografici ed alfanumerici devono essere facili da comprendere e da interpretare attraverso specifici strumenti di ricerca, di visualizzazione ed analisi;
- **scalabilità:** ovvero la capacità di una tecnologia di attuare implementazioni graduali al fine di ottimizzare l'integrazione con sistemi già esistenti e di modulare gli investimenti necessari;
- **interoperabilità:**
 - i dati non devono essere duplicati e devono essere messi a disposizione in una logica di condivisione e di interoperabilità;
 - i dati provenienti dalle diverse fonti sono stati analizzati e omogeneizzati per poter essere utilizzati e condivisi tra più utenti, costruendo un sistema di raccolta delle informazioni quanto più possibile omogeneo e completo

La finalità del lavoro è quella di creare una banca dati shape georeferenziata contenente tutti i gli edifici e le pertinenze oggetto del presente studio associando agli stessi alcune informazioni descrittive di tipo sia quantitativo che qualitativo.

Il formato di consegna dei dati geografici è lo shapefile utilizzato, quale formato di interscambio dai software GIS. Il formato shapefile (*.shp) contiene il file delle forme geometriche memorizzando le coordinate geometriche vettoriali. Agli oggetti geometrici sono associate le tabelle degli attributi contenuti nel file database (*.dbf). I due file sono associati in maniera univoca attraverso il file di indice in formato *.shx.

I livelli informativi che compongono il database dei beni del demanio sono georiferiti nel medesimo sistema di coordinate della CTR, ovvero **Gauss Boaga Ovest**.

Nell'acquisizione degli oggetti geometrici si debbono rispettare le seguenti specifiche:

- a) il disegno degli oggetti areali e lineari deve essere posto ove possibile in appoggio agli elementi fisici della base cartografica; la digitalizzazione deve essere eseguita con gli strumenti di snap propri dei software GIS (snap sul singolo vertice e snap in sequenza sulle polilinee);
- b) non è ammessa la digitalizzazione in continuo;
- c) nel disegno degli elementi adiacenti devono essere rispettate le regole di adiacenza topologica;
- d) ad ogni oggetto geometrico, di ogni livello informativo, di ogni comune, deve essere assegnato un codice univoco in modo da poter collegare ad ogni oggetto un'eventuale informazione di tipo amministrativo e/o descrittivo;

Si riporta di seguito la descrizione dei campi associati ad ogni edificio/pertinenza, associati anche alle schede analitiche:

Tabella 2) Riepilogo dei campi presenti nel geodatabase Leopoldine A

CAMPI CHIAVE PRIMARIA		
CODICE	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA
FILE_ID	17 Campo numeratore	contatore
Num_Progr	Numero progressivo da 1 a n	numerico

Cod_Progr_Com	AR01 codice alfanumerico. E' composto da due lettere identificative del Comune (AR = Arezzo, CR = Cortona, CF = Castiglion Fiorentino, CV = Civitella in Val di Chiana, FN = Foiano della Chiana, MR = Marciano della Chiana, MS = Monte San Savino, MP = Montepulciano, SN = Sinalunga, TR = Torrita di Siena) e un numero progressivo che riparte da 1 per ogni Comune (AR01, AR02, ..., ARn – CR01, CR02, ..., CRn)	testo
Cod_SKD_Com	Codice identificativo originario del comune della Schedatura del patrimonio edilizio	testo
Denom_Immo	Fattoria Frassanelle (<i>denominazione immobile</i>)	testo

CAMPI DESCRITTIVI		
CODICE	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA
COMUNE	Comune in cui è localizzato l'immobile	testo
PROPRIETA'	Natura della proprietà (persone fisiche, società, enti pubblici, ...) e indicazione se frazionata o unitaria	testo
TIPOLOGIA_PROPR	Individuazione delle Leopoldine di proprietà di Multiproprietari (proprietari di più Leopoldine)	testo
DEST_USO_ED	Destinazione d'uso dell'edificio	testo
DEST_URB	Destinazione urbanistica	testo
STATO_UTILIZZO	Utilizzato, non utilizzato, parzialmente utilizzato	testo
SUP_SCOPERT	Superficie scoperta espressa in mq	numerico
SUP_COPERT	Superficie coperta espressa in mq	numerico
SUP_TOT_PERT	Superficie totale della pertinenza (coperta + scoperta) espressa in mq	numerico
STATO_CONS	Stato di conservazione delle strutture	testo
INTEGRIT	Stato di riconoscibilità/integrità originaria	testo
VINC_MONUM	Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004	testo
VINC_PAESA	Vincolo paesaggistico ambientale	testo
PERIC_PGRA	Livello di pericolosità da alluvione (P1, P2, P3)	testo
FOGLIO_CAT	N. Foglio Catasto	testo
PART_CAT	N. Particella/e	Testo
TIPOLOGIA	Tipologia edificio (A o B)	Testo
AMBITO	Ambito di riferimento	Testo

Attraverso operazioni di join uno a uno tra il file shape e il database Access, utilizzando il campo univoco Cod_Progr_Com, sarà pertanto possibile consultare su mappa attraverso un software GIS, i dati contenuti nella tabella e riportati in maniera più esaustiva nelle schede analitiche.

I file shape associati al presente studio comprendono:

- **SKD_Fattorie_Granducali_Ap**: in questo shape è rappresentato il perimetro delle pertinenze delle Fattorie Granducali presenti nell'ambito oggetto di studio;
- **SKD_Leopoldine_Aed**: include il sedime CTR di tutti gli edifici (edificio principale e relativi annessi) individuati dalla studio siano essi di tipologia A o di tipologia B. Per ogni edificio, nella tabella attributi, è presente il codice identificativo della schedatura degli strumenti urbanistici comunali, il nome e il codice istat del Comune di appartenenza, la tipologia (A, B, annesso), eventuali note. Per gli edifici di tipologia A è inserito anche il codice identificativo della schedatura semplificata redatta per lo studio (Cod_Progr_Com);
- **SKD_Leopoldine_Aed_TipoA_dati** contiene il solo sedime degli gli edifici di tipologia A con associata la tabella attributi precedentemente descritta. Nello shape **SKD_Leopoldine_P_TipoA_dati** sono contenute le stesse informazioni ma la leopoldina è rappresentata da un punto disegnato al centro dell'edificio invece che dal sedime;
- **SKD_Leopoldine_Anessi_TipoA** contiene il sedime dei soli annessi degli edifici di tipologia A. Nella tabella attributi associata è presente il codice identificativo della schedatura degli strumenti urbanistici comunali, il nome e il codice istat del Comune di appartenenza, il codice identificativo della schedatura semplificata redatta per lo studio (Cod_Progr_Com) ed eventuali note;
- **SKD_Leopoldine_Ap** contiene il perimetro della pertinenza di tutti gli edifici individuati dallo studio, siano essi di tipologia A o B. Come per gli edifici (Aed), nella tabella attributi è presente il codice identificativo della schedatura degli strumenti urbanistici comunali, il nome e il codice istat del Comune di appartenenza, la tipologia (A, B, annesso), eventuali note. Per gli edifici di tipologia A è inserito anche il codice identificativo della schedatura semplificata redatta per lo studio (Cod_Progr_Com);
- **SKD_Leopoldine_Ap_TipoA_dati** in cui è rappresentato il perimetro della pertinenza dei soli edifici di tipologia A con associata la tabella attributi sopra descritta.

10.1.2) Schedatura semplificata

I dati conoscitivi di base che hanno costituito il primo strato informativo per la strutturazione della schedatura semplificata delle Leopoldine derivano in parte dalla documentazione già presente nelle schedature comunali, integrata e verificata attraverso sopralluoghi su campo. Il materiale raccolto in sede di sopralluogo e on desk è stato archiviato, ordinato e sistematizzato in un unico quadro xls e restituito in una maschera access organizzata in sezioni:

- Anagrafica: contiene le informazioni necessarie all'inquadramento dell'immobile (denominazione, proprietà, localizzazione, dati dimensionali, riferimenti catastali)
- Elementi conoscitivi di base: Stato dei luoghi (stato di conservazioni, riconoscibilità del disegno originario) e destinazione d'uso (dell'edificio e di zona);
- Tutele: vincoli monumentali, paesaggistici, tecnologici
- Estratti cartografici: ctr, ortofoto, catasto leopoldino e documentazione fotografica

A titolo esemplificativo si riporta una scheda tipo:



SCHEDA N. **CR09**

Paterno II



Riferimento schede comunali: 186V

Comune:

Cortona

Indirizzo

Chianacce

DATI DIMENSIONALI:

Superficie coperta: 719

Superficie scoperta: 2.940

Catasto Leopoldino

scala 1:5000



PROPRIETA':

Unitaria (Azienda Agricola)

DATI CATASTALI:

Foglio: 273

Particella: 105; 104; 104 sub1

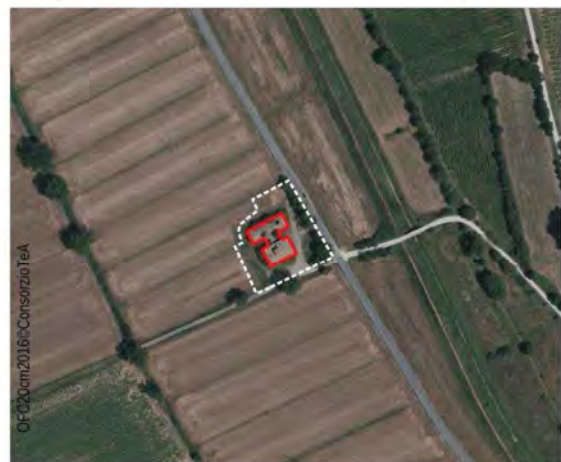
Ctr

scala 1:5000



Ortofoto

scala 1:5000





LEOPOLDINE
VAL DI CHIANA

SCHEDA N. **CR09**

Paterno II

TIPOLOGIA: **AI**

STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:
Integro

Stato di conservazione dell'edificio
Mediocre

DESTINAZIONE D'USO:

Destinazione attuale dell'edificio:
Agricolo

Destinazione di piano:
E5

VINCOLI:

Monumentale - D.Lgs 42/2004

Ambientali-paesaggistici:

Pericolosità da alluvione (PGRA):
Pericolosità da alluvione elevata (P3)

ELEMENTI PAESAGGISTICI:

Ambito di riferimento:

Piana di Arezzo e Val di Chiana - contesto agricolo prossimo al Canale Maestro.

Pertinenza:

NOTE:

Casa colonica di valore storico ed architettonico meritevole di tutela e conservazione poiché espressione tipologica dell'architettura dei luoghi. Leopoldina. Nata come unità abitativa singola è stata poi frazionata in più unità con l'inserimento di un nuovo corpo scala nel lato corto. Si trova in area a pericolosità da alluvione elevata (P3).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



10.2) Una panoramica sulle Leopoldine

Gli edifici analizzati, tra tipologia A e tipologia B, sono complessivamente circa 400, di cui circa 220 di tipologia A, suddivisi come di riportato nel seguente prospetto suddivisi per Comune:

Comune	A1	A2	A3	Tot
Arezzo	24	12	0	36
Castiglion Fiorentino	11	3	1	15
Civitella in Val di Chiana	15	4	0	19
Cortona	27	5	0	32
Foiano	2	4	0	6
Marciano della Chiana	3	1	0	4
Monte San Savino	17	10	0	27
Montepulciano	17	9	8	34
Sinalunga	18	16	0	34
Torrita di Siena	10	4	0	14
	144	68	9	221

Tutte le informazioni raccolte per edifici di Tipologia A, sia attraverso la schedatura del patrimonio comunale redatta dai Comuni che attraverso sopralluoghi specifici, sono state inserite in una tabella complessiva utilizzata poi quale base per la redazione delle schede semplificate descritte nel precedente paragrafo.

Dall'analisi dei dati, complessivamente emerge il seguente quadro di sintesi:

- Dal punto di vista dello **stato di conservazione** gli immobili sono per circa la metà in ottimo/buono stato mentre l'altra **metà versa in mediocri/pessime condizioni**. Tra questi **circa il 20% è rudere**. Va però evidenziato che per buona parte degli edifici rimane inalterato il **livello di integrità** rispetto al disegno originario (circa il 70%) mentre il 15% circa è alterato (alterazione parziale o compromissione a seguito di interventi edilizi che ne hanno stravolto i caratteri identitari);
- Lo **stato di utilizzo** risulta essere chiaramente in linea con lo stato di conservazione: circa il 45% delle Leopoldine è utilizzato mentre **circa il 40% è non utilizzato**;

- In riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici** (sia essi utilizzati o meno), prevalgono quella residenziale con il 35% e agricola con il 30% circa. Va però segnalato un **10% utilizzato per fini di tipo ricettivo-ricreativi**;
- Rispetto alla **destinazione di zona**, la destinazione prevalente è quella **agricola** in cui ricadono **circa l'80% degli edifici** mentre poco più del 10% è in zona residenziale o centro storico. Si evidenzia però che per il 12% degli edifici non è stato possibile determinare la destinazione di zona;
- In riferimento alla **proprietà**, le Leopoldine sono di proprietà di **persone fisiche per circa il 65%** e di **aziende agricole per circa il 20%**. Va anche evidenziato che la **proprietà** è per il **90% unitaria** e solo per il 10% frazionata;
- In merito ai **vincoli ambientali e territoriali**, è significativo rilevare che il **50% degli edifici si trova in area di pericolosità da alluvioni**: il 15% in aree ad elevata pericolosità (P3), il 20% in aree a media pericolosità (P2) e il 16% in aree a bassa pericolosità (P1).

I dati di dettaglio sono riportati nelle tabelle e nei grafici che seguono.

Tabella 3) Immobili suddivisi per Stato di conservazione

Stato conservazione	n	%
Ottimo	51	23%
Buono	45	20%
Discreto	12	5%
Sufficiente	9	4%
Mediocre	52	24%
Pessimo	49	22%
Lavori in corso	1	0%
Non rilevabile	1	1%
	221	100%

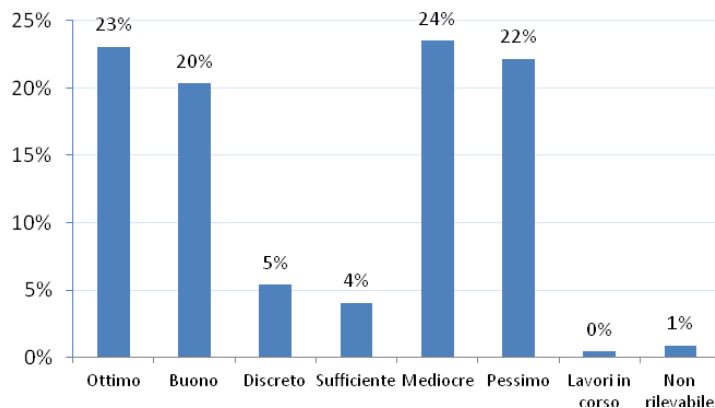


Tabella 4) Immobili suddivisi per Livello di integrità

Livello di integrità	n	%
Integro	155	70%
Integro ma rudere	22	10%
Alterato	30	14%
Compromesso	4	2%
Lavori in corso	2	1%
Non rilevabile	8	4%
	221	100%

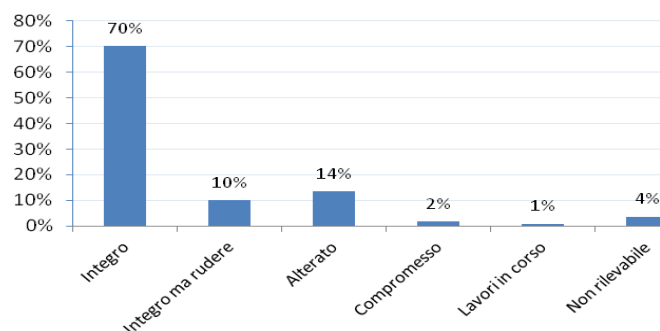


Tabella 5) Immobili suddivisi per *Stato di utilizzo*

Stato di utilizzo	n	%
Utilizzato	102	46%
Non utilizzato	88	40%
Parz. utilizzato	26	12%
Lavori in corso	3	1%
Non rilevabile	2	1%
221	100%	

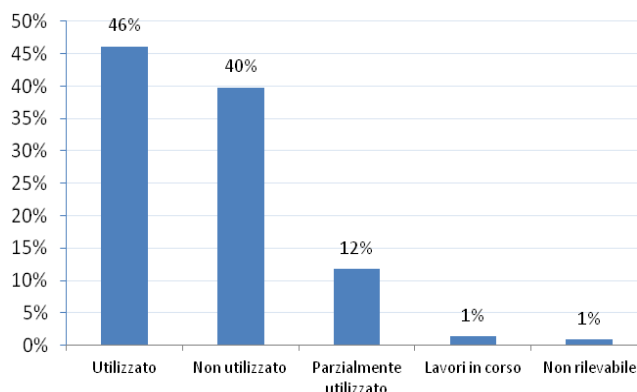


Tabella 6) Immobili suddivisi per *Destinazione d'uso edificio*

Destinazione d'uso edificio	n	%
Residenziale	79	36%
Agricola	72	33%
Residenziale, agricola	46	21%
Ricettiva-ricreativa	22	10%
Non rilevabile	2	1%
Artigianale-commerciale	1	0%
221	100%	

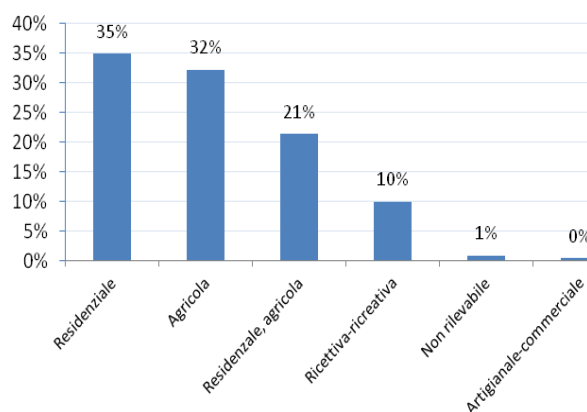


Tabella 7) Immobili suddivisi per *Destinazione di zona*

Destinazioni di zona	n	%
Zona Agricola	170	77%
Dato non disponibile	23	10%
Ambito Strocio	16	7%
Ambito urbano	10	5%
Standard	2	1%
221	100%	

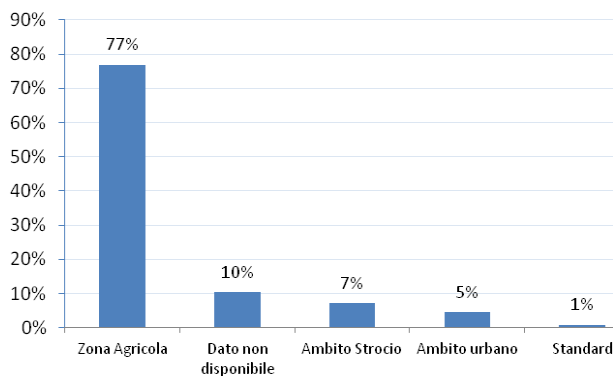
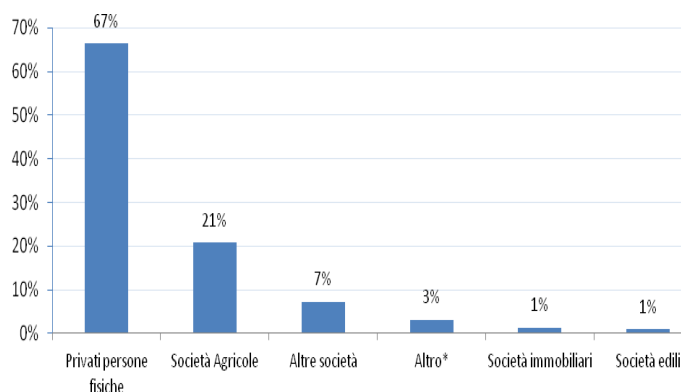


Tabella 8) Immobili suddivisi per *Tipologia Proprietà*

Tipologia proprietà	n	%
Privati persone fisiche	147	67%
Società Agricole	46	21%
Altre società	16	7%
Altro*	7	4%
Società immobiliari	3	1%
Società edili	2	1%
221	100%	



* asilo, istituto tecnico, ente urbano, servizio alla

persona

Tabella 9) Immobili suddivisi per *frazionamento*

Frazionamento proprietà	n	%
Frazionata	24	11%
Unitaria	197	89%
	221	100%

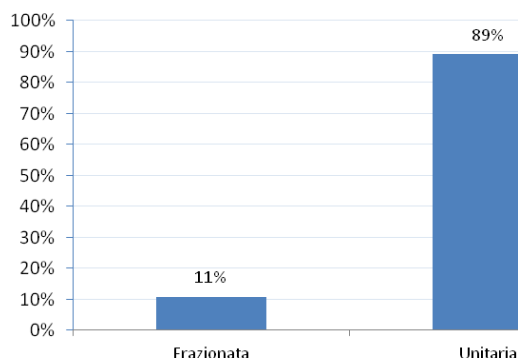
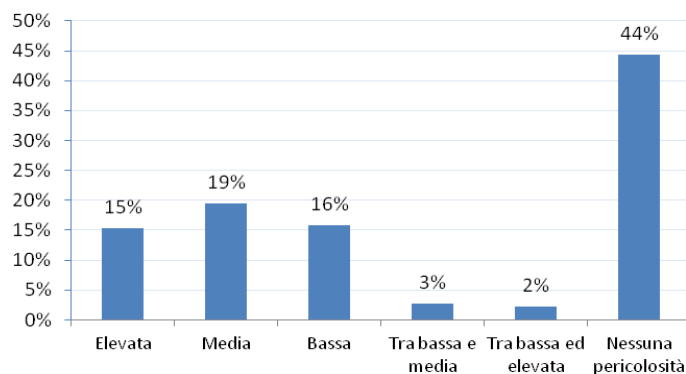


Tabella 10) Immobili suddivisi per *pericolosità da alluvione*

Pericolosità alluvione	n	%
Elevata	34	15%
Media	43	19%
Bassa	35	16%
Tra bassa e media	6	3%
Tra bassa ed elevata	5	2%
Nessuna pericolosità	98	44%
	221	100%



10.2.1) Un approfondimento sulla ricognizione delle proprietà delle Leopoldine

Le informazioni presenti nelle schede o fornite dai Comuni

La ricognizione della situazione proprietaria delle Leopoldine è stata avviata prendendo in esame le informazioni fornite dai Comuni o presenti nelle schedature dei fabbricati allegate ai loro strumenti urbanistici.

Le informazioni disponibili per i diversi Comuni presentano un certo grado di disomogeneità che può essere rappresentato dalla seguente casistica:

- a) Comuni che hanno fornito le indicazioni circa la proprietà delle Leopoldine (Cortona);
- b) Comuni con schedatura all'interno della quale sono riportati gli identificativi catastali delle Leopoldine (Castiglion Fiorentino, Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Torrita di Siena);
- c) Comuni con schedatura all'interno della quale sono riportati i toponimi delle Leopoldine e che dispongono di un Sistema Informativo Territoriale (Arezzo, Montepulciano);
- d) Comuni con schedatura all'interno della quale sono riportati i toponimi delle Leopoldine ma che non dispongono di un Sistema Informativo Territoriale (Civitella in Val di Chiana, Monte San Savino).

Comune	num. Leopoldine	estratto mappa	rif. catastali	SIT comunale	info proprietà
Cortona (AR)	32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sinalunga (SI)	34	<input type="checkbox"/>	<i>parziali</i>	<input type="checkbox"/>	<i>parziali</i>
Castiglion Fiorentino (AR)	15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foiano (AR)	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marciano della Chiana (AR)	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Torrita di Siena (SI)	14	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arezzo	36	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Montepulciano (SI)	34	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Civitella in Val di Chiana (AR)	19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monte San Savino (AR)	27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Totale	225				

Tabella 11) Schema delle informazioni di base per la ricognizione delle proprietà

L'analisi attraverso SISTER

La prima fase di lavoro ha riguardato pertanto l'individuazione degli identificativi catastali per tutte le Leopoldine situate nei dieci comuni oggetto di studio. Per i comuni dei gruppi a) e b) questa fase di lavoro non si è resa necessaria. Per i comuni del gruppo c) gli identificativi catastali sono stati individuati tramite la consultazione della mappa catastale disponibile sul Sistema Informativo Territoriale ed effettuando la ricerca degli immobili attraverso il toponimo o l'indirizzo indicati nella schedatura. Per i comuni del gruppo d) gli identificativi catastali sono stati estratti da mappe catastali fornite dal Comune in formato digitale.

Sulla base degli identificativi catastali è stata avviata una seconda fase di lavoro costituita dalla ricerca presso la Banca dati catastale, al fine di individuare gli intestatari degli immobili. Per effettuare tale ricerca è stata selezionata, per ciascun immobile, una particella rappresentativa, scelta sulla base delle opzioni che vengono di seguito riportate in ordine di priorità:

1. unità immobiliari a destinazione residenziale (gruppo A);
2. unità collabenti o in corso di costruzione o in corso di definizione (categorie F2, F3 e F4);
3. unità immobiliari per funzioni produttive connesse alle attività agricole (categoria D10);

4. fabbricati rurali;
5. particelle di terreni agricoli.

È stato quindi costituito un database, consegnato ai Comuni inclusi nel Progetto di Paesaggio, contenente per ciascuna Leopoldina:

- identificativo della nuova schedatura redatta con il Progetto di Paesaggio;
- identificativo della schedatura secondo il PRG vigente;
- identificativi catastali: foglio e particella rappresentativa;
- intestatario della particella rappresentativa;
- eventuali altre particelle che costituiscono il complesso della Leopoldina.

Poiché le informazioni del database contengono dati sensibili, nelle nuove schede delle Leopoldine sono riportate le seguenti indicazioni:

- unitarietà o frazionamento della proprietà e natura dell'intestatario;
- in caso di proprietà unitaria, individuazione di eventuali multiproprietà.

Poiché la ricognizione delle proprietà delle Leopoldine è stata effettuata a campione, su una particella rappresentativa, per indicare l'unitarietà della proprietà si è tenuto conto, oltre che della natura del soggetto intestatario, anche della suddivisione del fabbricato in unità immobiliari.

I risultati

Per quanto riguarda il frazionamento della proprietà, l'analisi condotta ha evidenziato come, nella maggior parte dei casi, le Leopoldine costituiscano dei beni unitari dal punto di vista dell'assetto proprietario. Infatti, il 90% circa dei complessi immobiliari analizzati risultano appartenere ad un unico soggetto. Questa evidenza è strettamente correlata alla natura del soggetto proprietario poiché il frazionamento è più frequente nei comuni dove si riscontra una elevata presenza di persone fisiche tra gli intestatari degli immobili. In un caso (Foiano della Chiana) la metà delle Leopoldine sono frazionate dal punto di vista dell'assetto proprietario, in due casi (Civitella della Chiana e Monte San Savino) la proprietà è frazionata per circa un 20/25% dei casi, mentre nella maggior parte dei casi il frazionamento riguarda beni in misura

inferiore al 10% del totale (Arezzo, Castiglion Fiorentino, Montepulciano, Sinalunga e Torrita di Siena). Infine, in due comuni (Cortona e Marciano della Chiana) le Leopoldine costituiscono, in tutti i casi analizzati, beni unitari.

	Arezzo	Castiglion Fiorentino	Civitella Val di Chiana	Cortona	Foiano	Marciano	Montepulciano	Monte San Savino	Sinalunga	Torrita
Unitaria	33	14	14	32	3	8	31	22	31	13
Frazionata	3	1	5	0	3	0	3	5	3	1
Totale	36	15	19	32	6	8	34	27	34	14

Tabella 12) Quadro di sintesi. Unitarietà/frazionamento della proprietà

Per l'analisi dei risultati, i soggetti intestatari degli immobili sono stati suddivisi in relazione alla loro natura, distinguendo gli enti o le istituzioni dai soggetti privati.

Il primo gruppo è scarsamente rappresentato poiché solo 5 delle 225 Leopoldine oggetto dello Studio sono di proprietà di enti o istituzioni. Nel comune di Cortona, l'Istituto delle Capezzine, sede di un Istituto Tecnico Agrario, è intestatario di una Leopoldina, mentre nei comuni di Arezzo e di Civitella Val di Chiana figura l'Azienda pubblica di Servizi alla Persona "Fraternità dei Laici", proprietaria rispettivamente di 1 e 3 Leopoldine.

	Arezzo	Castiglion Fiorentino	Civitella Val di Chiana	Cortona	Foiano	Marciano	Montepulciano	Monte San Savino	Sinalunga	Torrita
Istituto tecnico agrario Angelo Vegni Capezzine	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Azienda pubblica di Servizi alla persona "Fraternità dei Laici"	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Totale Enti e Istituzioni	1	0	3	1	0	0	0	0	0	0
Società per la bonifica dei terreni ferraresi	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0
Altre aziende agricole	3	4	5	2	0	0	15	2	0	3
Altre società	2	5	0	4	0	0	8	2	3	0
Associazioni	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Privati persone fisiche	30	6	11	16	6	8	10	23	31	11
Totale privati	35	15	16	31	6	8	34	27	34	14
Totale	36	15	19	32	6	8	34	27	34	14

Tabella 13) Quadro di sintesi. Quadro di sintesi. Natura della proprietà

Per quanto riguarda il comune di Arezzo, le Leopoldine di proprietà privata sono in larga parte intestate a persone fisiche. Tuttavia, tra i soggetti di natura giuridica, si rileva la presenza della società agricola Tenuta di Frassineto, importante azienda vitivinicola proprietaria di alcune Leopoldine ricomprese nell'omonima Fattoria Granducale.

A Castiglion Fiorentino e Cortona particolarmente rilevante risulta essere la presenza della Società Bonifiche Ferraresi, una delle principali aziende agricole del Paese con un vasto patrimonio fondiario e immobiliare che ricomprende 9 Leopoldine di tipologia A, altri immobili non classificati come Leopoldina e la Real Fattoria Santa Caterina a Cortona, oltre a 830 ettari di terreni nel Comune di Cortona e 520 ettari di terreni a Castiglion Fiorentino.

A Castiglion Fiorentino la maggior parte delle Leopoldine sono di proprietà di aziende agricole e società. Oltre alla Società Bonifiche Ferraresi, spicca l'azienda agricola Sant'Isidoro alla quale fa capo l'azienda Aboca - leader nel settore nei prodotti fitoterapici e a base di piante medicinali - proprietaria di quattro Leopoldine, due società immobiliari e un'azienda orafa.

Le 16 Leopoldine di proprietà privata situate nel comune di Civitella Val di Chiana sono intestate a persone fisiche o aziende agricole locali.

Anche nel Comune di Cortona circa la metà delle Leopoldine sono intestate a soggetti giuridici. Oltre alla Società Bonifiche Ferraresi, sono presenti due aziende agricole locali, due imprese di costruzioni e una società immobiliare che gestisce il relais realizzato all'interno del complesso immobiliare in proprietà.

Le quattordici Leopoldine complessivamente ubicate nei comuni di Foiano della Chiana e Marciano della Chiana sono di proprietà di privati.

Nel comune di Montepulciano si segnala la presenza di tre soggetti giuridici e una associazione proprietari complessivamente di 21 Leopoldine; si tratta di due aziende agricole: Chiana Sas (5) e Agrichiana Farming (9), della società in liquidazione Firenze Prima (6), e dell'associazione Il Melograno con sede a Roma (1). Nei restanti casi, i complessi immobiliari sono intestati a piccole aziende locali o a persone fisiche.

Infine, nei Comuni di Monte San Savino, Sinalunga e Torrita di Siena gli immobili sono prevalentemente di proprietà di persone fisiche e in minima parte risultano intestati ad aziende agricole o società locali: a Monte San Savino due aziende agricole e due società immobiliari (di cui una con sede a Parigi); a Sinalunga due società immobiliari (di cui una con sede in Belgio) e una impresa di costruzioni; a Torrita di Siena due aziende agricole.

La variegata situazione proprietaria è dunque indice della varietà di interessi e di prospettive economiche che si indirizzano sulle Leopoldine. La vocazione agricola del territorio trova una forte conferma nella identità dei soggetti proprietari, in misura preponderante costituiti da importanti Società attive nel settore primario e da aziende agricole. La presenza di società immobiliari e di imprese di costruzione è rivelatrice di investimenti rivolti alla valorizzazione immobiliare. Da rilevare anche la presenza di due società immobiliari con sede in altri Paesi europei.

11) LINEE GUIDA PER LA SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E INDIRIZZI NORMATIVI

L'analisi della normativa dei piani è stata attuata in primis attraverso la lettura e schedatura delle Norme tecniche di attuazione relative alla strumentazione urbanistica dei vari comuni. Due sono gli elementi principali evidenziati: la struttura dello zoning e le prescrizioni per l'edilizia identificata come patrimonio edilizio di valore storico architettonico o storico-testimoniale.

Un secondo tipo di analisi ha riguardato la normativa dei piani di livello superiore: il Piano territoriale regionale con valenza paesaggistica, il Piano territoriale delle due province di Siena ed Arezzo.

Un altro livello ha riguardato la legislazione urbanistica regionale.

Infine ha assunto una certa importanza il Protocollo di Intesa sottoscritto dai comuni della Val di Chiana con Regione e Province proprio sul tema delle leopoldine.

11.1) Analisi della strumentazione urbanistica vigente

11.1.1) La Pianificazione di livello comunale

Zoning

Per quanto riguarda la zonizzazione nella quasi totalità dei casi le case coloniche leopoldine sono inserite nel territorio agricolo. Questo è suddiviso in varie sottozone declinate in modo diversificato in ogni piano. La differenza maggiore si riscontra tra le aree agricole prettamente legate al settore produttivo e le aree più legate agli aspetti ambientali e/o paesaggisti. In un paio di piani è stato dato rilievo (nell'articolato normativo e/o in cartografia) anche all'aspetto dell'area di bonifica leopoldina.

Patrimonio edilizio

Per quanto riguarda le norme declinate per la salvaguardia del patrimonio edilizio storico sono stati valutati i seguenti elementi:

- A. la classificazione tipologica
- B. il tipo di intervento ammesso
- C. la destinazione d'uso ammessa e/o compatibile
- D. la procedura per la realizzazione degli interventi.

A. Classificazione tipologica_la schedatura

Tutta l'edilizia rurale in agro e le case di particolare valore storico-architettonico è schedata per un adempimento previsto dalla stessa legge urbanistica. Gli edifici schedati sono diverse centinaia in ogni comune. Tutte le schede hanno un grande apparato descrittivo, iconografico e fotografico. La classificazione tipologica dell'edilizia rurale è particolarmente dettagliata. Solo in pochi casi, però, vi è stata la individuazione e/o la riconoscibilità delle case coloniche leopoldine. La maggior parte delle schede ha carattere ricognitivo difficilmente si trovano elementi di proposta progettuale. Le informazioni che ivi sono inserite riguardano lo stato di fatto, il grado di manutenzione o degrado, la destinazione d'uso presente. In alcuni casi (per es. Arezzo) nelle Schede si presta estrema attenzione anche alle sistemazioni esterne individuando un mini-contesto in cui le case sono inserite. Si evidenzia l'uso del suolo e il materiale che lo forma. Di solito sono rilevati e approfonditi i filari alberati, i percorsi di accessibilità, le aie e gli scoperti pertinenziali, i muretti a secco, altri elementi edilizi ed in genere i materiali a terra.

B. Tipo di intervento

Il tipo di intervento proposto va dalla manutenzione ordinaria alla completa ristrutturazione. In alcuni casi è prevista anche la demolizione con ricostruzione. Si tratta però, ovviamente, degli edifici annessi o dei rustici che non hanno valore testimoniale.

I tipi di intervento proposti fanno riferimento alla normativa nazionale o regionale ovvero nei casi più complessi si cerca di modificare, aggiustare o aggiungere ulteriori prescrizioni cercando di definire meglio quanto non specificato. Si tratta di una operazione complessa ancorché meritevole ma che può entrare in contrasto con la norma superiore.

La prima criticità rilevata riguarda proprio le definizioni della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, cioè le lettere a), b), c), d) e f) dell'art.3 del Testo unico edilizia, D.Lgs.380/01 e successive modifiche derivanti dalla legge originaria n.457 del 1978.

Mentre le definizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sono rimaste immutate dal 1978 le definizioni delle lettere c), d) e f) sono state modificate diverse volte nel corso degli ultimi anni. Anche a seguito di una nutrita giurisprudenza che interpretava, non sempre chiarendo, tale vocabolario.

Un'ulteriore difficoltà è data dal comma che specifica che "le definizioni (di cui sopra) prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali" (comma 2, art.3 TUE).

La regola non scritta ma di solito seguita anche da chi si cimenta a scrivere delle normative di rango inferiore o secondario rispetto a quella nazionale è quella che afferma che prescrizioni più allargative non possono essere inserite mentre prescrizioni più restrittive possono essere codificate. Non è un principio sempre riconosciuto in giurisprudenza.

C. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso previste nello zoning agricolo riguardano in prevalenza la residenzialità dell'addetto al settore primario e la destinazione utile per la produzione agricola. Il rustico o magazzino per gli attrezzi ed il magazzinamento, la stalla, le serre, ecc.

Per poter edificare ex-novo è necessario ricorrere però alla approvazione di un Piano aziendale specifico che metta in correlazione attività produttiva e domanda volumetrica.

Sempre per l'imprenditore agricolo a titolo principale è possibile la destinazione ricettiva specifica come agriturismo o un piccolo spazio commerciale per vendere i prodotti della propria azienda.

Vi sono poi gli edifici esistenti dismessi o abbandonati a cui viene data la possibilità di recupero. Per questi si propongono delle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con la zona agricola.

Le destinazioni compatibili sono solitamente le seguenti: a) la residenza, b) gli studi professionali o similari, c) l'artigianato di servizio, d) i servizi pubblici o di uso pubblico.

In qualche caso è possibile anche il commercio di vicinato laddove vi sono degli agglomerati che ne hanno necessità. In altri è ammessa la ricettività o la ristorazione.

Le destinazioni compatibili hanno di solito però delle limitazioni. Il numero degli alloggi quando si tratta della residenza. Il recupero dei posti auto privati per la residenza ovvero di quelli pubblici per le altre destinazioni per soddisfare il minimo richiesto dalla legge degli standard.

Per la limitazione del numero degli alloggi si ricorre a due modalità: a) il numero assoluto, b) la pezzatura minima che varia da 65mq a 100mq. L'obiettivo precauzionale è quello di non alterare il carico aggiuntivo in territori non dotati di tutte le reti di urbanizzazione né di elevare i costi di realizzazione delle stesse a carico del comune.

D. Procedura

Per procedere alla realizzazione degli interventi vi sono due tipologie: il titolo diretto, dalla scia al permesso di costruire, o il titolo indiretto cioè il piano attuativo, piano di recupero o piano particolareggiato. Il ricorso al piano attuativo previsto solo in alcune normative è richiesto quando si passa alla demolizione con ricostruzione o all'aumento delle unità abitative per aver la sicurezza, soprattutto, della predisposizione degli standard pertinenziali o di tipo pubblico per le attività extra-residenziali.

11.1.2) Una schedatura della normativa

CORTONA

Cortona è dotata di PSC e di RU. La normativa del RU (arch. Verdelli, Grifoni) originaria è stata approvata nell'anno 2003. Successivamente sono state approvate sei varianti. Attualmente è stata approvata la Variante n.7 (arch. Vezzosi) in fase di pubblicazione.

La zona E

L'art.36 definisce il territorio extraurbano come zto E di cui al DM 1444/68. Nella cartografia al 1/10.000 è perimetrato il territorio urbanizzato e non urbanizzato. Obiettivo del RU è

“promuovere e valorizzare l’economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall’attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell’ambiente anche attraverso l’adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.”

Le sub-zone

L’art.36 fissa delle norme riferite generali a tutto il territorio e suddivide la zona in sotto-zone.

In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale sono state individuate sei sottozone così denominate:

- E1- La Montagna
- E2- La Mezzacosta
- E3- La Pianura
- E4- Le Colline Emergenti Della Valdichiana
- E5- L’area Delle Fattorie Granducali
- E6- Le Aree Di Fondovalle

Per ogni sottozone vengono quindi date delle norme specifiche che sono organizzate per commi costanti: interventi di nuova edificazione, interventi di recupero su patrimonio edilizio esistente per destinazione d’uso agricola e non agricola, ecc.

Le fattorie e le case leopoldine sono inserite non solo nella zto E5 ma anche nelle altre. La normativa di riferimento per il patrimonio edilizio esistente è però pressoché identica.

In modo particolare per la Sottozone E3-La Pianura E4, La Mezzacosta, E5-Delle fattorie Granducali, E6- di fondovalle, gli interventi ammessi sul patrimonio Edilizio Esistente con destinazione non agricola possono essere:

a) di addizione volumetrica senza aumento delle unità abitative e nel limite di mq 50 di Su e mq.50 di Snr per ogni “unità immobiliare esistente”;

b) di innalzamento del sottotetto sino a m.1,50

Per gli interventi di sostituzione edilizia possono essere:

- a) l'incremento di un alloggio per "unità immobiliare" con una superficie minima di mq.65. In caso di sostituzione di altri volumi secondari o accessori dovrà essere realizzata "una sola unità immobiliare".
- b) Le ricostruzioni devono essere realizzate "nelle immediate vicinanze delle pre-esistenze ... entro un ambito compreso nei 50 m. rispetto alla originaria ubicazione".

Per la sottozona E5 è stata introdotta anche una norma di "salvaguardia" a seguito della sottoscrizione del Protocollo di Intesa che così recita:

"Nel caso dei complessi delle ville-fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine" della Val di Chiana, al fine di tutelare la leggibilità della struttura del paesaggio del sistema della bonifica, la realizzazione di nuovi annessi agricoli dovrà rispettare le seguenti condizioni impartite dal Protocollo d'intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione, e la valorizzazione, del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: ville-fattorie, case coloniche "leopoldine" e sistema poderale e ulteriori condizioni:

- valutare la localizzazione degli annessi in rapporto all'area di pertinenza evitando la destrutturazione del sistema insediativo storico;
- rispettare i rapporti dimensionali e di gerarchia con l'edificio principale, i manufatti di valore storico e gli spazi aperti;
- non compromettere l'immagine storicizzata del sistema insediativo e non interferire con assi o con visivi privilegiati verso i manufatti storici;
- impiegare soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica in coerenza con i caratteri tipologici del contesto."

Categorie di intervento

Le NTA del RU rimandano al TUE (nuovo art.5bis) e alla LURT 65/2014 con le seguenti specificazioni.

- a) gli interventi di *ristrutturazione edilizia* di recupero dei sottotetti (art. 135, lettera d) LURT 65/2014) purché non comportino formazione di "nuove aperture o la modifica dei prospetti".

b) gli interventi di *sostituzione edilizia* di cui alla lettera l) del primo comma dell'art.134 della L.R. 65/2014, per i quali la ricostruzione dei volumi deve avvenire nelle immediate vicinanze dei volumi demoliti e comunque all'interno (...) dell'ambito per le zone rurali.

Procedura

a) Intervento Diretto. Le possibilità di intervento realizzativo avvengono secondo quanto stabilito dalle specifiche schede redatte per gli edifici di valore in ambito extraurbano. La maggior parte delle schede limita le possibilità di intervento a manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni inserite nell'allegato alle NTA del RU, attraverso la pratica della CILA-SCIA

b) Variante al RU. Gli interventi eccedenti quanto stabilito dalla specifica scheda sono soggetti alla procedura della Variante RU non-semplificata in quanto esterna al perimetro dell'"urbanizzato" come definito dalla LUR Toscana.

c) Pua con contestuale Variante RU

Il PUA con contestuale Variante diventa indispensabile nel momento in cui il progetto prevede anche l'incremento di più di una unità abitativa rispetto a quelle preesistenti (es. se ho 1 unità abitativa e ne voglio fare più di 2; se ho 2 unità abitative e ne voglio fare più di 4);

Il procedimento di PUA e la Variante al RU prevedono l'assoggettabilità VAS e il Deposito al Genio Civile della Relazione Geologico/Idraulica di fattibilità.

FOIANO DELLA CHIANA

Strumento: Regolamento Urbanistico, arch. Gian Franco di Pietro, 2014

L'articolato delle NTA interessante la problematica delle case storiche, tra cui le leopoldine, è riconducibile a tre articoli principali:

- a) l'art.16 e l'art.17 che definisce in dettaglio la classificazione del patrimonio edilizio storico,
- b) l'art.18 che da la definizione degli interventi,
- c) l'art.13 che norma le destinazioni d'uso per la zona di "campagna".

d) l'art. 58 che individua le Aree agricole della pianura bonificata della Chiana, con la specificazione per le Fattorie Granducali di Foiano e Pozzo.

La classificazione del valore architettonico e culturale degli edifici nelle aree urbanizzate e nelle aree agricole è la seguente:

- a) RV – Edifici di Rilevante Valore architettonico e ambientale, cioè quelli notificati ai sensi del Codice Urbani,
- b) V – Edifici di valore architettonico e culturale, cioè quelli di pregio che rappresentano “componenti integranti della morfologia urbana e territoriale”,
- c) SV – Edifici di Scarso Valore storico, architettonico e ambientale che presentano “parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario”,
- d) TM – Edifici di valore Tipo-Morfologico, di vecchio o recente impianto caratterizzati da “semplicità del volume e da coperture tradizionali”,
- e) N – Edifici di valore Nullo, di recente formazione e “privi di valore architettonico” o profondamente alterati rispetto la loro configurazione originaria”
- f) C – Edifici in Contrasto, cioè inseriti nel contesto “in maniera incoerente”.

I tipi di intervento

I tipi di intervento riprendono le definizioni classiche per la manutenzione ordinaria e straordinaria mentre declinano il concetto di restauro suddividendolo in restauro scientifico, restauro architettonico-tipologico, restauro morfologico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si riporta la dizione di legge ma si introducono delle limitazioni (esclusione delle scale esterne poste sul fronte strada, esclusione dell'abbattimento degli alberi) e delle prescrizioni progettuali per quelli di scarso valore (il progetto deve interessare l'intero lotto pertinenziale, i volumi demoliti potranno essere accorpati, uso dei materiali analoghi ai precedenti, ecc.)

Nella ristrutturazione edilizia è possibile anche il “rialzamento del sottotetto” non computabile ai fini degli indici di fabbricabilità e tutta una serie di addizioni funzionali extra indice. Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione in posizione diversa rispetto l'originaria.

La sostituzione edilizia è prevista con cambio o senza cambio della destinazione d'uso.

La ristrutturazione urbanistica è proponibile solo attraverso PUA.

Ad ogni tipologia di edificio (di cui al precedente articolo) sono associati uno o più tipi di intervento secondo una tabella sintetica seguente:

Classificazione di valore		ZONE				
		A1 (1)	A2 e A3 (1)	Altre zone urbane (2)	Agricole, nuclei storici minori, aggregazioni lineari lungo la SP 327	
					Edifici presenti nella Classificazione (1) (3)	Edifici non presenti nella Classificazione (3)
Edifici	RV*	a, b, c1, d3 (4), e	a, b, c1, d3 (4), e	a, b, c1, d3 (4), e	a, b, c1, d3 (4), e	
	V*	a, b, c1, c2, d3 (4), e	a, b, c1, c2, d3 (4), e	a, b, c1, c2, d3 (4), e	a, b, c1, c2, d3 (4), e	
	SV*	a, b, c1, c2, c3, d1.3, d1.4, d3, e	a, b, c1, c2, c3, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, e, am (5)	a, b, c1, c2, c3, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, e, am (5)	a, b, c1, c2, c3, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, e, am (5)	
	TM	a, b, c3, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, d4, e, am	a, b, c3, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, d4, e, am		a, b, c3, d1.2, d1.3, d1.4, d, d3, d4, e, am	
	N	a, b, c3, d1.1, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, d4, e, am, g	a, b, c3, d1.1, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, d4, e, am, g		a, b, c3, d1.1, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, d4, e, am, g	a, b, c3, d1.1, d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, d4, e, am, g
	C (1)	a, b, e, d4, g	a, b, d1.2, d4, e, g		a, b, d1.2, d4, e, g	
Annessi	RV*	a, b, c1, e	a, b, c1, e		a, b, c1, e	
	V*	a, b, c1, c2, e	a, b, c1, c2, e		a, b, c1, c2, e	
	SV*	a, b, c1, c2, c3, d1.3, d1.4, e	a, b, c1, c2, c3, d1.3, d1.4, e		a, b, c1, c2, c3, d1.3, d1.4, e	
	TM	a, b, c3, d1.3, d1.4, d4, e	a, b, c3, d1.3, d1.4, d4, e		a, b, c3, d1.1, d1.3, d1.4, d4, e, f2, g	
	N	a, b, c3, d1.3, d1.4, d4, e	a, b, c3, d1.3, d1.4, d4, e, f1		a, b, c3, d1.1, d1.3, d1.4, d4, e, f2(6), g	a, b, c3, d1.1, d1.3, d1.4, d4, e, f2, g
	C	a, b, d4, e	a, b, d4, e, f1		a, b, d4, e, f2(6), g	

(1) Salvo prescrizioni particolari nelle Norme di attuazione

(2) Limitatamente agli edifici classificati RV, V, SV poiché per gli altri edifici non ci sono condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

(3) Per le aziende agricole è ammesso, senza Pmaa, un incremento del 10% fino ad un massimo di 300 mc per gli annessi non classificati RV e V.

(4) Senza possibilità di realizzare nuovi, finestre, lucernai, aperture

(5) Con esclusione degli edifici unitari sincronici con pareti in mattoni a faccia vista

(6) Anche in aderenza ad edifici non classificati RV e V

Definizione degli interventi (art. 18)

a - interventi di manutenzione ordinaria
b - interventi di manutenzione straordinaria
c1 - restauro scientifico
c2 - restauro architettonico-tipologico
c3 - restauro morfologico
d - interventi di ristrutturazione edilizia:
d1.1 - addizione funzionale: rialzamento del sottotetto
d1.2 - addizione funzionale: autorimesse pertinenziali
d1.3 - addizione funzionale: servizi igienici
d1.4 - addizione funzionale: volumi tecnici

d2 - addizioni funzionali, diverse dalle d1, di cui all'art. 79, c. 2, lett. d) punto 3) e interventi pertinenziali di cui all'art. 79, c. 2, lett. e) Lr 1/05
d3 - interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla Lr 5/2010
d4 - interventi di demolizione con ricostruzione, nella stessa posizione nel lotto di pertinenza
e - interventi per il superamento delle barriere architettoniche
f1 - sostituzione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso
f2 - sostituzione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, senza cambio di destinazione d'uso
g - ristrutturazione urbanistica
am - interventi di ampliamento a carattere straordinario

Destinazioni d'uso

Per le destinazioni d'uso si rimanda alle definizioni degli art. 58 e 59 della LURT 1/05 (ora sostituita) declinati secondo macro voci (residenza, industriale-artigianale, commerciale, turistico, ecc.).

Per i frazionamenti o per il cambio di destinazione verso residenza le nuove unità immobiliare non possono avere una SUL minore di 65mq.

Il cambio di destinazione d'uso o interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico urbanistico sono comunque subordinati alla verifica preventiva

dell'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione e di standard adeguati alle nuove funzioni previste.

Zoning

Nella cartografia è individuata una speciale sotto-zona agricola denominata “della pianura bonificata della Chiana” corrispondono. Questa comprende quasi integralmente le fattorie granducali di Pozzo e Foiano che assumono e riprendono gli obiettivi sanciti dal PTC: “valorizzare, anche con il potenziamento della fruizione collettiva, il patrimonio storico e paesaggistico della grande stagione della Bonifica, che appartiene all’immaginario dell’intera Toscana”. Ciò significa “la tutela, il recupero e il restauro filologico dell’architettura rurale, cosiddetta “leopoldina”, in stato di grave abbandono o di insoddisfacente recupero; e, anche, data la mole ingente di questi edifici, pagare dei costi; come, ad esempio, consentire l’insediamento di poli di ricerca, del settore produttivo e dei servizi, alla condizione di operare recuperi impeccabili degli edifici storici, da riproporre nel rapporto storico frontale con i coltivi (le case rurali si affacciano sulla campagna del relativo podere) e di sperimentazione di architetture nuove di grande qualità.” Per favorire la salvaguardia totale un comma successivo prescrive “Nella aree agricole della pianura bonificata dell'Esse e della Chiana non sono ammesse nuove abitazioni rurali.” Sono inoltre previsti appositi Atti d’Obbligo per il mantenimento di tutti gli elementi del sistema della bonifica, quali argini, ripe, colmate, manufatti ecc. e il mantenimento della orditura e della baulatura dei campi coltivati.

11.1.3) Vas e Compatibilità idraulica

Per la VAS le tempistiche sono quelle stabilite dalla L.R. 10/2010 con tempi non definiti né prescrittivi.

Per il deposito al Genio Civile gli elaborati vengono inviati ai rispettivi uffici regionali competenti. Nel periodo delle Osservazioni la Regione Ufficio ex Genio Civile si esprime o con Parere Obbligatorio o attraverso la pratica “a campione”. Terminato il periodo delle Osservazioni (30 giorni) il parere si ritiene assentito.

d) L’intervento di “ristrutturazione urbanistica” può essere concesso previo PUA qualora sia in ZTO E.

11.1.4) Il Protocollo di Intesa

Il Protocollo di intesa sottoscritto tra i 10 Comuni della Val di Chiana e la Regione ha come obiettivo quello di incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana comprensiva delle ville-fattorie, case coloniche "leopoldine" e del sistema poderale.

Il Protocollo entra nel merito anche della destinazione d'uso residenziale e recita: "Gli eventuali cambi di destinazione verso usi residenziali potranno essere effettuati per il 60 % della Sul totale disponibile. Per la restante percentuale sono ammesse le destinazioni sopra menzionate, anche attraverso l'attivazione di forme di incentivazione da parte delle amministrazioni locali.

Gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con Sul minima pari a 100 mq per gli edifici principali (leopoldina) e 80 mq per gli annessi e gli edifici di minor rilevanza storico architettonica."

Lo stesso Protocollo suggerisce di introdurre altre destinazioni d'uso in quanto specifica che uno degli obiettivi del recupero è quello di "ampliare gli usi ammissibili consentendo, oltre alla funzione agricola (multifunzionalità, agriturismo, residenze agricole per i giovani imprenditori, ecc), quella residenziale, le attività e i servizi legati alla promozione del territorio, le attività legate al settore terziario (servizi, uffici...), funzioni turistico-ricettive ed edilizia sociale, incentivando la messa a sistema degli elementi caratterizzanti il territorio, anche con lo sviluppo di una rete di percorsi ciclopedonali."

Per quanto riguarda le regole urbanistiche il Protocollo auspica che le amministrazioni intervengano in modo coordinato "garantendo una visione sistemica degli interventi anche attraverso Piani attuativi o Progetti unitari di intervento al fine di salvaguardare il mantenimento e la leggibilità dei sistemi poderali".

11.1.5) PIT e PPR

Il piano di indirizzo territoriale (PIT) e la relativa integrazione paesaggistica (PIT – PPR) approvato DCR 27.3.2015, n.37 quale Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico. (art.34 della L.R. 65/14) ha definito i progetti di paesaggio

come progetti regionali a carattere strategico volti a “promuovere l’attuazione degli obiettivi generali relativi alle invariati strutturali del PIT attraverso concrete applicazioni progettuali, ovvero come progetti volti a dare concreta attuazione agli obiettivi di qualità dei singoli ambiti”.

In modo particolare la Scheda d’Ambito n.15 è dedicata alla Val di Chiana e contiene una specifica direttiva volta a “valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana”.

Le indicazioni perseguono gli obiettivi fissati dalla stessa legge regionale per il governo del territorio. In modo particolare è previsto che “gli enti assicurino, attraverso gli atti di governo del territorio e l’integrazione delle diverse politiche, la qualità del territorio rurale e che gli stessi riconoscano e promuovano l’attività agricola come attività economica e produttiva, valorizzino l’ambiente e il paesaggio rurale e perseguano il contenimento di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli” (art.68). Inoltre prevede che gli strumenti della pianificazione urbanistica definiscano “specifiche normative per la trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale” che assicurino il mantenimento dei caratteri di ruralità anche delle aree di pertinenza degli edifici “nonché i caratteri tipologici e propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali” (art.77).

11.1.6) Principali criticità e linee di indirizzo emerse

Dalla prima analisi delle normative si possono rilevare e sintetizzare le seguenti criticità:

- 1) sui *tipi di intervento*_ differenziazione delle definizioni su cosa è possibile fare oltre la manutenzione straordinaria;
- 2) sui *tipi di intervento*_ necessità o meno ad entrare nel merito degli elementi architettonici strutturali dell’edificio (solai, vano scale, altezza di gronda e di colmo, ecc.);
- 3) sui *tipi di intervento*_ necessità di differenziare il tipo di intervento tra l’edificio storico e gli annessi non storici;
- 4) sui *tipi di intervento dell’area pertinenziale o del contesto figurativo*_ vi è una carenza progettuale nella sistemazione degli spazi aperti; il progetto degli spazi aperti deve essere compreso e contestuale al progetto edilizio e con lo stesso connesso; si pone il problema della possibilità di inserire e regolamentare le piscine;

- 5) sulle *destinazioni compatibili*_ la destinazione d'uso troppo limitativa non aiuta al recupero degli edifici abbandonati; vi è una esigenza di incrementare le possibilità di inserire un ventaglio ampio di destinazioni, dal residenziale al ricettivo alla ristorazione, ecc. fermo restando le salvaguardie architettoniche degli edifici storici;
- 6) sulla *destinazione residenziale*_ vi è la necessità di normare il numero degli alloggi e/o la superficie minima degli stessi; il Protocollo di Intesa ha già, per questo aspetto, fissato un limite per le leopoldine; la necessità si pone però anche per gli edifici annessi non storici da recuperare anche attraverso demolizione con ricostruzione;
- 7) sulle *procedure*_ vi è una difficoltà oggettiva rappresentata dal procedimento di approvazione di un PUA; sono troppi e complicati i passaggi (Vas, Vinca, Compatibilità idraulica, geologica, sismica, paesaggistica, ecc.) e non vi è alcuna certezza sui tempi di risposta da parte degli enti vidimatori.

11.2) Linee di indirizzo per la normativa di progetto

Dalla lettura delle criticità si è ritenuto partire per dare delle Linee di Indirizzo da seguire nella redazione del Progetto paesaggistico in attuazione del PIT. L'obiettivo è quello di omogenizzare la normativa per i vari comuni e di semplificare, per quanto possibile, gli iter di rilascio del titolo abilitativo.

Le norme dovranno essere esplicitate attraverso prescrizioni e direttive. Le prime cogenti, le seconde di indirizzo/suggerimento per chi dovrà intervenire successivamente.

Le norme dovranno dettare prescrizioni e direttive per i tematismi principali: a) il territorio della bonifica, b) le modalità di intervento per i manufatti edilizi, storici e non.

La normativa dovrà prevedere sia testi scritti sia elaborati disegnati che esplicitano il testo e per dare esempi da seguire o da negare (Linee Guida).

11.2.1) Linee Guida per i Temi

Tema 1_IL TERRITORIO _ il territorio della bonifica ed il paesaggio agrario

Obiettivi:

- a) salvaguardare il territorio della Bonifica Leopoldina quale elemento riconosciuto e riconoscibile della costruzione storica del paesaggio agrario.
- b) valorizzare il territorio della bonifica attraverso operazioni di incremento della fruibilità con la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, realizzazioni di punti di interesse per la testimonianza storica del paesaggio, delle architetture e dei manufatti delle bonifiche (ponti, chiuse, ecc.)
- c) raccontare la bonifica attraverso percorsi museali all'aperto,
- d) raccontare la storia e l'evoluzione della bonifica attraverso la lettura della produzione cartografica, iconografica e fotografica raccolte in un punto focale, cioè il Museo della Bonifica,

- e) indicare gli elementi da mantenere o da escludere per la valorizzazione del paesaggio agrario, per es. la piantata toscana, la trama dei campi, ecc. senza precludere i cambiamenti culturali,
- f) mantenere e salvaguardare i tracciati dei canali e i loro argini quali elementi strutturanti la bonifica.

Tema 2_ IL COSTRUITO-Le leopoldine e gli annessi

Obiettivi:

- a) restaurare le case storiche dei Granducati, leopoldine e annessi, per contrastare il decadimento e l'abbandono,
- b) mantenere il contesto figurativo in cui le stesse sono depositate,
- c) non alterare i coni visuali che permettono di percepire gli edifici nel loro contesto,
- d) salvaguardare gli spazi aperti pertinenza delle case coloniche,
- e) dare delle regole insediative per la realizzazione di nuovi volumi conseguenti alla demolizione con ricostruzione,
- f) individuare un ventaglio di funzioni (destinazioni d'uso) per la valorizzazione economica delle case coloniche e degli annessi,
- g) individuare sistemi di compensazione urbanistica per i volumi incongrui da demolire.
- e) individuare regole edilizie e materiali per mantenere il più possibile la struttura e l'aspetto originario della casa storica.

11.2.2) Linee di indirizzo

Di seguito per ogni obiettivo si propongono delle Linee di Indirizzo per la stesura del progetto di paesaggio e delle sue normative di riferimento.

Tema 1_IL TERRITORIO _ il territorio della bonifica ed il paesaggio agrario

- a) **Obiettivo_salvaguardare il territorio della Bonifica Leopoldina quale elemento riconosciuto e riconoscibile della costruzione storica del paesaggio agrario.**

Linee di Indirizzo_

- Devono essere mantenuti e salvaguardati gli elementi morfologici ed edilizi che permangono sul territorio e identificano la bonifica. Devono essere mantenuti e manutentati i canali di bonifica, il Canale Maestro e tutti i canali secondari.

- Le sponde devono essere mantenute rigorosamente in terreno. Devono essere vietati gli intubamenti se non strettamente necessari. Le sponde degli argini devono essere mantenute libere da qualsiasi edificazione e alberatura per almeno 4,00m. Le stesse possono essere utilizzate per inserire piste ciclo pedonali o ippovie. In ogni caso è vietato impermeabilizzare il terreno delle sponde arginali che devono essere mantenute in terra battuta.

Sono ammessi i soli interventi di miglioria ai fini idraulici o di mitigazione idraulica secondo approvazione dell'autorità competente.

- Deve essere mantenuta, per quanto possibile, la suddivisione dei campi e gli elementi arborei e arbustivi della alberata toscana. Sono ammessi gli interventi finalizzati alla coltivazione dei campi.

- Il territorio prettamente adibito alla coltivazione dei campi deve essere armonizzato con lo spazio specifico di pertinenza dell'edificato. Non devono essere create barriere tipo recinzioni incongrue che ostacolano il rapporto percettivo vuoto-pieno, terreno-edificio.

b) Obiettivo_valorizzare il territorio della bonifica attraverso operazioni di incremento della fruibilità con la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, realizzazioni di punti di interesse per la testimonianza storica del paesaggio, delle architetture e dei manufatti delle bonifiche (ponti, chiuse, ecc.)

Linee di Indirizzo_

- I percorsi ciclo-pedonali devono essere realizzati prioritariamente lungo gli argini dei corsi d'acqua della trama dei canali. Non devono essere realizzati con materiale impermeabile (asfalto) o semi-impermeabile (autobloccanti). Deve essere proposto un progetto complessivo di piste ciclabili che comprenda tutti i comuni della piana della bonifica con diramazioni per raggiungere i maggior punti di interesse culturale esistenti e futuri, della filiera enogastronomica, delle aziende agricole principali, ecc.

- Devono essere realizzati uno o più punti di accesso al sistema delle Ciclovie della Bonifica (le Porte della Bonifica) di partenza delle stesse in cui trovano collocazione i servizi agli utenti.
- Devono essere individuati e appositamente segnalati i manufatti della bonifica: ponti, chiuse, ecc.

c) Obiettivo_raccontare la bonifica attraverso percorsi museali all'aperto

Linee di Indirizzo_

- Deve essere progettato e realizzato un Percorso all'aperto appositamente segnalato per poter capire come è stata l'evoluzione delle trasformazioni territoriali: da specchio acquitrinoso a terreno prosciugato e messo a coltura con la realizzazione di un sistema insediativo morfologico dato dalla cadenza di terreni agricoli e abitazioni rurali. Un progetto di Costruzione della Campagna.

d) Obiettivo_raccontare la storia e l'evoluzione della bonifica attraverso la lettura della produzione cartografica, iconografica e fotografica raccolte in un punto focale, cioè il Museo della Bonifica

Linee di Indirizzo_

La storia della Bonifica è ricca di elementi iconografici, bibliografici, fotografici. Deve essere realizzato un Museo della Bonifica come percorso all'aperto ma anche come un luogo dove raccogliere ed esporre tutto il materiale. Una casa leopoldina dovrebbe essere individuata e adibita a questo scopo. Si può proporre che si possa attuare un Accordo Pubblico-Privato per la realizzazione del museo in una leopoldina di proprietà privata ceduta al soggetto pubblico realizzatore con una formula di perequazione o compensazione.

e) Obiettivo_indicare gli elementi da mantenere o da escludere per la valorizzazione del paesaggio agrario, per es. la piantata toscana, la trama dei campi, ecc. senza precludere i cambiamenti colturali

Linee di Indirizzo_

Si tratta della prescrizione più difficile e complicata. Tutte le indicazioni devono saper far colloquiare i temi di percezioni del paesaggio con il tema della coltivazioni dei campi e della sua evoluzione. In questo caso il progetto deve essere costruito attivando procedure di Urbanistica partecipata con i principali attori che sul territorio vivono e lavorano. Il progetto deve essere costruito assieme e condiviso. In linea di massima dovrebbero essere favorite le colture a seminativo per mantenere la percezione della piana.

f) Obiettivo_mantenere e salvaguardare i tracciati dei canali e i loro argini quali elementi strutturanti la bonifica

Linee di Indirizzo_

La trama dei canali testimonianza principale della Bonifica deve essere mantenuta e manutentata. Le opere idrauliche qualora necessarie devono necessariamente essere realizzate con la tecnica della ingegneria ambientale.

Tema 2_ IL COSTRUITO-Le leopoldine e gli annessi

a) Obiettivo_restaurare le case storiche dei Granducati, leopoldine e annessi, per contrastare il decadimento e l'abbandono

Linee di Indirizzo_

Le case coloniche individuate e indicate dallo Studio di Fattibilità devono essere ricomprese nel Progetto attuativo e evidenziate all'interno della strumentazione urbanistica comunale. Il Progetto di Paesaggio attuativo del PIT deve essere costruito assieme ai Comuni della Val di Chiana e con gli stessi condiviso. Il Progetto deve essere approvato in sede di co-pianificazione attraverso appositi accordi o Conferenze di Servizio con gli enti preposti alle successive vidimazioni.

Per realizzare l'obiettivo principale del recupero degli edifici devono essere inserite tutte le facilitazioni possibili per attivare processi virtuosi di restauro-valorizzazione.

b) Obiettivo_mantenere il contesto figurativo in cui le Leopoldine sono depositate

Linee di Indirizzo_

- Il contesto figurativo è rappresentato da una serie di elementi morfologici (curve di livello, filari alberati, muri di cinta originari, accessi, ecc.) che devono essere schedati in fase progettuale e mantenuti e salvaguardati in fase realizzativi. Gli stessi non possono essere demoliti né alterati.
- Il contesto figurativo ha una dimensione diversa per ogni singolo edificio. Lo stesso deve essere opportunamente perimetrato e individuato in sede di Progetto di Paesaggio o nelle singole procedure abilitative.

c) Obiettivo_non alterare i coni visuali che permettono di percepire gli edifici nel loro contesto

Linee di Indirizzo_

Il contesto figurativo si estende anche a livello percettivo-visuale. Devono essere individuati i coni ottici dai punti di vista più significativi per preservare la vista dell'elemento edilizio e del suo contesto. Rispetto a questi non dovrebbero essere infrapposti elementi di disturbo se non strettamente necessari. Se tale buffer influisce su altre proprietà e inibisce determinati interventi è necessario introdurre una norma di compensazione da parte del soggetto pubblico o di ristoro da parte del soggetto privato.

d) Obiettivo_salvaguardare gli spazi aperti pertinenza delle case coloniche

Linee di Indirizzo_

- Il progetto di recupero delle case coloniche deve comprendere necessariamente anche tutti gli annessi rurali dell'area di pertinenza. Il progetto di restauro deve essere comprensivo delle sistemazioni esterne degli spazi pertinenziali. La demolizione degli edifici incongrui può prevedere la non ricostruzione qualora l'edificio non abbia più alcun valore riconosciuto. Viceversa la ricostruzione deve avvenire attraverso un sistema di perequazione economica e non di perequazione volumetrica.

e) Obiettivo_individuare delle regole insediative per la realizzazione di nuovi volumi conseguenti alla demolizione con ricostruzione

Linee di Indirizzo_

La ricostruzione degli elementi incongrui e non storici o storicizzati deve avvenire solo attraverso un progetto di recupero complessivo di tutta l'area della leopoldina. La nuova realizzazione deve esclusivamente avvenire solo dopo il restauro dell'edificio storico principale la Leopoldina.

La nuova edificazione non deve in alcun modo ostacolare o influire negativamente sulla percezione-visibilità della Leopoldina.

La nuova edificazione deve essere il più possibile compatta e non dar luogo a edilizia diffusa come per es. casa uni-bifamiliare isolata su lotto racchiusa in un recinto.

Non devono essere ammesse recinzioni che alterano il contesto figurativo. I viali di accesso non devono essere trattati con materiale impermeabile ma mantenuti in terra battuta.

f) Obiettivo_individuare un ventaglio di funzioni (destinazioni d'uso) per la valorizzazione economica delle case coloniche e degli annessi

Linee di Indirizzo_

- Per poter procedere al recupero degli edifici si devono proporre tutte le destinazioni d'uso compatibili con la struttura edilizia e con l'intorno del contesto.

- Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle residenziali in tutte le sue declinazioni, ristorative, ricettive, artigianali di servizio, direzionali, servizi di tipo privato e/o pubblico. A mò di esemplificazione:

a) residenza stabile, residenza per vacanza, social-housing convenzionata, edilizia assistita, ecc.

b) ristoranti, locande con ristorante, pub, ecc.

c) bed and breakfast, agriturismo, hotel, resort, albergo diffuso, ecc.

d) vendita prodotti artigianali locali, produzione abbigliamento, ecc.

e) uffici privati e pubblici, sedi di rappresentanza, show-room, uffici open space o co-working, ecc.

f) servizi privati e/o pubblici, sale congressi, sale di esposizione, palestre, discoteche, scuole di formazione, negozi, ecc.

Fermo restando le regole architettoniche per non snaturare l'edificio.

La destinazione residenziale deve avere una pezzatura minima per non alterare significativamente il carico urbanistico per es. 60 o 80 mq cadauno.

Tutte le destinazioni d'uso devono comunque dimostrare e realizzare lo standard a parcheggio pubblico e privato all'aperto o all'interno del volume esistente non storico ovvero demolito e recuperato. Per incentivare la costruzione di parcheggi privati il volume a questa destinazione può essere sottratto dal calcolo della potenzialità edificatoria generale. I parcheggi privati e pubblici ricavati all'esterno devono essere mascherati da elementi di verde per celare alla vista i veicoli posteggiati.

Tutte le destinazioni d'uso devono collegarsi autonomamente alle reti di servizi (fognature, acquedotto, gas, illuminazione, ecc.) ovvero versare un contributo per la realizzazione pubblica pari al valore di realizzazione ed esproprio se necessario qualora venga realizzato dall'ente pubblico.

g) Obiettivo_individuare sistemi di compensazione urbanistica per i volumi incongrui da demolire

Linee di Indirizzo_

La nuova costruzione data dalla demolizione deve essere quantificata con la regola della perequazione/compensazione economica che fa riferimento al valore venale dell'immobile stabilito dai valori catastali o dalle tabelle per le imposte comunali o dai valori della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) del Ministero delle Finanze rapportato al valore unitario di mercato per la destinazione di atterraggio.

La formula applicativa esemplificativa è la seguente:

$$V_e = V_m / V_u$$

In cui

V_e =Valore edificabile espresso in MC

V_m =Valore di mercato espresso in Euro

V_u =Valore unitario di mercato espresso in Euro/mc.

Una possibilità ulteriore può essere data dalla introduzione di una eventuale premialità espressa in valore percentuale.

Il valore della compensazione non deve essere rapportato ad una mera operazione di volume demolito pari a volume di nuova costruzione.

e) Obiettivo individuare regole edilizie e materiali per mantenere il più possibile la struttura e l'aspetto originario della casa storica

Linee di Indirizzo_

I tipi di intervento devono far riferimento alla normativa nazionale (Testo Unico per l'Edilizia e/o Regolamento Edilizio Tipo) o regionale laddove modificata ed integrata. Devono essere apportate solo leggere e lievi modifiche ed integrazioni per non appesantire inutilmente la normativa.

La normativa deve essere verbo-disegnata, cioè devono essere introdotte le esemplificazioni (Abachi) delle operazioni possibili e di quelle negate.

Le linee guida principali possono essere così sintetizzate:

- a) Elementi da mantenere inalterati: facciate, muri esterni, pareti interne portanti, forometria principale, solai, altezza di solaio e altezza complessiva di gronda e di colmo, anche della colombaia;
- b) Elementi modificabili: forometria della zona adibita originariamente alla produzione, si tratta solitamente delle aperture rettangolari degli spazi a piano terra adibiti a stalle, magazzino, ecc, che non permettono di ottemperare al rapporto illuminante sanitario.
- c) Nuovi elementi. All'interno dell'involucro possono essere introdotti nuovi elementi quali stanze-bagno, vani scala, vani ascensore, vani tecnici, ecc. In ogni caso gli stessi devono essere resi espliciti e non devono alterare la lettura compositiva originaria.
- d) I materiali da utilizzare per la forometria devono essere in legno naturale pre-verniciato.

e) I colori delle facciate devono essere presi dalla gamma originaria, i colori della terra.

11.2.3) Un approfondimento: le piscine

Uno degli elementi più richiesti nella progettazione di una attività ricettiva è la piscina, nella maggior parte dei casi scoperta. La piscina coperta può facilmente essere inserita nel volume non storico che si riesce a recuperare o a demolire/ricostruire. Per incentivare tale scelta si può introdurre il volume della piscina in quello urbanistico sottratto alla definizione del volume edificabile. La progettazione e realizzazione della piscina scoperta deve invece tener conto dell'inserimento ambientale in cui si inserisce. La stessa potrebbe essere progettata a sfioro, cioè a livello campagna e con colorazioni del fondo sulle tinte del verde in modo da mitigare l'effetto acqua-celeste leggibile da una vista dall'alto.

La realizzazione deve essere poi inserita e mitigata nel contesto morfologico del lotto di pertinenza.

11.2.4) Un approfondimento: le categorie di intervento

Una delle criticità rilevate maggiormente è quella relativa ai tipi di intervento attivabili sui singoli edifici. Questi sono compresi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia e urbanistica che permettono anche la demolizione con ricostruzione. Le definizioni sono state introdotte nel vocabolario dell'urbanistica nel 1977 con la legge 457 che ha affinato il concetto di recupero del patrimonio edilizio cercando di incentivarlo a fronte della nuova costruzione. La legge a tal proposito ha inserito anche un nuovo strumento urbanistico ad hoc: il Piano di Recupero e le zone di degrado che possono essere individuate dal Comune con apposita delibera consiliare. Nel corso dei quaranta anni di vigenza della legge si è succeduta una copiosa giurisprudenza che ha cercato di interpretare le varie definizioni. Ciò ha dato luogo ad una serie di interventi legislativi nel corso degli anni che hanno in parte modificato le definizioni originarie. Ultime tra queste la legge 164 del 2014 e la 96 del 2017 già precedentemente convogliate all'interno del Testo Unico Edilizia del 2001 (DPR 380/01). I tipi di intervento sono anche collegati ai titoli abilitativi, anche questi modificati nel corso degli anni, e di conseguenza ai valori tabellari per il calcolo degli oneri e del contributo costo costruzione. Con una diretta ricaduta nelle entrate comunali e quindi nella formazione del Bilancio e degli investimenti per opere pubbliche.

Le Linee di Indirizzo per la stesura di una normativa comune da inserire nel Piano Progetto Paesistico attuativo del PIT non possono che rimandare e suggerire di rimandare alle definizioni del Testo Unico eventualmente aggiungendo delle specifiche tecniche laddove necessarie a mantenere o a valorizzare determinati elementi architettonici o del paesaggio. La specifica normativa deve comunque essere suddivisa e differenziata tra l'edificio storico e gli altri edifici. Sul primo devono essere consentite solo operazioni di manutenzione e restauro conservativo con eventuali limitazioni. Per i secondi si può permettere anche la demolizione con o senza ricostruzione purché non abbiano, ovviamente, una valenza ormai storicizzata.

Di seguito si riportano alcuni suggerimenti suddivisi per le varie categorie di intervento.

a) Manutenzione ordinaria.

La definizione del TUE è la seguente: “interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.

Criticità e Linee di Indirizzo. Si tratta di una definizione rimasta immutata dalla versione originale che non comporta criticità e che può essere mantenuta come tale ancorché difficilmente applicabile nei casi di recupero di un edificio storico che non abbia già gli impianti igienico sanitari.

b) Manutenzione straordinaria.

La definizione del TUE è la seguente: “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.”

Criticità e Linee di Indirizzo. La definizione può essere mantenuta ma allorché sono presenti però frazionamenti delle unità immobiliari che comportano un carico urbanistico aggiuntivo e/o cambio di destinazione d'uso si presenta la necessità di specificare la norma in tema di standard e di dotazioni di parcheggi privati. Se la destinazione d'uso è quella residenziale si deve rispettare la previsione della legge Tognoli di cui un metro quadro ogni 10 mc. di costruzione. La norma è stata nella maggior parte degli strumenti urbanistici comunali integrata con la definizione di un posto auto, coperto o scoperto, per alloggio. Nel caso delle Leopoldine i parcheggi privati dovrebbero essere recuperati all'esterno dell'edificio se non in casi particolari in cui è possibile adibire il piano terra a questo uso. All'esterno del sedime vi possono essere due soluzioni: a) il recupero di manufatti da demolire/ricostruire o da recuperare, b) il posizionamento dei posti auto all'aperto. Nel primo caso il nuovo volume deve essere inserito armoniosamente senza alterare il contesto figurativo. Nel secondo caso le auto devono essere celate con opportune barriere vegetali. Nel caso di altre destinazioni d'uso in cui devono essere salvaguardati le superfici di standard minimo, i posti auto devono, ovviamente, essere ricavati all'esterno sull'area di pertinenza con medesimi accorgimenti di mitigazione vegetale. Gli stessi non devono essere ricavati su piattaforme impermeabili.

c) Restauro e risanamento conservativo.

La definizione del TUE è la seguente: “gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

Criticità e Linee di Indirizzo. Si tratta di una definizione che può essere mantenuta salvo quanto precisato per la voce precedente riguardante standard pubblici e dotazioni private. Deve essere chiaro che laddove è specificato che “tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio” si intende che devono essere attuati “nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso”. Non sono ammesse cioè operazioni cd di “cuci-scuci” che modificano l'intero

organismo. Muri perimetrali, pareti interne e solai devono comunque rimanere nel sito originario.

d) Ristrutturazione edilizia.

La definizione del TUE è la seguente: “interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.”

Criticità Linee di Indirizzo. Questa voce comprende anche la demolizione e ricostruzione. Non dovrebbe essere consentita per le Leopoldine ancorché fortemente danneggiate o parzialmente crollate. Né è concepibile che l'intervento porti ad “un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente”. Tale prescrizione deve essere eliminata. Viceversa può essere attuata per gli edifici annessi o per i volumi incongrui fatte salve le considerazioni precedenti sulla armonizzazione del nuovo edificio con il contesto e sulla dotazione di parcheggi/posti auto. L'operazione di demolizione/ricostruzione deve rappresentare l'occasione per ripristinare l'originario rapporto morfologico tra vuoti e pieni, tra elementi costruiti e spazio aperto per quanto possibile. I nuovi organismi devono essere il più possibile compatti, senza elementi aggettanti, con tetto a falde con coppi tradizionali. Deve essere sconsigliata o vietata la produzione di ville e villini uni-bifamiliari che si configurano su un lotto recintato. Gli edifici nuovi devono essere inseriti in uno spazio comune/condominiale per mantenere l'unitarietà dell'edificato. Qualora ciò contrastasse o non fosse possibile può essere ammesso lo

spostamento del volume all'interno del lotto di proprietà o in altra parte attivando operazioni di decollo-atte­rraggio perequativo.

f) Ristrutturazione urbanistica.

La definizione del TUE è la seguente: "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."

Criticità Linee di Indirizzo. Norma non applicabile alle singole leopoldine né, ovviamente, alle aggregazioni con carattere storico o storicizzato. L'impianto urbanistico-edilizio creatosi originariamente o nel corso dei secoli successivi sino ad una data da stabilire, orientativamente 70-100 anni addietro. La ristrutturazione urbanistica può essere concessa laddove ci siano diversi edifici sia storici che recenti. La norma deve prevedere un Progetto unitario, non necessariamente identificabile con uno strumento urbanistico attuativo, che consideri tutti gli edifici con il rispettivo tipo di intervento e che sia comprensivo delle sistemazioni esterne.

11.2.5) Un approfondimento: le procedure

Due sono le procedure fondamentali di riferimento: il permesso di costruire o analoghi (Scia, Cila, ecc.) ed il piano attuativo con convenzione obbligatoria.

Oltre a questi recentemente è stato introdotto il Permesso di Costruire Convenzionato PCC (art.28bis TUE) o la versione toscana del Progetto unitario convenzionato (LURT art.121). E' in parte facoltà dei comuni all'interno della normativa specifica di intervenire su questa parte selezionando i progetti da sottoporre allo strumento attuativo.

Il ricorso al piano attuativo solitamente avviene quando le operazioni da attuare hanno una ricaduta sull'incremento del carico urbanistico. Per es. il cambio di destinazione d'uso o l'incremento delle unità abitative residenziali oppure quando l'intervento comprende più edifici e una area in cui gli stessi ricadono di una certa dimensione. L'obiettivo della procedura

dello strumento urbanistico attuativo è chiaramente quello di controllare la progettazione complessiva nell'interesse della pubblica utilità.

Per suggellare le scelte il piano attuativo è accompagnato da un atto di Convenzione che, sottoscritta dal soggetto pubblico e da quello privato, fissa e obbliga il promotore ad impegnarsi alla realizzazione delle opere pubbliche anche attraverso la presentazione di una fideiussione.

Lo strumento urbanistico comporta però una procedura allungata in quanto lo stesso deve essere sottoposto alla vidimazione di una serie di enti. Il piano attuativo deve infatti essere corredato di ulteriori elaborati non presenti in caso di permesso di costruire. In modo particolare è richiesta la compatibilità idraulica per dimostrare il principio di invarianza idraulica e il documento di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) o la stessa VAS. Tali documenti devono essere vidimati dagli enti superiori: ufficio del genio civile e ufficio della VAS. Non essendoci termini di risposta certi la approvazione finale non è preventivabile.

La cantierabilità del progetto non è quindi mai sicura. Per superare tale impasse è stato introdotto il Permesso di Costruire Convenzionato che, pur avendo gli stessi contenuti di un piano attuativo, non deve essere sottoposto alla verifica VAS. Diventa però più difficile individuare la pubblica utilità e quindi l'oggetto specifico della convenzione. Di fatto in questo caso le opere di urbanizzazione dovrebbero essere già presenti e la convenzione dovrebbe essere stipulata per eventuali opere non presenti o da modificare. Il permesso convenzionato deve comunque essere approvato dal comune.

Per superare i tempi amministrativi non certi si può comunque ricorrere alla Conferenza di Servizi (art.14e seguenti L.241/90) che una volta attivata deve chiudersi in un arco temporale prestabilito: 45-90giorni.

Estratto TUE

Art. 28 Bis

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. 3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163; c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. 4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. 5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. 6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Estratto LR Toscana 65/2014

Art. 121

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.

2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:

- a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
- b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
- c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
- d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
- f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del d.lgs. 163/2006 ;
- c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.

6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

12) LINEE GUIDA PAESAGGISTICHE

Lo studio degli strumenti urbanistici, l'analisi storica e la ricognizione del quadro conoscitivo hanno permesso di indirizzare le linee guida paesaggistiche, articolate secondo tre tematiche principali: la rete ecologica, la rete della mobilità lenta intercomunale, le pertinenze delle leopoldine.

Queste tematiche, trattate di seguito a livello metodologico, sono approfondite sia dal punto di vista analitico che di indirizzo progettuale nel documento facente parte integrante del presente Studio di Fattibilità *'Linee guida paesaggistiche: la rete ecologica, la rete della mobilità lenta, le pertinenze delle leopoldine'*.

12.1) Il disegno della rete ecologica

Gli indirizzi generali per il disegno della rete ecologica intercomunale vengono definiti dalla Rete degli ecosistemi, che viene fornita dal PIT della Regione Toscana ed in particolar modo dal documento di sintesi riferito alla Piana di Arezzo e Valdichiana.

Gli obiettivi del disegno della rete ecologica sono finalizzati principalmente a mitigare e limitare gli effetti dei negativi processi di artificializzazione e urbanizzazione della pianura di Arezzo e dell'alta Val di Chiana, e di quelli di intensificazione delle attività agricole, migliorando i livelli di permeabilità ecologica del paesaggio agricolo di pianura e riducendo i gli effetti negativi sugli importanti ecosistemi lacustri e palustri ed incrementando il collegamento ecosistemico tra l'agroecosistema di pianura e la matrice naturale primaria della zona collinare, caratterizzata prevalentemente da boschi termofili e mesofili.

Il disegno della rete ecologica passa attraverso tre fasi che nascono dalla lettura critica del paesaggio e dagli indirizzi definiti dal PIT:

1. Individuazione delle aree critiche e degli elementi lineari e/o areali di frammentazione paesaggistica

Dall'analisi del tessuto urbanizzato e delle infrastrutture che attraversano l'ambito sono state individuate 4 aree critiche e una serie di infrastrutture con direzionalità nord-sud che hanno determinato la frammentazione del tessuto dell'agroecosistema e pertanto ridotto i collegamenti ecologici tra pianura e collina. La prima area critica è situata a nord dell'area di studio, tra la pianura di Quarata e di Pratantico e quella di Battifolle e le zone tra Pieve

al Toppo e San Zeno, dove sono importanti i processi di ampliamento delle zone industriali.

Altre zone sensibili sono rappresentate dall'area frammentata compresa tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena, lungo il torrente Foenna, a cui si associa l'effetto barriera delle SS326 e SP37 nella zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura, in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali.

Lungo la dorsale pedecollinare tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona si ha un'ulteriore area critica causata dai processi di urbanizzazione lungo la strada pedecollinare SR 71, che formano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani.

2. Individuazione degli elementi della rete ecologica e loro interazione

La lettura degli elementi naturali e di quelli antropici del paesaggio agrario (che comunque presentano un alto livello di naturalità, rappresentati prevalentemente da siepi e filari) ha permesso a livello di Ambito territoriale di definire le relazioni necessarie al disegno della rete ecologica intercomunale, tenendo ben presente ciò che avviene al di fuori dei limiti che definiscono l'ambito stesso.

L'intero ambito collinare che fa da cornice all'ambito di intervento della Piana di Arezzo e Valdichiana rappresenta la matrice naturale principale della rete ecologica, con i suoi boschi termofili e mesofili.

I nodi principali della rete ecologica sono rappresentati dal Sistema di aree protette e siti Natura 2000 che, nello specifico, sono rappresentati a nord degli ambienti lacustri della Riserva Naturale di Ponte a Buriano e Penna e a sud dai Laghi di Montepulciano e Chiusi. Questi due elementi puntuali di grande interesse ecologico sono collegati dal Corridoio primario ripariale della rete ecologica, con direzionalità nord-sud, rappresentato dal Canale Maestro della Chiana. E' l'elemento del paesaggio che svolge la funzione di collegamento biologico tra i nodi, garantendo la continuità della rete ecologica mediante la presenza, in questo caso specifico di una blue way.

Al fine di collegare l'agroecosistema della piana e delle colline nella zona del fondovalle con la matrice naturale principale formata prevalentemente dalla matrice boschiva, il disegno della rete ecologica punta alla formazione e/o al miglioramento dei corridoi ecologici secondari rappresentati dalla fitta rete di canali che innerva la Valdichiana, scegliendo alcune vie preferenziali di intervento.

Questo sistema di connessione principale potrà essere rafforzato attraverso il miglioramento della connettività ecologica dell'agroecosistema di pianura e di collina che rappresenta la matrice principale di questo territorio.

3. Interferenze tra aree critiche ed elementi della rete ecologica.

La sovrapposizione tra le aree critiche e le infrastrutture e gli elementi della rete ecologica ha messo in evidenza la presenza di numerosi varchi della rete ecologica che rappresentano delle opportunità di appoggio e rinforzo della rete ecologica, nell'ottica di poter orientare l'equipaggiamento vegetale sia in zone urbanizzate (come nel caso del cordone edificato tra Arezzo e Cortona), sia in zone ad alta presenza di infrastrutture (nel caso di Pieve al Toppo e Bettolle).

I varchi della rete ecologica rappresentano pertanto delle occasioni progettuali specifiche che possono conciliare l'aspetto fruitivo (nel caso dell'edificato) e l'aspetto di mitigazione paesaggistica (nel caso delle infrastrutture), con quello del potenziamento della rete ecologica.

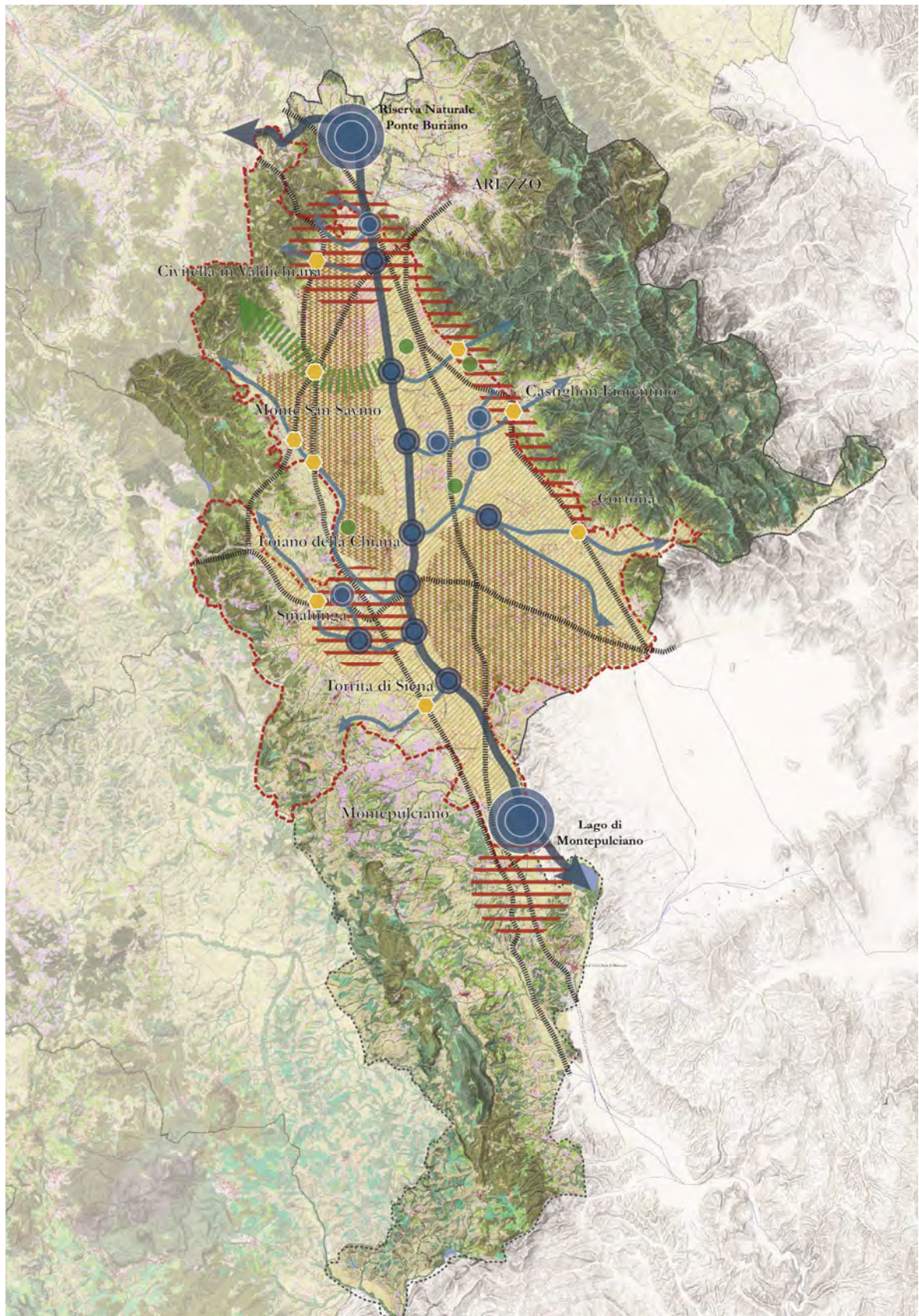




Figura 83). Mappa delle interferenze tra aree critiche ed elementi della rete ecologica e relativa legenda

12.2) La rete della mobilità lenta intercomunale

Il disegno della mobilità lenta intercomunale scaturisce da un'attenta lettura delle stratificazioni del territorio oggetto di indagine, degli elementi dello stato di fatto e delle linee guida di progetto. In particolar modo si fa riferimento a:

1. **identificazione degli elementi di interesse del territorio** radunati in diverse categorie: real fattorie, leopoldine, agriturismi, eventi e sagre, elementi di rilievo paesaggistico, monumenti, fornaci, siti archeologici, manufatti idraulici legati ai tempi della bonifica lorenese, musei, centri visite e ovviamente i centri storici che si trovano nella prime pendici collinari e che rappresentano dei punti di vista privilegiati verso la pianura bonificata;
2. **identificazione degli elementi della rete ecologica** esistenti e di progetto: matrice naturale primaria del sistema collinare, nodi principali e secondari della rete ecologica, corridoi ecologici principali e secondari, tessuto della connettività ecologica di pianura e di collina;
3. **disegno della rete della mobilità lenta** che si snoda a partire dal sentiero della bonifica esistente che attraversa da Arezzo a Chiusi il canale Maestro della Chiana per collegare la pianura bonificata con i centri urbani che si trovano nelle prime pendici collinari;
4. **localizzazione e tipizzazione delle aree di sosta** lungo il sentiero della bonifica ed in corrispondenza degli elementi di interesse.

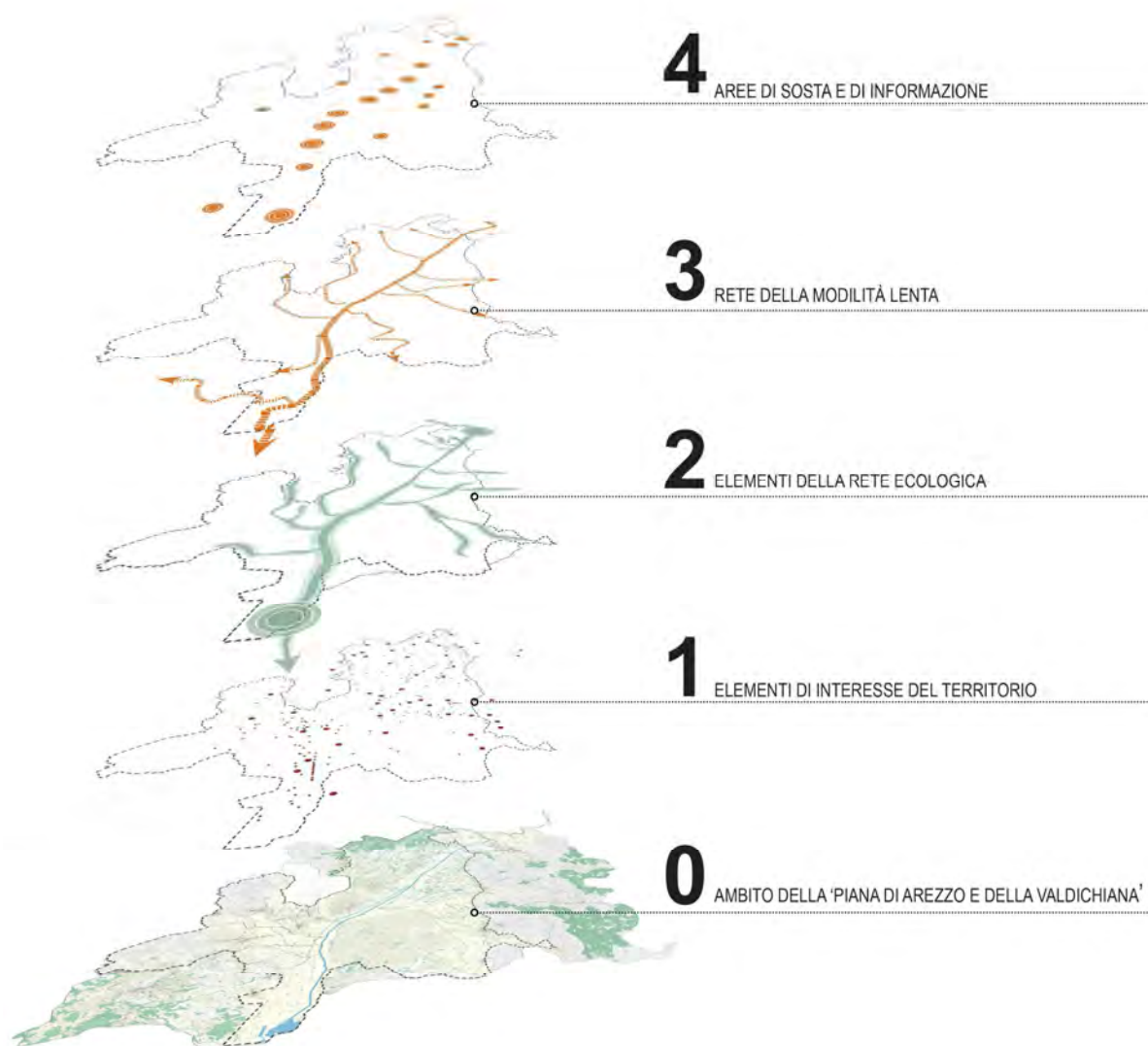


Figura 84). Schema sintetico: stratificazione dei livelli territoriali, paesaggistici, ecologici, della mobilità lenta e delle aree di sosta

Le linee guida definite a livello territoriale sono state applicate ad un caso ritenuto esemplificativo per interesse paesaggistico e interesse storico-testimoniale: il percorso del sistema lineare dell'Abbadia.

Insieme allo stradone di Montecchio Vesponi, l'asse dell'Abbadia rappresenta infatti uno dei più interessanti sistemi di appoderamento della Valdichiana che prevede la presenza una serie di leopoldine poste lungo una strada adornata da gelsi e una fattoria - la Real Fattoria dell'Abbadia - che si erge all'inizio della fila a controllo del potere.

Il percorso ciclopedonale vuole essere un elemento di rilancio per questo sistema così interessante di appoderamento che, al momento, vede l'interezza delle leopoldine abbandonate, eccezion fatta per una situazione isolata utilizzata ai fini agricoli per l'allevamento delle chianine.

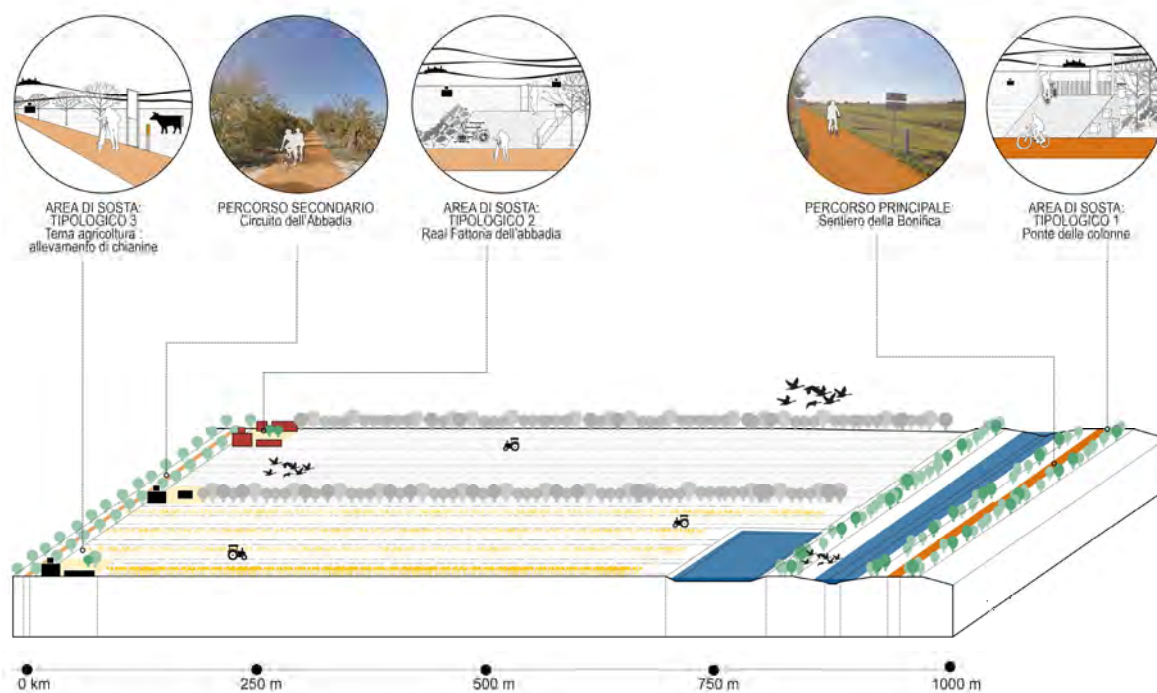


Figura 85). Schema esemplificativo del sistema della rete della mobilità lenta in corrispondenza del Sistema lineare dell'Abbadia

12.3) Il disegno paesaggistico delle leopoldine

Le linee guida per la progettazione degli spazi di pertinenza delle leopoldine sono scaturite da:

- un'attenta analisi storica sull'evoluzione sia dell'agropaesaggio della Valdichiana che degli spazi esterni delle leopoldine, da sempre organizzati e strutturati per essere funzionali all'agricoltura e alla vita dei contadini;
- una fotografia dello stato attuale delle pertinenze delle leopoldine siano essere ristrutturare recentemente o abbandonate.

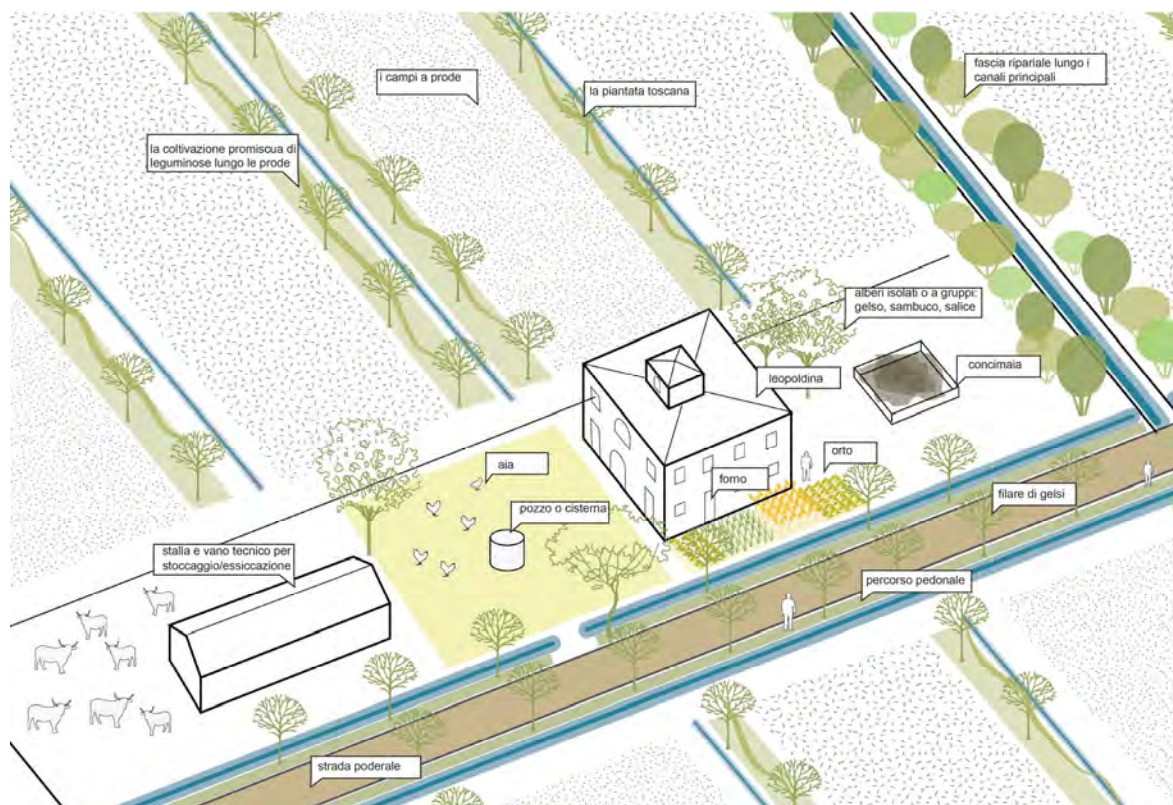


Figura 86). Schema esemplificativo dell'agropaesaggio e delle pertinenze delle leopoldine nei primi anni del 1900

Dall'analisi storica sono emersi alcuni elementi paesaggistici, funzionali e storici che hanno indirizzato le azioni di tutela e recupero in fase progettuale; alcuni esempi in corrispondenza del brolo sono rappresentati dalla presenza del pozzo, dell'aia ampia e priva di alberature, della presenza dell'orto e dei locali accessori.

Dalla ricognizione storica e grazie al racconto di alcuni anziani locali si possono ricostruire non solo gli elementi principali del brolo delle leopoldine, ma anche la lettura dell'agropaesaggio della Valdichiana fino al 1950 circa, formato dai seguenti elementi identitari:

- la tessitura agraria a maglia fitta tipica della bonifica, caratterizzata dai tipici campi a prode (lunghi e stretti) e da un sistema regolare e razionale di sistemazioni idraulico-agrarie;
- la tecnica di coltivazione agraria promiscua ovvero la coltivazione contemporanea di più colture all'interno dello stesso campo: la vite e il seminativo;
- la piantata toscana che presenta la vite maritata all'albero tutore, disposta in filari regolari che delimitano i tipici campi a prode, scandiva il paesaggio secondo un ritmo regolare e fitto;
- i filari di gelsi piantati nelle ripe delle strade per non occupare i campi, a testimonianza del mercato fiorentino della seta e della bachicoltura.

La ricognizione e l'analisi delle tipologie di pertinenze allo stato attuale sia delle leopoldine restaurate recentemente che quelle che si trovano in una condizione di abbandono, ha guidato nella fase di sintesi, l'individuazione delle linee guida, passando attraverso il filtro critico dell'analisi storica.

Ai fini della catalogazione sono stati presi a riferimento i seguenti elementi: la superficie di pertinenza, la presenza di coltivazioni specializzate, il grado di copertura arborea, il viale di accesso.



Figura 87). Immagini esemplificative degli elementi utili alla catalogazione delle pertinenze delle leopoldine

A seguito dell'analisi e della schedatura di tutte le leopoldine di Tipologia A, sulla base dei criteri sopra descritti (superficie del brolo, coltivazioni specializzate, copertura arborea e viale di accesso) e degli ambiti rappresentativi del territorio nei quali le leopoldine si inseriscono, sono state individuate tre tipologie rappresentative del ventaglio delle pertinenze delle leopoldine (di Tipologia A):

1. PODERE SANTA REGINA

Comune di riferimento: Castiglion Fiorentino

Superficie brolo: 2.000 - 3.000 mq

Stato : abbandonata

Viale: assenza di viale e strada tangente al brolo

Ambito: Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio

2. PODERE STRADONI II

Comune di riferimento: Cortona

Superficie brolo: 3.000 - 7.000 mq

Stato: utilizzata

Viale: presenza di viale alberato al di fuori del brolo

Ambito: Piana nord dell'Esse di Cortona e piana a sud dell'Esse di Cortona

3. LE GORGONE

Comune di riferimento: Arezzo

Superficie brolo: 7.000 - 12.000 mq

Stato: utilizzata

Viale: presenza di viale alberato nella zona interna al brolo

Ambito: Valdichiana aretina Orientale

Le proprietà sopra citate sono state sottoposte ad un grado di analisi maggiormente approfondito riferito a:

- **analisi degli elementi storici da tutelare:** ha permesso di individuare, attraverso una lettura della cartografia storica, gli elementi tipicamente presenti all'interno delle pertinenze ovvero l'aia, il pozzo, le alberature monumentali o di particolare interesse storico testimoniale.

- **analisi del contesto paesaggistico e della visualità:** ha permesso di individuare le strade panoramiche a visualità aperta sul paesaggio e la presenza di elementi detrattori del paesaggio, come per esempio il passaggio della linea dell'alta velocità ferroviaria, che dovranno essere mitigati in fase progettuale. Contestualmente a questa prima valutazione sono stati individuati i coni visuali da valorizzare sul paesaggio o sulle leopoldine e i coni visuali da mitigare su elementi detrattori del paesaggio.

Dalle analisi degli elementi storici da tutelare, del contesto paesaggistico e della visualità e dopo aver analizzato in maniera critica gli interventi di sistemazione paesaggistica già effettuati sono state definite le linee guida per una progettazione coerente con le tracce storiche e con il contesto paesaggistico, applicate ai tre casi studio.

Le linee guida applicate ai tre casi studio ed estendibili a tutte le pertinenze sono:

1. Tutela e la valorizzazione degli elementi storico-testimoniali

- Tutela delle alberature monumentali o di valore storico testimoniale presenti all'interno del brolo e/o nelle pertinenze;
- Tutela e valorizzazione dei filari poderali lungo la viabilità rurale storica;
- Restauro conservativo degli elementi architettonici all'interno del brolo, come per esempio il pozzo e/o cisterne, il forno, gli annessi agricoli.
- Valorizzazione dell'aia agricola e delle pertinenze degli edifici in adiacenza alla leopoldina attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, mantenendola priva di alberature e di elementi di separazione tipo recinzioni;

2. Trattamento dei margini e visualità

- Mitigazione di eventuale recinzione metallica con siepe arbustiva di separazione per creare privacy all'interno del brolo dalla strada carrabile. E' consigliabile un'altezza non superiore a 1,5-1,7 m;
- Garantire la visuale aperta (priva di alberature) in corrispondenza dell'accesso alla leopoldina;
- Ripristino di elementi del paesaggio, dove possibile, con funzione di filtro di separazione tra la zona del brolo e i campi: piantata toscana con vite maritata ad alberi tutori.

3. Distribuzione delle aree funzionali

- Creazione di zone relax e di sosta ombreggiate da gruppi di alberi con chioma espansa;
- Creazione di zona parcheggio non visibile dall'ingresso della leopoldina, possibilmente mitigata da edifici e/o da filtro di vegetazione.

4. Distribuzione di coltivazioni specializzate

- Zona dedicata ad orto ornamentale/produttivo, da posizionarsi preferibilmente nelle aree di pertinenza all'abitazione o all'edificio con funzione ricettiva possibilmente non ombreggiato e orientato a sud;
- Coltivazioni specializzate da distribuirsi sulla base della superficie del brolo a disposizione: oliveto, frutteto, vigneto.

5. Mitigazione visuale e acustica degli elementi detrattori del paesaggio posti nelle vicinanze della leopoldina

- Bosco mesofilo formato da alberi e arbusti per la mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio

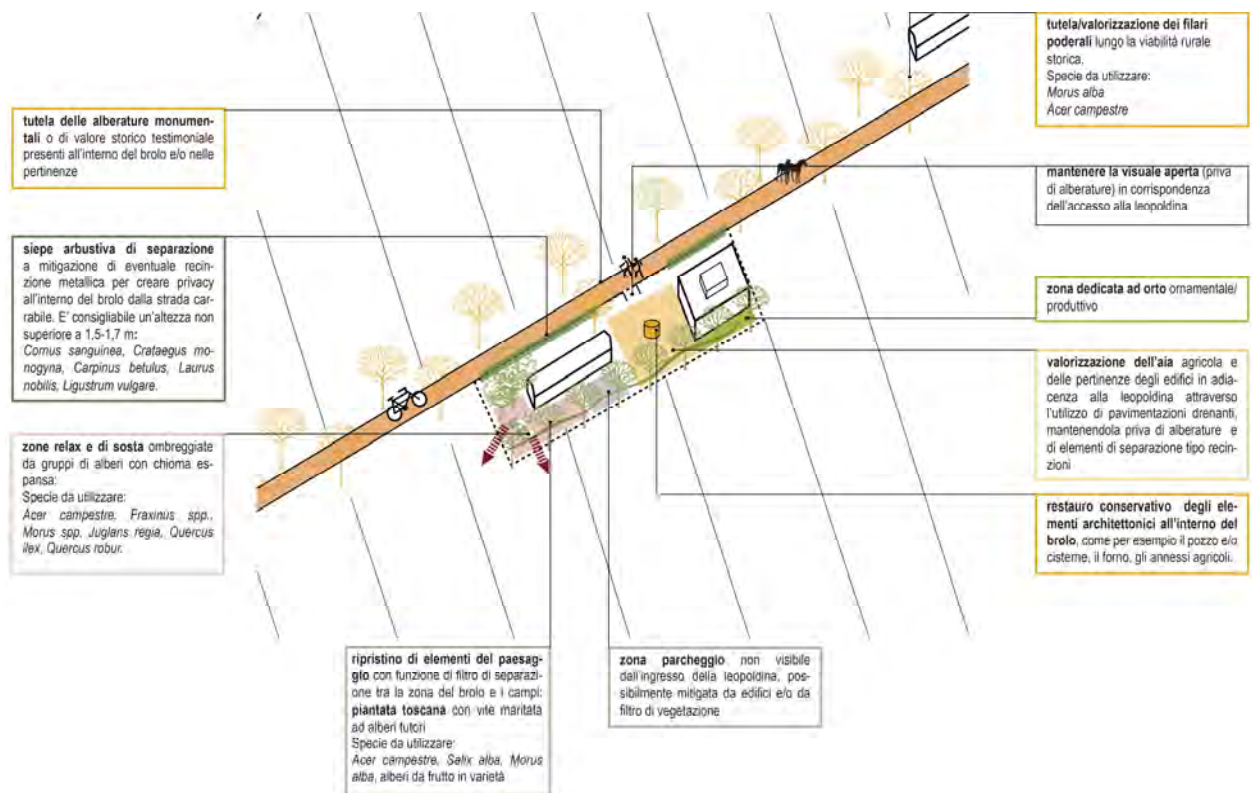


Figura 88). Schema esemplificativo delle linee guida per la progettazione delle pertinenze delle leopoldine applicato al Tipologico 1: Podere Santa Regina in Loc. Montecchio Vesponi

13) ANALISI DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO

L'analisi di fonti di finanziamento pubbliche e private è funzionale sia all'attuazione degli interventi relativi al "progetto di paesaggio", ossia riferiti a "beni pubblici" in senso economico, che agli interventi relativi ai "beni privati".

I "beni pubblici", caratterizzati dalla "non rivalità" e dalla "non escludibilità" nel consumo, quale è appunto il paesaggio, sono "beni senza prezzo", nel senso che il mercato, attraverso le sue leggi, non esprime l'effettivo valore che tali beni pur possiedono per la collettività. Per la valorizzazione del paesaggio si tratta quindi di ricercare le fonti di finanziamento, soprattutto pubblico, necessarie. Ciò in considerazione del fatto che solo sul medio-lungo periodo gli investimenti pubblici realizzati potranno determinare un incremento del valore fondiario ed edilizio dei beni privati, e quindi essere in parte recuperati alla collettività attraverso il prelievo fiscale immobiliare.

Le attività attinenti alla fattibilità economica e finanziaria dei "beni privati", ossia dei beni il cui uso o non uso è determinato dalle leggi che regolano il funzionamento del mercato, si sviluppano lungo due principali filoni. Il primo, di carattere esplorativo, consisterà nella ricerca di fonti di finanziamento pubblico e privato. Il secondo, di carattere tecnico-metodologico, riguarderà l'analisi di convenienza privata alla riqualificazione delle Leopoldine. In questo secondo caso, dunque, l'apporto di risorse pubbliche e private è funzionale al raggiungimento di condizioni economiche di convenienza privata all'investimento.

Applicato al progetto paesaggistico di recupero delle Leopoldine e del territorio della bonifica l'accordo pubblico-privato può essere reso operativo attraverso il seguente percorso:

- studio di fattibilità che fissa i termini generali della questione;
- progetto di massima di recupero dell'area delle bonifiche con individuazione delle strutture pubbliche da realizzare (percorsi ciclo-pedonali, ippovie, museo della bonifica, manufatti della bonifica, ecc.);
- individuazione dei progetti privati attraverso bandi di manifestazione di interesse;
- attivazione di risorse pubbliche in cui la compartecipazione con il privato diventa elemento di priorità.

Per realizzare il progetto generale di pubblica utilità (piste ciclabili, cartellonistica, museo della bonifica, ecc.) ma anche per recuperare gli edifici storici è necessario accedere a più fonti di finanziamento. In un periodo storico di particolare difficoltà e di risorse scarse sia per l'attore pubblico che per quello privato, bisogna creare una fattibilità concreta che riesca a mettere insieme sia il vantaggio per il privato promotore che il beneficio per il soggetto pubblico, cioè per la collettività. Se da una parte potranno essere attivati finanziamenti ad hoc per il recupero degli edifici storici dall'altra si devono trovare forme dirette o indirette di incentivazione.

Nell'occasione di alcuni finanziamenti per programmi particolari si sono sperimentate anche nuove procedure ad hoc a cavallo tra strumento e programmazione urbanistica quali, per esempio, i Programmi integrati, i Piani di recupero urbanistico-ambientale-edilizio, i Piani di rigenerazione urbana, il Programma per le periferie, ecc.

Altre procedure sono riconducibili a strumenti già previsti. Per esempio:

- 1) la Conferenza dei Servizi che ha tempi certi fissati dalla legislazione,
- 2) lo Sportello Unico per le Attività Produttive in Variante allo strumento urbanistico che si attua con Conferenza di Servizi,
- 3) l'Accordo Pubblico-Privato comprensivo di perequazione/compensazione,
- 4) la Convenzione stipulata tra Pubblico e Privato a fronte di una progettazione negoziata,
- 5) l'Atto Unilaterale d'Obbligo che stabilisce le regole immediatamente perseguibili dal soggetto Privato e impegna il soggetto Pubblico solo dopo la approvazione definitiva di un piano o di un programma.

13.1) Le opportunità offerte dai finanziamenti europei

Lo sviluppo delle potenzialità territoriali della Val di Chiana ancora inespresse possono trovare sostegno nella programmazione dei fondi strutturali e di investimento europei. In particolare, gli interventi di sviluppo intercettano alcuni degli obiettivi del Fondo europeo per lo sviluppo regionale (Fesr) e del Fondo Europeo per lo sviluppo rurale (Fear).

Le strategie che sottendono il POR FESR 2014-20 della Regione Toscana sono particolarmente attinenti ai temi evidenziati. In particolare il POR indirizza una forte concentrazione dei finanziamenti sugli assi a sostegno dell'innovazione, della competitività e della ripresa del sistema produttivo, con particolare attenzione alla dimensione manifatturiera

da un lato e al raccordo tra turismo, città e grandi attrattori museali dall'altro. In particolare, sono molteplici le azioni previste dal POR regionale mirate allo sviluppo tecnologico delle piccole e medie imprese che operano nei settori del turismo, del commercio e della cultura, alla nascita di nuove imprese turistiche in grado di offrire servizi più qualificati, all'internazionalizzazione e alla promozione sui mercati esteri del sistema dell'offerta turistica, agli interventi di valorizzazione e messa in rete del patrimonio culturale.

Su un altro fronte, il Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020, delineato dalla Regione Toscana per l'impiego delle risorse del Feasr, ha indicato alcune misure che ben si allineano agli interventi previsti nelle Leopoldine e nel territorio rurale della bonifica in termini di obiettivi, tipologia di sostegno, beneficiari, costi ammissibili e condizioni di ammissibilità. Tra le misure più pertinenti si segnalano in particolare (il numero identifica il codice di misura e sottomisura):

- 4.1.5 Incentivare il ricorso alle energie rinnovabili nelle aziende agricole;
- 4.4.1 Conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio, salvaguardia e valorizzazione della biodiversità;
- 6.4.1 Diversificazione delle aziende agricole;
- 11.1 e 11.2 Rispettivamente Introduzione e Mantenimento dell'agricoltura biologica;
- 16.9 Sostegno per la diversificazione delle attività agricole in attività riguardanti l'assistenza sanitaria, l'integrazione sociale, l'agricoltura sostenuta dalla comunità e l'educazione ambientale e alimentare.

I finanziamenti previsti possono essere richiesti da imprenditori agricoli professionali, agricoltori singoli o associati iscritti a specifici elenchi regionali (es. operatori biologici), gestori di terreni agricoli e vengono erogati, in relazione al tipo di intervento, sotto forma di contributi in conto capitale, premi annuali, prestiti a tasso agevolato o rilascio di garanzie agevolate.

Si richiamano comunque i principali programmi di finanziamento europeo potenzialmente utili al fine di recuperare fondi da indirizzare a progetti ed iniziative finalizzati a recuperare e valorizzare il patrimonio architettonico/culturale delle caratteristiche costruzioni coloniche della Val di Chiana denominate "Leopoldine".

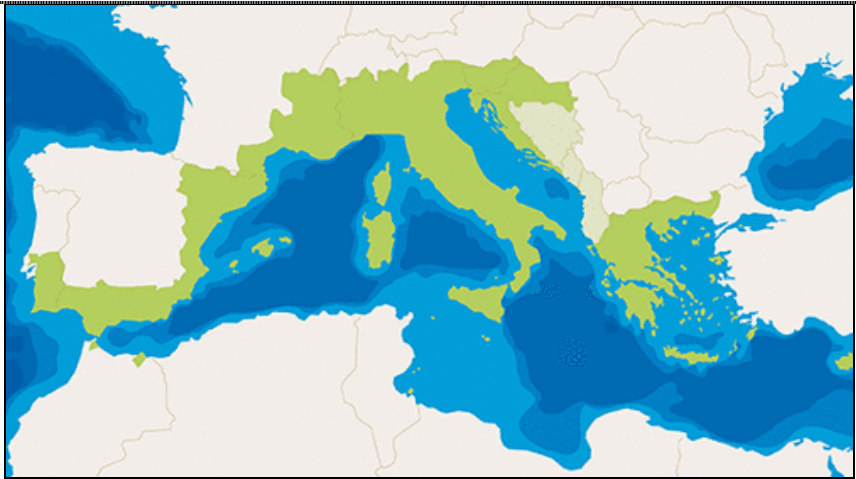
Con riferimento all'area di Cortona e della Val di Chiana, le iniziative di cooperazione territoriale europea (CTE) potenzialmente sinergiche nell'ambito della Programmazione 2014-2020 possono essere rappresentate dalle opzioni di seguito rappresentate. In ogni caso, nell'approccio ai fondi comunitari è insita la possibilità di:

- entrare in contatto con altre realtà (scambio *best practices*);
- proporsi come partner *associate/observer* in altre *partnership* già avviate;
- proporsi come caso studio per lo sviluppo di approfondimenti tematici specifici;
- proporsi come *hosting partner* in eventi di altri progetti;
- beneficiare di approfondimenti e studi sviluppati da altri progetti (anche di altre aree) da impiegare come *start-up* di altre iniziative maggiormente tarate.

Tutto questo contribuisce a porre solide basi (conoscenza, partnership, opzioni su futuri network) su cui proporre gradualmente l'accesso ai progetti della presente e della prossima Programmazione Comunitaria.


Di seguito sono presentate le schede di sintesi per alcuni programmi significativi per l'area di studio:

7.1.1.1 Interreg Med

Nome Programma	Interreg Mediterranean
Website	https://interreg-med.eu/
Managing	Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (FR)
Eleggibilità d'area	
Finanziamento	85% FESR (+15% FDR opzionale per <i>public bodies</i>)
Call(s)	Prime due <i>call</i> già lanciate, la seconda è in corso. Probabile una terza nel corso del 2018.

Priorità	<ol style="list-style-type: none"> <i>Innovation</i> (<i>Blue growth, Green growth, Social & creative</i>) <i>Low-carbon Economy</i> (<i>Efficient buildings, renewable energy, urban transports</i>) <i>Natural and Cultural Resources</i> (<i>Sustainable tourism, biodiversity protection</i>) <i>Governance</i>
Tipologia	Studi, <i>test</i> , capitalizzazione di esperienze e metodologie al fine di realizzare policy innovative di supporto allo sviluppo sostenibile del contesto territoriale. Progetti modulari, progetti orizzontali e progetti di <i>governance</i> .
Interesse specifico	Potenzialmente interessanti: <ul style="list-style-type: none"> <i>Investment priority "Conserving, protecting, promoting and developing natural and cultural heritage" (Axis 3)</i> <i>Investment priority Enhancing governance in the Mediterranean" (Axis 4)</i> <i>Theme "improve the innovation capacities of public and private stakeholders from cultural and creative industries and social innovation" (Axis 1 – Social & creative)</i>

7.1.1.2 Interreg Europe

Nome Programma	Interreg Europe
Website	https://www.interregeurope.eu/
Managing	Hauts-de-France Regional Council (FR)
Eleggibilità d'area	
Finanziamento	85% FESR (+15% FDR opzionale per <i>public bodies</i>)
Call(s)	Prime tre <i>call</i> già lanciate, la terza è in corso. Probabile una quarta nel corso di

	tardo 2018.
Priorità	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Research and innovation</i> 2. <i>SME competitiveness</i> 3. <i>Environment and resource efficiency</i> 4. <i>Low-carbon economy</i>
Tipologia	Fondamentalmente spinge enti territoriali pubblici ad aggregarsi al fine di scambiare buone pratiche finalizzate allo sviluppo sostenibile nell'ambito dei 4 assi principali. Fondamentale il coordinamento con le <i>policies</i> regionali (POR etc.). Progetti in due fasi che comprendono la condivisione di idee, la definizione di <i>action plan</i> e quindi la loro proposta ad altri territori.
Interesse specifico	Potenzialmente interessanti: <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Research & innovation</i> (Sviluppo di action plan dedicati, poi da esportare) ○ <i>SME competitiveness</i> (Azioni di aggregazione finalizzate)

7.1.1.3 UIA

Nome Programma	Urban Innovative Actions (UIA)
Website	http://www.uia-initiative.eu
Managing	EU Commission
Eleggibilità d'area	EU
Finanziamento	80% FESR (+20% FDR opzionale per <i>public bodies</i>)
Call(s)	Prime due <i>call</i> già lanciate, la seconda è in corso. Previste call annuali fino al 2020.
Priorità	Al lancio di ogni <i>call</i> viene individuato un numero ristretto di priorità tematiche (da declinarsi comunque sempre con riferimento alla dimensione dello sviluppo urbano). In totale ce ne sono 12.
Tipologia	Finanziare interventi in ambito urbano con lo scopo di testare progetti pilota mirati a risolvere le sfide affrontate dalle aree urbane/città (Attenzione al limite 50.000 abitanti). Fondamentale l'aspetto di: innovatività, partecipazione, qualità, misurabilità e trasferibilità dell'iniziativa proposta.
Interesse specifico	Potenziamente interessante perché un'autorità urbana potrebbe portare avanti un'iniziativa dedicata all'argomento specifico mediante un'azione particolarmente innovativa.

7.1.1.4 LIFE

Nome Programma	LIFE - <i>Financial Instrument for the Environment and Climate Action of the EU</i>
----------------	---

Website	http://ec.europa.eu/environment/life/index.htm
Managing	EU Commission
Eleggibilità d'area	EU
Finanziamento	60% (75% per proposte su <i>Nature and Biodiversity</i> che focalizzano su azioni di conservazione per specie o habitat prioritari indicati dalla direttiva "Uccelli e Habitat" (vedi Annessi I e II) nel caso in cui almeno il 50% del <i>budget</i> sia dedicato a azioni concrete per la loro conservazione). Dal 2018 (secondo programma di lavoro pluriennale) la % scenderà al 55%
Call(s)	Prime tre <i>call</i> già lanciate e chiuse. Prevista altra <i>call</i> nel corso del 2018 (scadenza in genere settembre/ottobre).
Priorità	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Nature & Biodiversity</i> ○ <i>Environment</i> ○ <i>Climate action</i> ○ <i>Governance</i>
Tipologia	Diverse tipologie di progetti ("tradizionali", "preparatori", "Integrati").
Interesse specifico	Un progetto costruito in tale ambito potrebbe essere in parte costruito sulla tematica " <i>environment</i> " legata al <i>land use</i> oppure più generalmente a quello della " <i>governance</i> " dei territori.

7.1.1.8 COSME

Nome Programma	COSME
Website	https://ec.europa.eu/growth/smes/cosme_en
Managing	EASME
Eleggibilità d'area	EU
Finanziamento	L'assegnazione dei fondi nell'ambito del programma COSME è gestita da intermediari finanziari, come banche, garanzie comuni e fondi di capitale di rischio. Grazie al sostegno dell'UE, gli istituti finanziari locali sono in grado di concedere finanziamenti aggiuntivi alle imprese. I dettagli delle condizioni di finanziamento - importo, durata, tassi d'interesse e commissioni - sono determinati dagli stessi istituti.
Call(s)	
Priorità	<ul style="list-style-type: none"> ○ Accesso alla finanza per le PMI attraverso strumenti finanziari dedicati; ○ <i>Enterprise Europe Network</i>: una rete di centri che offrono servizi alle imprese; ○ Sostegno alle iniziative che favoriscono l'imprenditorialità; ○ Accesso ai mercati: per il supporto alle PMI nei mercati al di fuori dell'Unione europea attraverso centri specifici e helpdesks.

Tipologia	1,4 miliardi di euro del programma COSME saranno utilizzati per strumenti di sostegno finanziario alle piccole e medie imprese; 400 milioni per aiutare le aziende a creare partnership internazionali e promuovere i propri prodotti al di fuori dei confini nazionali; 400 milioni di euro per organizzare convegni o per partecipare a corsi di formazione; 86 milioni di euro per degli "Erasmus" formativi che permetteranno di studiare aziende estere.
Interesse specifico	Bandi finalizzati a sostenere la crescita competitiva e sostenibile nel settore del turismo che sviluppano progetti di cooperazione transnazionale coinvolgendo PMI.

13.2) Altre fonti di finanziamento

Il ricorso a finanziamenti onerosi erogati da istituti bancari rappresenta una possibile opzione per i progetti di valorizzazione di beni immobili singoli o aggregati in portafogli. I principali operatori del mercato bancario offrono strumenti e prodotti per supportare la realizzazione di specifiche iniziative, in particolare mutui chirografari e mutui ipotecari.

Il Project Finance rappresenta uno strumento utilizzato per progetti che prevedono un flusso reddituale specifico derivante dalla realizzazione di una iniziativa. Generalmente, questo strumento prevede la costituzione di una società veicolo che realizza il progetto anche mediante i finanziamenti che le vengono erogati e a fronte dei quali la banca richiede un pacchetto di garanzie. Il Leasing Immobiliare pubblico è un contratto di finanziamento con una durata in genere compresa tra 12 e 20 anni al quale può essere fatto ricorso per la realizzazione di specifici progetti. Il contratto di locazione finanziaria prevede l'acquisto da parte dell'Istituto Finanziatore del bene ed il pagamento periodico di un canone di locazione finanziaria da parte dell'utilizzatore che, al termine della durata del contratto, ha la possibilità di riscattare il bene. Il contratto di leasing pubblico come esempio di partenariato pubblico privato vede il privato in ATI con la banca come costruttore, manutentore o gestore.

La possibilità di attivare alcuni degli strumenti sopra richiamati per i progetti di valorizzazione delle Leopoldine e di individuare le caratteristiche dei finanziamenti in termini di durata, importo, condizioni economiche e garanzie richiede di essere verificata caso per caso.

La Banca Europea degli Investimenti può assumere finanziamenti sui mercati dei capitali ed erogare finanziamenti. Fra i suoi principali obiettivi: a) accrescere le potenzialità dell'Europa in termini di occupazione e crescita; b) sostenere le iniziative volte a mitigare i cambiamenti

climatici. La BEI fornisce finanziamenti a clienti di tutte le dimensioni per sostenere la crescita e l'occupazione, contribuendo spesso in tal modo ad attirare altri investitori.

Si distinguono due tipologie di finanziamento a seconda della dimensione del progetto da finanziare: i "prestiti globali" e i "prestiti individuali". I primi sono linee di credito messe a disposizione di banche o intermediari finanziari locali per il finanziamento da parte delle stesse di progetti "ammissibili" di importo inferiore a 25 milioni di euro; i prestiti individuali possono venire invece concessi per la realizzazione di progetti di importo superiore e ritenuti ammissibili dalla BEI, sotto il profilo economico, tecnico e finanziario-creditizio.

La BEI può finanziare esclusivamente progetti che perseguano uno (o più) degli obiettivi statutari della BEI stessa: tra questi vi sono il supporto della Coesione e Convergenza (nelle aree di sviluppo regionale), la Sostenibilità ambientale, la creazione di reti infrastrutturali Trans europee e il perseguimento di una Energia sostenibile competitiva e sicura (obiettivo che include anche il miglioramento dell'efficienza energetica).

Con riferimento alle Leopoldine, ossia ad un esteso complesso di edifici caratterizzato da tipologie ripetitive e dalla presenza di diversi soggetti proprietari, le operazioni eleggibili potrebbero riguardare singoli interventi sugli immobili di maggiori dimensioni ovvero portafogli di immobili riconducibili ad una unica proprietà per interventi di sviluppo simili.

Tra le iniziative finanziabili, rientrano tutti i progetti di efficientamento energetico. Tale linea di intervento potrebbe consentire il recupero degli edifici restituendo al territorio un'offerta immobiliare di qualità in linea con i migliori standard qualitativi.

Tra gli strumenti messi a disposizione da BEI si segnala, inoltre, JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), iniziativa congiunta della Commissione europea e della Banca europea per gli investimenti (BEI), in collaborazione con la Banca di sviluppo del Consiglio d'Europa (CEB) a favore dello sviluppo urbano sostenibile ovvero interventi interconnessi finalizzati a migliorare stabilmente le condizioni economiche, fisiche, sociali e ambientali di una città o di un quartiere. Gli investimenti in questione, che possono assumere la forma di fondi propri, prestiti e/o garanzie, sono effettuati attraverso Fondi di sviluppo urbano e, se necessario, attraverso Fondi di partecipazione.

Le risorse destinate allo strumento JESSICA sono veicolate in particolare per iniziative aventi ad oggetto, fra l'altro, elementi del patrimonio storico o culturale, per finalità turistiche o altri utilizzi sostenibili e il miglioramento dell'efficienza energetica.

Lo scopo di JESSICA è quello di efficientare il processo di implementazione e finanziamento dei progetti inseriti nei Piani Integrati di Sviluppo Urbano (PISU), attivando un meccanismo finanziario rotativo nella gestione dei Fondi Strutturali (principalmente FESR) destinati allo sviluppo urbano e permettendo ad altre fonti (pubbliche e private) di coinvestire nelle iniziative.

L'attivazione di risorse private ai fini della realizzazione di programmi di recupero e valorizzazione degli immobili è possibile attraverso l'utilizzo del Fondo immobiliare, strumento che ha assunto un ruolo di primo piano nella realizzazione, fra l'altro, di interventi di Social Housing, e di Hospitality e Turismo.

Il Social Housing ha trovato nel fondo immobiliare uno strumento utile per offrire una risposta al disagio abitativo attraverso uno schema di partecipazione che vede, generalmente, la presenza tra gli investitori sia Enti che apportano i beni immobili da destinare a residenze "sociali" che soggetti privati che sottoscrivono quote dei Fondi in denaro, apportando le risorse necessarie al Fondo per la realizzazione degli interventi. Tra i soggetti privati emerge una presenza diffusa sia della Cassa Depositi e Prestiti attraverso il Fondo FIA che di Fondazioni bancarie del territorio nel quale sono realizzati gli investimenti. In Toscana, in particolare, tra gli investitori dei Fondi immobiliari si rilevano, oltre a CDP per tramite del FIA, soggetti istituzionali quali Gruppi Assicurativi (Unipol Assicurazioni) e soggetti privati quali imprese e cooperative di costruzione e di abitanti (Affitto Firenze, Abitcoop e Cooperativa Amicizia).

Il settore turistico ricettivo rappresenta una specifica asset class di investimento per i Fondi immobiliari. Negli ultimi anni le SGR hanno promosso sia Fondi immobiliari con politiche di investimento diversificate nelle quali il settore turistico ricettivo rappresentava una componente, sia Fondi specializzati la cui attività di investimento si caratterizza unicamente nella specifica asset class. Una iniziativa dedicata allo sviluppo del settore turistico è rappresentata dal Fondo Investimenti per il Turismo (FIT) promosso e gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR. Il FIT ha avviato l'operatività in data 1 luglio 2016 con una raccolta di 100 milioni di Euro ed ha l'obiettivo di realizzare investimenti immobiliari nei settori turistico, alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative. La due diligence sulle opportunità di investimento viene effettuata da CDPI SGR sulla base sostenibilità economico finanziaria dell'operazione, a condizione che vi sia un interesse pubblico sotteso alle operazioni poste in essere, acquisendo immobili nell'ambito di processi

di valorizzazione promossi dallo Stato o da enti pubblici o anche da privati che contribuiscono all'incremento dell'offerta turistica, sia in termini quantitativi che qualitativi.

13.3) La fattibilità economica e finanziaria degli interventi privati

L'analisi alla convenienza privata alla riqualificazione si basa sulla stima del valore di mercato attuale di complessi edilizi degradati, sulla previsione dei costi complessivamente da sostenere, sulla stima del valore di mercato ragionevolmente ottenibile. Sugli esiti di questo primo filone di attività si innesterà il secondo, cioè la ricerca delle fonti di finanziamento.

Pertanto, per quanto riguarda il primo filone, con riferimento agli esiti delle attività tecniche precedentemente illustrate sono individuati due casi applicativi per i quali sono stimati i valori di mercato nelle condizioni attuali e dopo la riqualificazione, e sono quantificati i costi totali di riqualificazione.

13.3.1) I valori immobiliari attuali

L'approfondimento circa la fattibilità economico – finanziaria degli interventi previsti nel Progetto di paesaggio per la Valdichiana richiede che siano indagati più aspetti relativi al settore del mercato immobiliare e a quello delle costruzioni. Un particolare filone d'indagine è stato seguito per individuare i valori attuali dei complessi immobiliari dismessi e abbandonati nel territorio rurale dei 10 comuni del presente studio. A tal fine, sono stati ricercati annunci di vendita presso agenzie immobiliari locali ed elaborati i dati dimensionali ed economici riportati negli annunci di vendita.

La ricerca ha portato all'individuazione di oltre 30 immobili in vendita costituiti da case coloniche o rustici, situati in contesti collinari o pianeggianti, in differenti stati di degrado ed abbandono. Nella tabella di sintesi che segue sono riportati le principali informazioni desunte dall'annuncio di vendita (ubicazione, tipologia, stato conservativo, superficie dei fabbricati e delle aree di pertinenza, prezzo di offerta). Per l'individuazione del prezzo unitario, i prezzi di offerta sono stati ridotti del margine di trattativa (-11,3%) indicato dalla Banca d'Italia con riferimento alle aree non urbane del centro Italia (cfr. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2017).

L'analisi dei risultati ottenuti dall'indagine fa emergere i seguenti elementi:

- i valori degli immobili in stato di rudere situati in contesti pianeggianti si collocano generalmente tra i 250 ed i 550 euro/mq circa;
- gli immobili in contesti pianeggianti che necessitano di una ristrutturazione integrale ma con strutture murarie in discreto stato conservativo registrano valori compresi tra 700 e 1.000 euro/mq circa;
- elementi di particolare pregio architettonico (tipologia Leopoldina, antico mulino, ecc.) o paesaggistico (contesto collinare) contribuiscono ad elevare il prezzo iniziale di offerta;
- gli immobili situati nei comuni del senese (Montepulciano, Torrita di Siena, Sinalunga) registrano, a parità di condizioni, valori unitari superiori a quelli degli immobili ubicati nella provincia di Arezzo.

*Comuni di Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Cortona
Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Montepulciano, Monte San Savino, Sinalunga, Torrita di Siena*
Servizio di redazione dello Studio di Fattibilità per il Progetto di Paesaggio delle "Leopoldine in Val di Chiana"

Comune	Posizione	Tipologia	Superficie fabbricati mq	Superficie aree di pertinenza	Stato conservativo	Prezzo di offerta euro	Prezzo ribassato euro	Valore unitario euro/mq
Foiano della Chiana	Pianeggiante	Casale	250	1 ettaro a seminativo	da ristrutturare (rudere)	70.000	62.090	248
Arezzo	Pianeggiante	Rustico	320	400 mq	da ristrutturare (rudere)	130.000	115.310	360
Castiglion Fiorentino	Pianeggiante	Casale storico (rudere)	840	2 ettari	da ristrutturare (rudere)	380.000	337.060	401
Monte San Savino	Collinare	Casolare	250	2 ettari	da ristrutturare (rudere)	130.000	115.310	461
Arezzo	Pianeggiante	Casa colonica	420	5000 mq	da ristrutturare (rudere)	230.000	204.010	486
Cortona	Pianeggiante	Rustico	530	4200 mq	da ristrutturare (rudere)	299.000	265.213	500
Montepulciano	Pianeggiante	Casale	661	2358 mq	da ristrutturare (rudere)	374.000	331.738	502
Montepulciano	Pianeggiante	Casale	378	1776 mq	da ristrutturare (rudere)	215.000	190.705	505
Montepulciano	Pianeggiante	Casale	341	1172 mq	da ristrutturare (rudere)	205.000	181.835	533
Sinalunga	Pianeggiante	Casolare	744		da ristrutturare	490.000	434.630	584
Cortona	Collinare	Casale	500	1 ettaro	(semirudere)	350.000	310.450	621
Monte San Savino	Pianeggiante (lungo strada statale)	Casolare	197		da ristrutturare	150.000	133.050	675
Cortona	Pianeggiante	Rustico	180	3 ettari	da ristrutturare (rudere)	140.000	124.180	690
Cortona	Pianeggiante	Casale	400	8000 mq	da ristrutturare	319.000	282.953	707
Arezzo	Pianeggiante	Casa colonica	400	5,5 ettari con impianto di irrigazione e laghetto	da ristrutturare	320.000	283.840	710
Castiglion Fiorentino	Pianeggiante	Casa padronale	300	4155 mq di cui mq 2500 coltivati a vigneto	da ristrutturare	260.000	230.620	769
Arezzo (Rigutino)	Pianeggiante	Casa colonica	200	15000 mq con due pozzi	da ristrutturare	190.000	168.530	843
Sinalunga	Pianeggiante	Complesso colonico	400	7200 mq ad uliveto (80 piante)	da ristrutturare	380.000	337.060	843
Montepulciano	Pianeggiante	Antico mulino	250	6200 mq	da ristrutturare (rudere)	245.000	217.315	869
Montepulciano - Torrita di Siena	Pianeggiante	Casa colonica	325	14000 mq con vigna	da ristrutturare (semirudere)	320.000	283.840	873
Civitella Val di Chiana	Pianeggiante	Porzione di casale	235	1300 mq	da ristrutturare	240.000	212.880	906
Cortona	Pianeggiante	Leopoldina	2.000	1 ettaro	da ristrutturare (semirudere)	2.050.000	1.818.350	909
Civitella Val di Chiana	Collinare	Porzione di casolare	107	5000 mq	da ristrutturare	120.000	106.440	995
Monte San Savino	Pianeggiante	Casolare antico	200	4 ettari di terreno suddivisi in seminativo, uliveto e bosco	da ristrutturare	230.000	204.010	1.020
Castiglion Fiorentino	Pianeggiante	Casa colonica	213	3000 mq	da ristrutturare	245.000	217.315	1.020
Castiglion Fiorentino	Collinare	Casa colonica	200	3120 mq coltivati ad uliveto	da ristrutturare	250.000	221.750	1.109
Civitella Val di Chiana	Collinare	Borgo	500		da ristrutturare (rudere)	650.000	576.550	1.153
Torrita di Siena	Collinare	Casale	250	1 ettaro	da ristrutturare (rudere)	350.000	310.450	1.242
Monte San Savino	Collinare	Casolare	370	7 ettari di cui 2 ettari di vigneto (Chianti) e un uliveto di 1.100 alberi	da ristrutturare (semirudere)	530.000	470.110	1.271
Montepulciano	Pianeggiante	Casale	400	6 ettari di terreno agricolo coltivabile con irrigazione	da ristrutturare (semirudere)	600.000	532.200	1.331
Montepulciano	Collinare	Casale	980	69 ettari di bosco e terreno coltivato	da ristrutturare (rudere)	1.600.000	1.419.200	1.448
Montepulciano	Pianeggiante	Casale	506	2 ettari	da ristrutturare	890.000	789.430	1.560

Tabella 14 – Valori immobiliari di edifici da ristrutturare

13.3.2) I costi di costruzione

Per la stima dei costi di costruzione sono state consultate diverse fonti, in relazione alla tipologia di opera oggetto di valutazione. Le fonti consultate possono essere ricondotti alle seguenti tipologie:

- Prezzari e altre pubblicazioni specializzate;
- Documenti pubblicati da ordini professionali;
- Studi di fattibilità di recente redazione.

Gli edifici

Per quanto concerne la stima dei costi di recupero degli edifici è stata consultata la pubblicazione specializzata edita dalla DEI: "Prezzi Tipologie Edilizie" (edizione 2014). All'interno della pubblicazione sono state selezionate le schede relative agli interventi che presentavano maggiori analogie con quelli da realizzarsi nei complessi delle Leopoldine. I costi parametrici della pubblicazione sono stati aggiornati al 2017 secondo la variazione dell'indice ISTAT sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Per verificare l'aderenza dei costi indicati nel Prezzario DEI alla realtà economica locale, i valori sono stati confrontati con quelli indicati dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per interventi di ristrutturazione e restauro in edifici storici.

Nella tabella che segue è riportata una sintesi delle fonti consultate.

Tabella 15 – Costi di recupero e ristrutturazione di edifici

Fonte		Anno	Costo unitario	Variazione indice ISTAT	Costo unitario aggiornato
			euro/mq	%	(valore arrotondato) euro/mq
Edifici					
Ristrutturazione di villa patrizia (C1)	Riordino integrale di una villa patrizia del '700 destinata a residenza unifamiliare Prezzi Tipologie Edilizie - DEI	2014	1.404,00	1,4%	1.420,00
Ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti (D21)	- edificio A Prezzi Tipologie Edilizie - DEI	2014	822	1,4%	830,00
	- edificio B Prezzi Tipologie Edilizie - DEI	2014	949	1,4%	960,00
	- edificio E Prezzi Tipologie Edilizie - DEI	2014	985	1,4%	1.000,00
Ristrutturazione funzionale e tipologica di edifici realizzati in epoca precedente al 1960	- di tipo leggero (1) Ordine architetti provincia di Grosseto	2017	486,00	0,0%	490,00
	- di tipo medio (2) Ordine architetti provincia di Grosseto	2017	951,00	0,0%	950,00
	- di tipo pesante (3) Ordine architetti provincia di Grosseto	2017	1.391,00	0,0%	1.390,00

Le aree di pertinenza e altri elementi esterni al perimetro del brolo

I costi relativi alla aree di pertinenza e ad altri elementi esterni al perimetro del brolo sono articolati in due gruppi: quelli afferenti alla viabilità ed alle superfici pavimentate e quelli attribuibili alle aree verdi.

Per quanto concerne la viabilità e le superfici pavimentati, le ricerche sui costi di costruzione e sistemazione sono state condotte principalmente su Studi di fattibilità di recente di redazione e sul Manuale tecnico realizzato dalla Regione Toscana per le piste ciclabili in ambito fluviale.

Per i costi delle superfici verdi, invece, oltre agli studi di fattibilità di recente redazione, è stato consultato il prezzario della Regione Emilia Romagna per le opere in agricoltura.

Nella tabella che segue è riportata una sintesi delle fonti consultate.

Tabella 16 – Costi di costruzione e sistemazione delle aree di pertinenza e di altri elementi esterni al perimetro del brolo

	Fonte	Anno	Costo unitario		Variazione indice ISTAT	Costo unitario aggiornato	
			euro/mq	euro/ml		%	(valore arrotondato) euro/mq
Aree di pertinenza ed elementi esterni al brolo							
Viabilità e aree pavimentate							
Superfici in materiale lapideo in lastre ad uso carrabile e pedonale	Altri studi di fattibilità	2012	144,93		1,9%	150,00	
Superfici in ciottolo ad uso carrabile e pedonale	Altri studi di fattibilità	2012	58,58		1,9%	60,00	
Superfici in stabilizzato	Altri studi di fattibilità	2012	13,19		1,9%	15,00	
Superfici trattate a ghiaia inerbite	Altri studi di fattibilità	2012	25,15		1,9%	25,00	
Pavimentazioni drenanti	Altri studi di fattibilità	2015	80,00		0,9%	80,00	
Percorsi ciclabili in semipenetrazione bituminosa	Piste ciclabili in ambito fluviale - Regione Toscana	2008		87,00	10,0%		95,00
Percorsi ciclabili in asfalto ecologico	Piste ciclabili in ambito fluviale - Regione Toscana	2008		97,00	10,0%		105,00
Percorsi ciclabili in stabilizzato di cava	Piste ciclabili in ambito fluviale - Regione Toscana	2008		112,00	10,0%		125,00
Superfici verdi							
Superfici trattate a manto erboso	Altri studi di fattibilità	2012	4,48		1,9%	5,00	
Opere di sistemazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni	Altri studi di fattibilità	2012	35,00		1,9%	35,00	
Impianto di colture specializzate							
- Alberi da frutto	Prezzario per opere in agricoltura - Regione Emilia-Romagna	2017	2,50		0,0%	2,50	
- Oliveti	Prezzario per opere in agricoltura - Regione Emilia-Romagna	2017	2,00		0,0%	2,00	
- Vigneti	Prezzario per opere in agricoltura - Regione Emilia-Romagna	2017	2,50		0,0%	2,50	
- Piante officinali	Prezzario per opere in agricoltura - Regione Emilia-Romagna	2017	1,00		0,0%	1,00	

Altri costi

Poiché la valutazione economico – finanziaria richiede che siano indicati altri input di natura economica, di seguito sono elencate le ulteriori voci di costo e la relativa modalità di determinazione:

- Spese tecniche: 10% dell'importo complessivo dei costi di costruzione e di recupero;
- Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e contributo sul costo di costruzione: determinati con riferimento agli importi tabellari in vigore nel Comune di riferimento;
- Oneri finanziari: 5% sulla metà dell'importo complessivo dell'investimento;
- Spese di commercializzazione: 2% sui ricavi;
- Profitto imprenditoriale: 10% sui ricavi;
- Spese varie: 1% sui ricavi
- Imprevisti: 5% dell'importo complessivo dei costi di costruzione e di recupero.

13.3.3) I valori immobiliari generati dalla valorizzazione

Un secondo filone di indagine sul mercato immobiliare locale è stato condotto al fine di individuare i valori che potrebbero essere generati dalla valorizzazione delle Leopoldine della Valdichiana. A tal fine sono state condotti approfondimenti distinti per le due principali destinazioni d'uso prefigurate: la destinazione residenziale e quella turistico ricettiva.

La destinazione residenziale

Per la destinazione residenziale sono stati innanzitutto indagati i valori pubblicati nella Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella tabella che segue sono riportate le quotazioni di ville e villini indicate dall'OMI nell'ultimo semestre disponibile (1 semestre 2017) con riferimento alle zone omogenee suburbane (E) e extraurbane (R).

Tabella 17 – Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini

Zona OMI	Fascia	Stato conservativo	Arezzo		Castiglion Fiorentino		Civitella Val di Chiana		Cortona		Foiano		Marciano		Montepulciano		Monte San Savino		Sinalunga		Torrita	
			min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq
E1	Suburbana	normale																				
E2	Suburbana	normale																				
E4	Suburbana	normale																				
E7	Suburbana	normale																				
E8	Suburbana	normale	1.300	1.700																		
E9	Suburbana	normale	1.300	1.700																		
E10	Suburbana	normale	950	1.300																		
E11	Suburbana	normale																				
E12	Suburbana	normale																				
R1	Extraurbana	normale			1.150	1.500	1.200	1.500			1.200	1.600	950	1.400	1.300	1.800	1.050	1.500	990	1.400	840	1.200
R2	Extraurbana	normale								1.400	2.100											
R3	Extraurbana	normale								1.450	2.150											
R4	Extraurbana	normale																				
R6	Extraurbana	normale																				

Poiché le quotazioni OMI si riferiscono prevalentemente ad immobili in condizioni normali, i valori delle abitazioni sono stati verificate con specifiche indagini presso agenzie immobiliari locali. Sono stati quindi selezionati oltre 20 annunci di immobili in vendita ristrutturati o in ottime condizioni, nei 10 comuni del presente studio. Gli immobili sono riconducibili a due principali tipologie:

- Casali, rustici e case coloniche;
- Ville padronali o residenze storiche.

Nella tabella di sintesi che segue sono riportati le principali informazioni desunte dall'annuncio di vendita (ubicazione, tipologia, stato conservativo, superficie dei fabbricati e delle aree di pertinenza, dotazioni delle aree esterne, prezzo di offerta). Per l'individuazione del prezzo unitario, i prezzi di offerta sono stati ridotti del margine di trattativa (-11,3%) indicato dalla Banca d'Italia con riferimento alle aree non urbane del centro Italia (cfr. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2017).

L'analisi dei risultati ottenuti dall'indagine fa emergere i seguenti elementi:

- i valori unitari di casali ristrutturati si collocano in un intervallo compreso tra 2.000 e 3.200 euro/mq variabile in relazione all'articolazione interna dell'unità immobiliare, alla posizione e alla conseguente panoramicità, alle dotazioni esterne;
- in presenza di ristrutturazioni particolarmente attente all'utilizzo di materiali di pregio e soluzioni tecnologiche avanzate, il valore unitario di casali e rustici ristrutturati può arrivare a oltre 5.000 euro;
- i valori di ville padronali ristrutturate situate in contesti pianeggianti varia tra 2.000 e 3.500 euro/mq circa;
- l'ubicazione in contesti di particolare pregio ambientale (posizione collinare, parco con piante monumentali) può fare elevare il valore di ville e residenze d'epoca fino a punte massime di circa 6.000 euro/mq.

Tabella 18 – Valori immobiliari di casali, rustici e case coloniche ristrutturate

Comune	Destinazione	Tipologia	Posizione	Superficie fabbricati mq	Superficie aree di pertinenza mq	Stato conservativo	Villa padronale	Altri edifici	Dotazioni giardino	Prezzo euro	Prezzo ribassato euro	Valore unitario euro/mq
Arezzo	Residenziale Casale		planeggiante (in prossimità della linea ferroviaria AV)	1.000	10.000	Parzialmente ristrutturato	casale principale di 850mq disposto su 2 livelli	un annesso di 100 mq da ristrutturare, una ex porciaia di 50mq, un annesso di 30mq da ristrutturare	piscina con solarium, uliveto di 15000mq e seminativo di 35000 mq	750.000	665.250	665
Arezzo	Residenziale Casa colonica		collinare	795	3.000	Ristrutturato negli anni Ottanta	villa principale di 441mq con 6 camere da letto e 7 bagni e loggia di 36mq	2 annessi di 137 mq e 217 mq	piscina di 96 mq e posto auto di 65 mq	1.300.000	1.153.100	1.450
Arezzo	Residenziale Casale		collinare	480	8.097	Ristrutturato	casale costruito attorno ad una torre di avvistamento disposto su 2 livelli	dependance con appartamento disposto su 2 livelli	piscina pavimentata con pietre senesi, antica cisterna, parcheggio privato, impianto di irrigazione, uliveto, frutteto	1.050.000	931.350	1.940
Cortona	Residenziale Antico mulino		collinare	260	3.000	Ristrutturato	due edifici indipendenti: il mulino di 100 mq su 3 livelli e la casa colonica di 160 mq, ciascuno con una unità abitativa		piscina con bordo a sfioro	650.000	576.550	2.218
Cortona	Residenziale Casale		collinare	380	3.000	Ristrutturato	casale disposto su 2 livelli e suddiviso in 3 appartamenti		piscina riscaldata, solarium, terrazzamenti	970.000	860.390	2.264
Cortona	Residenziale Complesso immobiliare in edifici rurali		planeggiante	90	5.000	Ristrutturato	complesso rurale suddiviso in 13 appartamenti di diversa metratura			235.000	208.445	2.316
Cortona	Residenziale Rustico		collinare	105	5.000	Ristrutturato	rustico su due livelli suddiviso in due appartamenti facilmente unibili		piscina, giardino terrazzato	360.000	319.320	3.041
Cortona	Residenziale Complesso immobiliare		collinare	79		Ristrutturato con materiali di prestigio	ex mulino per l'olio ristrutturato in 30 appartamenti		piscina con solarium, parcheggio privato, parco con vigneto, uliveto e cipressi	277.000	245.699	3.110
Cortona	Residenziale Casale		collinare	178	5.000	Ristrutturato nel 2012	casale di 2 livelli più sottotetto	annesso con lavanderia	piscina con pavimentazione in travertino, campo da tennis	650.000	576.550	3.239
Cortona	Residenziale Casale		collinare	300	5.000	Ristrutturato nel 2012	casale disposto su 2 livelli			1.750.000	1.552.250	5.174
Cortona	Residenziale Casale		collinare	600	20.000	Ristrutturato con finiture di pregio	casale principale di 400mq disposto su 2 livelli	dependance di 200 mq con abitazione indipendente	piscina con solarium in pietra	3.500.000	3.104.500	5.174

Tabella 19 – Valori immobiliari di ville padronali o residenze storiche ristrutturate

Comune	Destinazione	Tipologia	Posizione	Superficie fabbricati mq	Superficie aree di pertinenza mq	Stato conservativo	Villa padronale	Altri edifici	Dotazioni giardino	Prezzo euro	Prezzo ribassato euro	Valore unitario euro/mq
Arezzo	Residenziale	Villa di lusso - villa storica	planeggiante	1.200	5.000 mq, terreni agricoli 8.033 mq	Ristrutturato	3 piani con torrette e finiture di pregio		piscina e fontana	1.400.000	1.241.800	1.035
Arezzo	Residenziale	Villa storica	planeggiante	2.365	7.100 mq di cui 4200 a pineta e con finiture di pregio	Ristrutturato	villa padronale 1.935 mq, limonaia 85 mq	annessi 430 mq		3.500.000	3.104.500	1.313
Arezzo	Residenziale	Residenza d'epoca	planeggiante	1.000	30.000 mq	Parzialmente ristrutturato	villa storica disposta su 3 livelli		parco secolare	2.200.000	1.951.400	1.951
Arezzo	Residenziale	Villa padronale	collinare	330	2900 mq	Ristrutturato	villa padronale di 330 mq su 3 livelli	due annessi: una rimessa attrezzi e una lavanderia/caldaia	fontana in pietra con giochi d'acqua, cancello elettrico e impianto di irrigazione	740.000	656.380	1.989
Valdichiana	Residenziale	Villa di lusso	collinare (in prossimità del casello autostradale)	750	15.000 mq	Ristrutturato di recente	villa con 7 camere, 4 bagni, 4 saloni, 2 sale da pranzo e 2 cucine, oltre vani accessori e locali tecnici, limonaia	appartamento con camera, bagno, cucina	piscina	1.800.000	1.596.600	2.129
Arezzo	Residenziale	Villa storica	planeggiante	680	62.500 mq	Ristrutturato	villa principale di 533 mq su due livelli più torretta	due annessi agricoli rispettivamente di 98 e 50 mq un annesso di 200 mq con 2 appartamenti, un annesso di 200 mq con 1 appartamento e 1 frutteto	5000 mq di vigneto, 8500 mq di oliveto, 1000 mq di seminativo e 46000 mq di bosco	1.900.000	1.685.300	2.478
Monte San Savino	Residenziale	Villa storica	planeggiante	1.200	70.000 mq	Ristrutturato	villa di 800 mq su 3 piani con torretta	rimessaggio attrezzi	piscina semiscoperta, campo da tennis, parco con piante secolari e frutteto	3.500.000	3.104.500	2.587
Cortona	Residenziale	Villa padronale	planeggiante	1.935	95.000 mq	Ottime condizioni con finiture di pregio	villa padronale disposta su 3 livelli più altaia, limonaia	cappella di famiglia, cottage	piscina, parco monumentale con vasca ovale, piante esotiche e secolari	6.750.000	5.987.250	3.094
Arezzo	Residenziale	Villa storica	planeggiante	1.000	40.000 mq	Parzialmente ristrutturato	villa nobile disposta su 4 livelli padronale su 3 piani,	tre annessi da recuperare rustico, dependance e cappella privata	piscina, vigneto di 2 ettari e parco di 2 ettari	3.500.000	3.104.500	3.105
Arezzo	Residenziale	Villa d'epoca	planeggiante	1.500	90.000 mq	Ristrutturato	limonaia e terrazza panoramica		vasca con fontana e 2 piscine	6.000.000	5.322.000	3.548
Arezzo	Residenziale	Villa padronale	collinare	850	10.000 mq	Ristrutturato	villa disposta su due livelli per una superficie complessiva di 700 mq	due annessi	piscina, campo da tennis in erba, parco privato, risultato del progetto di un noto paesaggista allievo di Porcinai	3.650.000	3.237.550	3.809
Ludignano	Residenziale	Leopoldina	planeggiante	350	43.000 mq	Ristrutturato	leopoldina di 420 mq articolata su due livelli più torretta dotata di moderne soluzioni tecnologiche	dependance di 105 mq	piscina	1.650.000	1.463.550	4.182
Arezzo	Residenziale	Villa toscana	collinare	820	20.000 mq	Ristrutturato di recente	villa signorile del 1700	dependance di 70 mq	piscina e uliveto di 2 ettari	5.000.000	4.435.000	5.409
Cortona	Residenziale	Villa storica	collinare	480	70.000 mq	Buono	villa padronale disposta su tre livelli per un totale di 6 camere	dependance per i custodi e due cottage, tutti e tre su due livelli ciascuno	piscina	3.200.000	2.838.400	5.913

La destinazione turistico-ricettiva

La destinazione turistico-ricettiva non è indagata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pertanto, i valori immobiliari per tale funzione sono stati approfonditi con specifiche ricerche puntuali. L'indagine ha evidenziato 7 strutture turistico ricettive in ottime condizioni in vendita nel territorio in esame.

Le informazioni principali riportate negli annunci (ubicazione, tipologia, stato conservativo, superficie dei fabbricati e delle aree di pertinenza, dotazioni delle aree esterne) sono riportate nella tabella che segue. La tabella riporta inoltre i prezzi di offerta e la loro elaborazione al fine di individuare i possibili valori unitari di vendita.

L'analisi dei risultati ottenuti dall'indagine fa emergere i seguenti elementi:

- i complessi turistico-ricettivi situati in un contesto rurale in costruzioni rispettose della tradizione architettonica locale ma privi di particolari elementi di pregio, registrano valori inferiori a 1.500 euro/mq;
- complessi turistico ricettivi che presentano particolari dotazioni di lusso e contesti esclusivi registrano valori immobiliari che possono raggiungere circa 2.400 euro/mq;
- se la proprietà di tali complessi esclusivi ricomprende un'ampia estensione di terreno con coltivazioni specializzate (vigneti e/o oliveti) il valore immobiliare può raggiungere punte massime superiori a 4.500 euro/mq.

Tabella 20 – Valori immobiliari di strutture turistico-ricettive ristrutturate

Comune	Tipologia	Posizione	Superficie fabbricati mq	Superficie aree di pertinenza mq	Stato conservativo	Villa padronale	Altri edifici	Dotazioni giardino	Prezzo euro	Prezzo ribassato euro	Valore unitario euro/mq
Castiglion Fiorentino	Residence in borgo storico	collinare	1.406	40.000	Parzialmente ristrutturato	corpo principale di 900 mq su tre livelli con zone comuni e 10 camere	canonica di 250 mq distribuiti su 3 livelli, chiesa consacrata, altri annessi per 191 mq, rudere di un vecchio mulino di 50 mq	piazzale in ghiaia, piscina, terrazzo panoramico, pozzo da 140 m, bosco d'alto fuso e uliveta	1.900.000	1.685.300	1.199
Arezzo	Agriturismo in casale toscano	pianeggiante	700	25.000	Ristrutturato di recente	due unità abitative: una di 300 mq con 9 camere con bagno, soggiorno, sala colazione, cucina, cameretta, mansarda e appartamento per il personale, una di 400 mq con 5 appartamenti			1.000.000	887.000	1.267
Arezzo	B&B in casale	pianeggiante	720	25.000	Ristrutturato	leopoldina con due appartamenti e spazi comuni	depancande di 400 mq con 5 relais con 4 camere	piscina, parco recintato di 5000 mq	1.200.000	1.064.400	1.478
Valdichiana	Relais in casale toscano	pianeggiante	1.150	5.000	Ristrutturato di recente	villa padronale di 350 mq su due piani e 4 camere da letto	matrimoniali e 2 suite, ristorante di 800 mq per 70 ospiti	piscina privata di 72 mq e piscina relais di 98 mq	3.100.000	2.749.700	2.391
Cortona	Residence di lusso in borgo storico	pianeggiante	6.510	90.000	Ristrutturato	8 appartamenti, 1 albergo con 19 camere da letto, limonata	terrazze per 350 mq, piscina, idromassaggio, garage, parcheggio, 4 accessi carrabili		18.000.000	15.966.000	2.453
Arezzo	Casale	pianeggiante	660	40.000	Ristrutturato	casale principale con abitazione dei proprietari e zone comuni per gli ospiti	secondo casale con 5 camere da letto e 3 appartamenti, ulteriore edificio a due piani	piscina riscaldata, oliveto con 250 olivi e vigneto di Sangiovese e Merlot	2.600.000	2.306.200	3.494
Arezzo	Agriturismo in casale toscano	collinare	430	130.000	Ristrutturato	casale principale con zona comune e 5 appartamenti con accesso indipendente	depancande con appartamento	piscina e oliveta di 1.200 piante con richiesta per la certificazione biologica	2.300.000	2.040.100	4.744

13.3.4) Analisi della fattibilità economico – finanziaria: due casi applicativi

Il modello di valutazione

La metodologia allestita, del tipo “per elementi funzionali” o “valori tipici” implementabile con il calcolo elettronico, è tale da potere essere estesa alla totalità degli edifici compresi in ogni cluster immobiliare al momento del passaggio dallo studio di fattibilità alla fattibilità concreta.

All'interno della struttura dei costi di riqualificazione, sono evidenziate le componenti (es. costi di recupero e ristrutturazione, costo delle sistemazioni esterne, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione; interessi passivi) suscettibili di autonomo finanziamento, di contenimento del costo o di agevolazione fiscale.

Su tale base conoscitiva, potranno essere fatte le opportune simulazioni in merito alle strategie urbanistiche, tributarie, finanziarie, da adottare per incentivare gli interventi privati di recupero edilizio, e quindi verificare i profili di convenienza per gli interventi relativi al cambiamento della destinazione urbanistica, alla riduzione dei contributi di costruzione, agli interessi passivi, e via dicendo.

Podere Santa Regina

Il primo caso individuato per l'applicazione delle valutazioni sulla fattibilità economico finanziaria è individuato in Podere Santa Regina a Castiglion Fiorentino.

Il podere si trova lungo lo Stradone di Montecchio in prossimità delle Leopoldine per le quali la società agricola Aboca ha presentato il Piano Attuativo per il restauro, consolidamento e recupero funzionale. Pertanto, ai fini delle presenti valutazioni, si assumeranno gli indirizzi progettuali illustrati nella relazione generale del Piano Attuativo.

Per quanto concerne il recupero dei fabbricati, innanzitutto, si assume una destinazione analoga a quella proposta per le adiacenti Leopoldine, destinate ad accogliere strutture ricettive di alto livello. Come evidenziato nella relazione, gli edifici versano in un completo stato di abbandono pertanto, preliminarmente, sono previsti rilevanti opere di consolidamento strutturale mirate a ripristinare l'assetto statico delle principali componenti strutturali (fondazioni, murature portanti, solai, e coperture). Per le opere e edili e di finitura saranno

impiegati materiali e tecniche costruttive rispettosi della tradizione locale mentre per le componenti impiantistiche è prevista la realizzazione di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili.

Per quanto concerne le aree esterne di pertinenza, il progetto di recupero prevede il ripristino della pavimentazione delle aie con pietra e/o cotto, la realizzazione di parcheggi e relativi percorsi di accesso caratterizzati da pavimentazioni di tipo permeabile, la creazione di zone relax ombreggiate con la piantumazione di specie autoctone.

Infine, la particolare ubicazione del Podere Santa Regina fa sì che tra le principali opere esterne al perimetro del brolo sia prevista la riqualificazione dello Stradone di Montecchio. L'intervento di riqualificazione prevede la sistemazione dell'attuale pavimentazione stradale (rilevato stradale completato da materiali stabilizzati), ripristinando la completa funzionalità carrabile e la realizzazione di un nuovo percorso ciclabile sul sedime dello Stradone stesso, funzionale al collegamento di Montecchio con "Il sentiero della Bonifica".

Tabella 21_Podere Santa Regina a Castiglion Fiorentino: valutazione di fattibilità economico finanziaria

Voci	Superficie coperta <i>mq</i>	Superficie scoperta <i>mq</i>	Lunghezza <i>ml</i>	Piani <i>n</i>	Superficie Utile Lorda <i>mq</i>	Volume (1) <i>mc</i>	Valore unitario <i>euro/mq o euro/ml</i>	Valore totale <i>euro</i>
Ricavi								
Leopoldina - corpo principale	280			2	560	1.960	2.400,00	1.344.000
Leopoldina - superfetazione	75			2	150	525	2.400,00	360.000
Annesso	198			2	396	1.386	2.400,00	950.400
Aree di pertinenza		2.210					120,00	265.200
Totale ricavi	553	2.210			1.106	3.871		2.919.600
Costi								
Costi di restauro, consolidamento e recupero funzionale								
Edifici								
Leopoldina - corpo principale	280			2	560	1.960	1.400,00	784.000
Leopoldina - superfetazione	75			2	150	525	1.400,00	210.000
Annesso	198			2	396	1.386	1.400,00	554.400
Aree di pertinenza								
Ripristino pavimentazione dell'aia	25%	553					60,00	33.150
Realizzazione parcheggi e percorsi di accesso	5%	111					80,00	8.840
Pertinenza verde e area relax	65%	1.437					35,00	50.278
Coltivazioni specializzate	5%	111					2,50	276
Elementi esterni al perimetro del brolo								
Ripristino funzionalità carrabile stradone di Montecchio (tratto)			200				875,00	175.000
Realizzazione percorso ciclabile (tratto)			200				125,00	25.000
Spese tecniche								
Oneri di urbanizzazione primaria						3.871	7,73	29.903
Oneri di urbanizzazione secondaria						3.871	5,72	22.142
Contributo sul costo di costruzione						3.871	3%	83,73
Oneri finanziari							5%	52.170
Spese di commercializzazione							2%	58.392
Profitto imprenditoriale							10%	291.960
Spese varie							1%	29.196
Imprevisti							5%	92.047
Totale ricavi								2.610.573
Valore attuale del complesso immobiliare (valore totale)								309.027
Valore attuale del complesso immobiliare (valore unitario)							279,41	
<i>(1) Nostra stima</i>								

Lo scenario di trasformazione delineato per Podere Santa Regina consente di attribuire al complesso immobiliare un valore attuale di circa 310.000 euro, corrispondente ad un valore unitario di circa 280 euro/mq. Quest'ultimo si colloca nella fascia più bassa dell'intervallo di valori individuato mediante indagini dirette per i complessi immobiliari che versano in un avanzato stato di degrado.

Podere Vagnotti

Podere Vagnotti a Cortona è il secondo caso individuato per l'applicazione delle valutazioni di fattibilità economico finanziaria.

Il podere si trova lungo la strada provincia 28 Siena-Cortona, in prossimità della frazione di Santa Caterina. Il podere è ricompreso nella proprietà del Consorzio Bonifiche Ferraresi che ha acquistato nella Valdichiana circa 1400 ettari sui quali insistono una quindicina tra edifici rurali e Leopoldine. Il Piano di sviluppo industriale, presentato dal Consorzio, prevede che due complessi siano mantenuti funzionali alle attività agricole svolte dall'azienda sul territorio, e che le restanti 13 Leopoldine siano recuperate per usi turistici o residenziali, quindi valorizzate e successivamente alienate. Per il podere Vagnotti, pertanto, si prefigura questa seconda possibilità. Il complesso si trova in un mediocre stato di conservazione ed è costituito da più edifici: nei due edifici principali – la Leopoldina e la rimessa – si prevede la realizzazione di alcune unità residenziali, mentre per i due annessi – il forno e l'essicatoio – si ipotizza il recupero per spazi accessori quali garage e cantine.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza, si assume una sistemazione coerente con i criteri indicati nelle Linee Guida del presente elaborato: il recupero dell'aia quale spazio di uso comune all'aperto, la creazione di alcuni posti auto all'aperto, la sistemazione delle aree verdi come giardino comune e la destinazione di circa la metà della superficie di pertinenza a colture tipiche specializzate (oliveto, vigneto, frutteto, orto).

Tabella 22_Podere Vagnotti a Cortona: valutazione di fattibilità economico finanziaria

Voci	Superficie coperta mq	Superficie scoperta mq	Piani n	Superficie Utile Lorda mq	Volume (1) mc	Valore unitario euro/mq	Valore totale euro
Ricavi							
Leopoldina - corpo principale	350		2	700	2.450	2.600,00	1.820.000
Leopoldina - superfetazione	44		1	44	154	2.600,00	114.400
Annesso 1: rimessa	300		2	600	1.620	2.600,00	1.560.000
Annesso 2: essiccatoio	150		2	300	810	1.300,00	390.000
Annesso 3: forno	246		1	246	861	1.300,00	319.800
Aree di pertinenza		4.857				130,00	631.410
Totale ricavi	1.090	4.857		1.890	5.895		4.835.610
Costi							
Costi di restauro, consolidamento e recupero funzionale							
Edifici							
Leopoldina - corpo principale	350		2	700	2.450	1.150,00	805.000
Leopoldina - superfetazione	44		1	44	154	1.150,00	50.600
Annesso 1: rimessa	300		2	600	2.100	1.150,00	690.000
Annesso 2: essiccatoio	150		2	300	1.050	950,00	285.000
Annesso 3: forno	246		1	246	861	950,00	233.700
Aree di pertinenza							
Ripristino pavimentazione dell'aia	14%	680				60,00	40.799
Realizzazione parcheggi e percorsi di accesso	3%	146				80,00	11.657
Pertinenza verde e area relax	33%	1.603				35,00	56.098
Coltivazioni specializzate	50%	2.429				2,50	6.071
Elementi esterni al perimetro del brolo							
-							-
-							-
Spese tecniche						10%	217.893
Oneri di urbanizzazione primaria					6.615	2,18	14.421
Oneri di urbanizzazione secondaria					6.615	6,58	43.527
Contributo sul costo di costruzione				1.890		7%	155,25
Oneri finanziari						5%	61.883
Spese di commercializzazione						2%	96.712
Profitto imprenditoriale						10%	483.561
Spese varie						1%	48.356
Imprevisti						5%	108.946
Totale ricavi							3.274.763
Valore attuale del complesso immobiliare (valore totale)							1.560.847
Valore attuale del complesso immobiliare (valore unitario)						825,85	

(1) Nostra stima

Il valore attuale che discende dallo scenario di trasformazione delineato per Podere Vagnotti è individuato in circa 1.560.000 euro, corrispondente ad un valore unitario di circa 825 euro/mq. Confrontando il valore unitario con gli esiti delle indagini condotte sugli immobili da ristrutturare, emerge come esso si collochi all'interno del range definito per gli edifici che necessitano di una ristrutturazione integrale ma che dispongono di strutture murarie in discreto stato conservativo.

13.3.5) Le contribuzioni comunali

I Comuni potranno concorrere a sostenere la fattibilità dei progetti privati agendo sulla fiscalità e sul contributo di costruzione di cui al TUE (artt. 16-19). Ogni permesso di costruzione è soggetto al versamento del contributo tabellare fissato con delibera di Consiglio Comunale suddiviso tra oneri primari, secondari e costo di costruzione. Il contributo introdotto dal 1977 dalla cd. legge Bucalossi (L.10/77) doveva per definizione essere

ragguagliato ai costi effettivi di realizzazione delle opere primarie e secondarie. Mentre il contributo sul costo di costruzione rappresentava una quota del surplus ricavato dall'operazione immobiliare da corrispondere al comune per il recupero dei centri storici e per la realizzazione delle opere pubbliche e per il mantenimento della città pubblica. Ma la legge dava anche un range minimo e massimo affinché Regioni e Comuni potessero stabilire le proprie tariffe adeguandole al territorio di pertinenza. Le tabelle degli oneri dovevano inoltre essere adeguate periodicamente tenendo conto della svalutazione monetaria. Non sempre questo tuttavia si è avverato, comportando una decisione politica oltre che tecnica.

Recentemente il contributo è stato modificato con un provvedimento di legge ed è stato introdotto il cd. "contributo straordinario" (legge n.164/2014 di modifica al TUE). Tale contributo deve essere versato al comune oltre agli oneri di urbanizzazione quando, con il cambio d'uso o a seguito di variante urbanistica, si genera un maggior valore. Il calcolo deve essere fatto tenendo in considerazione il valore ex ante ed il valore ex post generato dall'operazione di variazione urbanistica. I valori devono essere calcolati, proposti e approvati dalla amministrazione comunale. Il surplus privato ricavato dall'operazione deve essere corrisposto al Comune in misura almeno pari al 50%. I proventi devono quindi essere riservati per la costruzione della città pubblica o, nel caso in esame, per esempio, nella costruzione del progetto di valorizzazione della Valdichiana.

Per il soggetto pubblico si potrebbe introdurre il concetto della massima contribuzione concessoria. Il metodo consiste nel mettere a confronto i costi del progetto pubblico (uscite) con quello delle entrate per oneri e trovare il giusto equilibrio.

Deve essere stimato il costo del progetto pubblico (pista ciclabile, espropri, museo, ecc.) e rapportato al volume edificabile/recuperabile stimando le entrate da oneri tabellari. Questi, qualora non fossero sufficienti in quanto non adeguati periodicamente, dovrebbero essere rapportati all'unità di riferimento (metro cubo o metro quadro) e adeguati.

Le risorse così acquisite dovrebbero essere inserite in un apposito capitolo di spesa in modo da rappresentare una partita di giro.

Una simulazione speditiva, per esempio. Ipotizziamo il costo dell'opera pubblica pari ad 1,0 milione di Euro. Il contributo complessivo delle entrate per oneri è pari 100Euro/mc ovvero 300Euro/mq. Per raggiungere l'equilibrio si deve realizzare un progetto di recupero che riguarda 10.000mc di edificazione. Se l'entrata è della metà (50Euro/mc) il volume

edificabile/trasformabile dovrà essere pari al doppio (20.000mc). Ipotizzando che una Leopoldina sia attorno ai 1000mc. L'equilibrio si avrà dopo il recupero di 10 case coloniche. Oppure ne saranno necessarie 20 a valori di entrata dimezzata. E così via.

ESTRATTO art. 16, comma 4, lettera d-ter TUE

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

14) MARKETING TERRITORIALE

Il mercato di riferimento del Progetto di Paesaggio può essere articolato in **tre principali dimensioni**: quella **locale**, quella **nazionale** e quella **globale**. Rispetto ad esse, la componente del Progetto di Paesaggio relativa al marketing territoriale comprende due scenari: il primo riguarda la redazione dello SdF e la realizzazione del progetto, e quindi il breve e medio periodo, il secondo attiene alla gestione nel tempo del progetto realizzato, e quindi il medio e lungo periodo.

Del primo scenario sono parte integrante le attività volte a definire i contenuti del progetto aventi rilevanza economica e finanziaria, nei termini in cui sono stati illustrate nel precedente capitolo, e quindi volte a dotare la Val di Chiana di un vantaggio competitivo cogliendo e mettendo in relazione fra loro gli elementi che possono formare la sua catena di valore. L'impostazione data allo SdF rispecchia infatti l'approccio proprio del **marketing strategico**.

In questo **primo scenario**, i destinatari delle azioni di marketing territoriale sono in primo luogo i potenziali beneficiari del progetto, che devono essere coinvolti nella sua costruzione nella prospettiva di una loro partecipazione attiva alla realizzazione. Un obiettivo strategico dello SdF è infatti quello di creare una nuova percezione dell'identità e del valore dell'area presso i suoi stessi abitanti e presso i soggetti, istituzionali e privati, chiamati a recitare un ruolo attivo nel progetto. La principale dimensione di mercato da coinvolgere è pertanto quella locale, mentre quelle nazionale ed europea rilevano solo per le azioni rivolte all'acquisizione di risorse finanziarie.

Per quanto riguarda il **secondo scenario**, quello di dimensione nazionale e globale, gli interventi di marketing hanno il compito di definire il **posizionamento strategico** che la **Val di Chiana** punterà a conseguire nei mercati di riferimento, in primo luogo in quello turistico-ricreativo. Sarà questo il progetto di rete richiesto dal Bando di gara, il cui compito sarà quello di valorizzare le Leopoldine nel contesto economico-socio-culturale e artistico della Val di Chiana, e quindi le eccellenze del territorio in cui ricadono (percorsi ciclopedonali, strada del vino, parchi archeologici, musei, riserve naturali, chianina, ecc.).

Su tale base sono pertanto delineati i partenariati da stabilire con soggetti pubblici e privati con competenze e interessi nel settore, i canali pubblicitari da attivare, i mezzi comunicativi da predisporre, gli eventi in cui presentare il progetto.

14.1) Il ruolo della comunicazione

Le attività volte a comunicare le azioni svolte dalle Pubbliche Amministrazioni e dagli Enti Territoriali stanno assumendo un ruolo di primaria importanza in quanto strumento di trasparenza della PA a servizio dei cittadini. Tutti i cittadini infatti hanno diritto ad un'informazione corretta e completa così da essere consapevoli dei ruoli e dei processi posti in essere dalle Istituzioni.

Il ruolo della comunicazione è, a livello nazionale, definito nella Legge n. 150/2000 "Disciplina delle attività d'informazione e di comunicazione delle Pubbliche Amministrazioni", legge che consolida il ruolo della comunicazione in coerenza con gli obiettivi e in attuazione dei principi che regolano la trasparenza e l'efficacia dell'azione amministrativa.

La comunicazione del Progetto di Paesaggio per le Leopoldine della Val di Chiana diventa lo strumento che consente di programmare e gestire le strategie e le azioni previste, finalizzate alla comunicazione e al raggiungimento degli obiettivi.

Il Piano di marketing territoriale individua le azioni di informazione di pubblicizzazione degli interventi compresi nel Progetto di Paesaggio con l'obiettivo primario di garantire la massima trasparenza delle attività.

Le informazioni e le comunicazioni sono rivolte ai potenziali beneficiari degli interventi, siano essi cittadini in forma singola e associata, che Enti e organizzazioni economiche.

Per rendere efficace la strategia di marketing sono individuati i seguenti obiettivi specifici:

- accrescere il grado di conoscenza e sensibilizzazione dell'opinione pubblica sul Progetto di Paesaggio;
- potenziare il sistema comunicativo delle Amministrazioni Comunali coinvolte attraverso l'utilizzo di metodologie, tecniche e strumenti adeguati;
- consolidare la collaborazione con partenariato istituzionale, economico e sociale ovvero con i soggetti che operano sul territorio;

- garantire un'informazione completa, accessibile e diretta al potenziale fruitore presentando efficacemente le peculiarità della Valdichiana.

In accordo con gli obiettivi del Progetto, il target individuato è composto da:

- organi istituzionali e strutture tecniche ed amministrative dei comuni della Valdichiana;
- altre istituzioni quali la Regione Toscana;
- parti economiche e sociali (associazioni di categorie, associazioni di tutela dell'ambiente, ordini professionali, ecc.);
- gli operatori economici ed in particolare i possibili investitori nazionali ed esteri;
- il pubblico, inteso sia come cittadini direttamente coinvolti dalle azioni e che traggono beneficio dal Progetto di Paesaggio che dai potenziali fruitori esterni attratti dalla nuova identità acquisita dalla Val di Chiana.

14.2) Un LOGO per le Leopoldine. Immagine coordinata del progetto

Il percorso che ha portato alla definizione del logo per il Progetto di Paesaggio delle "Leopoldine in Val di Chiana" è cominciato con l'analisi e lo studio delle caratteristiche che definiscono e contraddistinguono la tipologia della casa Leopoldina e il contesto rurale. La ricerca ha spaziato attraverso più direttrici avendo come unico punto di riferimento il concetto di fattoria Leopoldina intesa come elemento caratterizzante il territorio della Val di Chiana. La forma che ne è scaturita è ispirata all'identità del paesaggio della bonifica, che si manifesta nell'interdipendenza tra l'ambiente e gli edifici coloniali con le loro precise caratteristiche architettoniche.

Il logo è elemento necessario per favorire la riconoscibilità dell'identità territoriale attraverso un'immagine che ne tuteli l'appartenenza, rafforzandone l'unicità. Il percorso creativo ha portato alla elaborazione di due immagini tra loro alternative, molto diverse sul piano formale, accumulate però dalla presenza di elementi semplici e facilmente riconoscibili, capaci di trasmettere una nuova percezione dell'identità, dell'appartenenza al luogo, e il valore del progetto di paesaggio.

14.2.1) Proposta 1

Nella prima proposta, la forma sintetizzata dell'edificio colonico con la caratteristica torre colombaria è leggibile nell'assonometria disegnata. La forma è inserita in modo dinamico nel contesto paesaggistico che nel logo è richiamato da un cono proteso verso l'orizzonte. L'ombra dell'ingresso alla Leopoldina richiama la compenetrazione tra interno ed esterno.



Figura 89). Proposta 1 – Versione b/n e negativo



Figura 90). Proposta 1 – Versione a colori (colori Pantone: girasole, potter's clay, caterpillar green)

14.2.2) Proposta 2

Nella seconda ipotesi gli elementi paesaggistici segnati dalla componente antropica - la fattoria Leopoldina - sono accostati nella loro diversità per sottolineare le interdipendenze e le sinergie che li uniscono: il primo è richiamato nella rappresentazione stilizzata delle coltivazioni cerealicole; il secondo evoca con le sue geometrie definite il volume dell'edificio colonico.



Figura 91). Proposta 2 – Versione b/n e negativo



Figura 92). Proposta 2 – Versione a colori (colori Pantone: girasole, caterpillar green)

14.3) La comunicazione web e social

L'utilizzo della rete internet è indispensabile per l'efficacia delle azioni di marketing e per la comunicazione perché permette l'accesso alle informazioni in modo semplice e immediato. Le informazioni possono essere facilmente aggiornate e lo strumento virtuale permette un rapporto interattivo e diretto con l'utente con la possibilità di consultare e scaricare i materiali informativi.

Lo spazio web può essere inteso come implementazione dei siti già esistenti (valdichiana.it / terredisiena.it / visittuscany.com / ...). Al pari degli altri strumenti comunicativi, la sezione/pagina dedicata alle Leopoldine della Val di Chiana sarà concepita in armonia con gli obiettivi del Progetto. Al fine di garantire la massima visibilità ai contenuti e alle iniziative del Progetto di Paesaggio saranno rese graficamente accattivanti con immagini scelte e testi corredati da parole chiave e/o slogan dedicati.

Al fine di aumentare la portata della diffusione della conoscenza della Val di Chiana si prevede la possibilità di utilizzare i nuovi strumenti social, in particolare Facebook, Twitter, Instagram hanno delle specificità affini agli obiettivi delle azioni di marketing qui individuate.

- Facebook

Importante mezzo di amplificazione dei contenuti, Facebook facilita la condivisione e l'interazione con un pubblico vasto. Il lavoro di comunicazione può essere mirato utilizzando la "prossimità", messaggi rivolti ad utenti presenti in una determinata zona geografica o per "segmenti di pubblico", con messaggi rivolti ad un determinato target di utenti. Il gradimento e l'efficacia della comunicazione è misurabile in termini di interazioni, "like" e visualizzazioni nel tempo.

- Twitter

L'azione di marketing acquista efficacia se attraverso i profili twitter istituzionali vengono inviati messaggi dedicati, caratterizzati da immagini e hashtag dedicati. Twitter consente di informare tempestivamente e con regolarità gli utenti, l'attività di comunicazione bene si presta alla diffusione di contenuti e delle attività svolte.

- Instagram

Instagram è il luogo dove i contenuti ruotano attorno alla vita privata dell'utente. L'impatto di una fotografica sulla visibilità è ben più alto rispetto a quello delle azioni sponsorizzate. Catturare l'attenzione dell'utente al primo impatto è la chiave di volta per l'incremento delle interazioni e la trasmissione del messaggio. L'utilizzo combinato di tag ed immagini emozionali permette di raggiungere e divulgare le azioni previste dal progetto.

Più in generale, la nascita della nuova identità del territorio delle Leopoldine potrebbe essere promossa sul web e fatta circolare all'interno della rete, attraverso messaggi ad alto contenuto emotivo, per attrarre simpatia e condivisione. Fra gli strumenti comunicativi funzionali a tale strategia comunicativa, possono figurare i brevi video di carattere empatico ed emozionale da condividere attraverso i canali social, ed anche strumenti di marketing non convenzionali, come ad esempio il *viral* marketing, creando azioni inattese verso i target di riferimento. Questi strumenti potrebbero consentire di lanciare il nuovo brand raggiungendo un numero elevato di contatti – soprattutto attraverso i social network – con contenuti costi di investimento.

14.4) Le opportunità di promozione attivate dalla Regione Toscana

La Regione Toscana mette a disposizione diverse opportunità di promozione territoriale attraverso tre principali canali di comunicazione: partecipazione ad eventi, presenza sui canali web e social, programmi e progetti di cooperazione.

Per quanto concerne la partecipazione ad eventi, si evidenzia l'opportunità creata dalla Regione Toscana per la partecipazione ad iniziative ed eventi di promozione economica dell'agricoltura e dell'agroalimentare per accrescere a livello nazionale e internazionale i prodotti di qualità certificata e prodotti del settore florovivaistico. La Regione ha infatti selezionato una serie eventi programmati nel 2018 per le quali le imprese singole o associate possono beneficiare di un contributo economico a copertura parziale delle spese sostenute per: iscrizione a fiere, workshop ed eventi promozionali; affitto e allestimento di spazi espositivi; noleggio di attrezzature e costi di trasporto; realizzazione di materiale informativo e di comunicazione; pubblicità e comunicazione su media e social. Questo canale di promozione è particolarmente indicato per la promozione della filiera biologica e dei prodotti di eccellenza legati al territorio della Valdichiana. Per quanto riguarda il più specifico settore vitivinicolo, le

misure a sostegno della promozione dei prodotti locali sono ampie e diversificate: esse spaziano dalla partecipazione ad eventi promozionali nazionali ed internazionali (es. Buy Wine a Firenze) a progetti di promozione e pubblicità sui mercati di paesi terzi.

In tema di web e social, si è già evidenziato come i canali disponibili ed attivi siano molteplici, pertanto le strategie delineate in tale ambito prevedono di sfruttare le piattaforme esistenti creando sezioni o comunicati specificatamente dedicati alle Leopoldine in Valdichiana. Fra questi si segnalano i principali:

- Implementazione della sezione già presente nel nuovo sito ufficiale del turismo in Toscana: www.visituscany.com;
- Creazione di contenuti informativi (guide, itinerari e infografiche) per il download o la fruizione offline dai 4 blog e 9 profili sui social media della Regione;
- Implementazione delle informazioni già presenti nella app "Travel inToscana";
- Inserimento delle manifestazioni della Valdichiana nel calendario unico degli eventi "Toscanaevents.it";
- Partecipazione attiva al blog di Agricoltura sociale, blog "tematico" della Regione Toscana;
- Adesione al progetto "Vetrina Toscana", promosso dalla Regione e Unioncamere toscana per integrare le imprese artigianali ed enogastronomiche con l'offerta culturale e artistica del territorio e creare un legame stabile tra aziende produttrici e imprese di commercializzazione.

15) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Lo Studio di Fattibilità ha fatto emergere alcuni fattori che possono indirizzare e veicolare la strategia di valorizzazione e riutilizzo delle Leopoldine in una logica di sistema, favorendo una visione di tipo regionale o comunque sovracomunale al fine di mettere a frutto anche la massa critica costituita dall'insieme dei 221 edifici oggetto dello SdF. Si richiamo di seguiti alcuni elementi significativi, dettagliati nei precedenti capitoli:

- Le Leopoldine rappresentano un consistente patrimonio fisico e culturale del territorio, influenzando sull'evoluzione del paesaggio agrario, sulla conformazione della maglia agraria e conferendo al territorio uno specifico carattere identitario. Risulta prioritaria l'esigenza di attivare strumenti che incentivino il recupero sia degli immobili che delle relative pertinenze in una logica di rete e di sistema in quanto **circa il 45% degli immobili versa in mediocre/pessimo stato di conservazione** con il rischio elevato di perdita irreversibile degli immobili stessi;
- In merito alla **natura della proprietà degli immobili** si è rilevato come la situazione sia caratterizzata da una certa varietà tra persone fisiche, aziende agricole, imprese edili, società immobiliari. Tale varietà è indice di interessi e prospettive, anche economiche, che si indirizzano sulle Leopoldine e pertanto possono essere motori di valorizzazione e sviluppo. La vocazione agricola del territorio trova una forte conferma nella consistente presenza di importanti Società attive nel settore primario e da aziende agricole quali proprietari di terreni e immobili. La presenza di società immobiliari e di imprese di costruzione è rivelatrice di investimenti rivolti alla valorizzazione immobiliare (va evidenziata anche l'esistenza, tra i proprietari, di due società immobiliari con sede in altri Paesi europei, quale indice di interesse verso il territorio e verso questa tipologia di immobili).
- Dal punto di vista della valorizzazione delle potenzialità territoriali della Val di Chiana è evidente che un aspetto nodale è il rafforzamento degli **itinerari tematici di fruizione territoriale**, raccordando il tema del turismo naturalistico/sportivo a quello delle città, dei centri storici e dei grandi attrattori del territorio che sono sia di tipo storico-monumentale che ambientale e paesaggistico. Da questo punto di vista le potenzialità ancora inesprese possono trovare sostegno nella programmazione dei

fondi strutturali e di investimento europei. In particolare, gli interventi di sviluppo intercettano alcuni degli obiettivi del Fondo europeo per lo sviluppo regionale (Fesr) e del Fondo Europeo per lo sviluppo rurale (Feasr). Le strategie che sottendono il POR FESR 2014-20 della Regione Toscana sono particolarmente attinenti ai temi evidenziati: il POR indirizza una forte concentrazione dei finanziamenti sugli assi a sostegno dell'innovazione, della competitività e della ripresa del sistema produttivo. Sono molteplici le azioni previste dal POR regionale mirate allo sviluppo tecnologico delle piccole e medie imprese che operano nei settori del turismo, del commercio e della cultura, alla nascita di nuove imprese turistiche in grado di offrire servizi più qualificati, all'internazionalizzazione e alla promozione sui mercati esteri del sistema dell'offerta turistica, agli interventi di valorizzazione e messa in rete del patrimonio culturale. Su un altro fronte, il Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020, delineato dalla Regione Toscana per l'impiego delle risorse del Feasr, ha indicato alcune misure che ben si allineano agli interventi previsti nelle Leopoldine e nel territorio rurale della bonifica (vedi nello specifico le misure e sottomisure riportate al paragrafo 13.1). Sul tema del turismo, l'**attivazione di risorse private** ai fini della realizzazione di programmi di recupero e valorizzazione degli immobili è possibile attraverso l'utilizzo del Fondo immobiliare, strumento che ha assunto un ruolo di primo piano nella realizzazione, fra l'altro, di interventi di Social Housing, e di Hospitality e Turismo.

- Con riferimento all'area della Val di Chiana, le iniziative di **cooperazione territoriale europea** (CTE) potenzialmente sinergiche nell'ambito della Programmazione 2014-2020 possono essere rappresentate da alcuni specifici programmi: Interreg MED, Interreg Europe, UIA (Urban Innovative Actions), Life, COSME. Tutto questo contribuisce a porre solide basi (conoscenza, partnership, opzioni su futuri network) su cui proporre gradualmente l'accesso ai progetti della presente e della prossima Programmazione Comunitaria.
- Considerando l'insieme degli immobili che costituiscono l'oggetto del presente studio, si ha un esteso complesso di edifici caratterizzati sia da elementi comuni che si ripetono in più immobili che dalla presenza di situazioni in cui un unico soggetto è proprietario di più leopoldine. In questo scenario è possibile ipotizzare sia singoli interventi su immobili di maggiori dimensioni oppure portafogli di immobili riconducibili ad una unica proprietà per interventi di sviluppo simili.

16) GLI ELABORATI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Il presente Studio di Fattibilità si compone dei seguenti elaborati:

Elab. 01 – Relazione

Elab. 02 – Dossier delle Schede Comunali del Patrimonio edilizio

Elab. 03 – Schede di sintesi delle Leopoldine

Elab. 04 – Tav.1.1 – Iconografia storica della della bonifica nella piana

Elab. 05 – Tav.1.2 – Morfologia del paesaggio

Elab. 06 – Tav.1.3 – Pericolosità Idraulica della Val di Chiana (PGRA)

Elab. 07 – Tav.1.4 – Il sistema degli elementi del paesaggio

Elab. 08 – Tav. 2.1 – Ambito delle Leopoldine della Val di Chiana

Elab. 09 – Tav. 2.2 – Il sistema delle Fattorie Granducali dell'area della bonifica

Elab. 10 – Tav. 2.3 – Permanenze e discontinuità nel paesaggio agrario delle Leopoldine

Elab. 11 – Tav.3.1 – Gli elementi detrattori del paesaggio

Elab. 12 – Tav.3.2 – Il disegno delle rete ecologica intercomunale

Elab. 13 – Tav.3.3 – Itinerari e percorsi per la fruizione del territorio

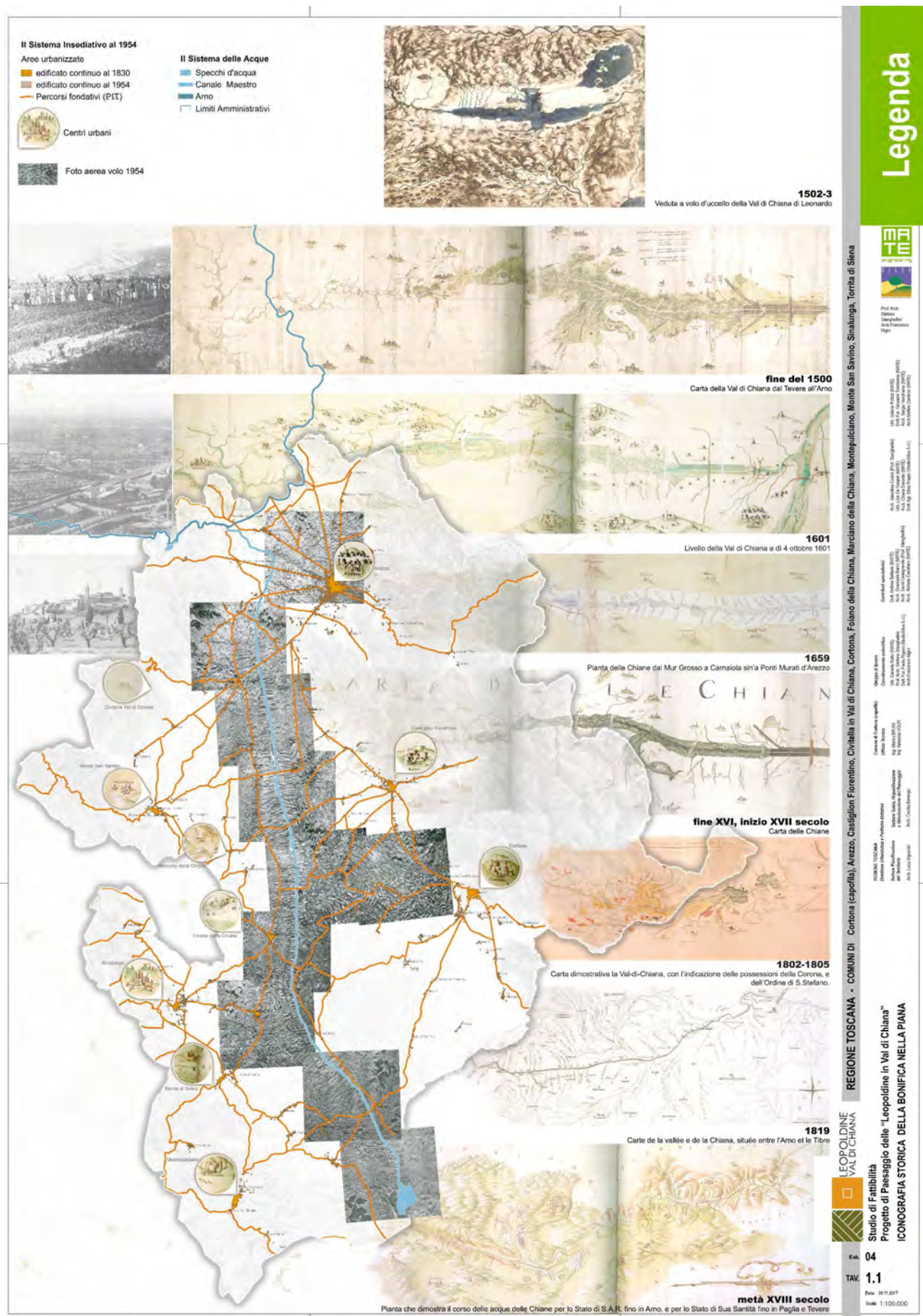
Elab. 14 – Linee guida del paesaggio: la rete ecologica, la rete della mobilità lenta, le
pertinenze delle leopoldine

Elab. 15 – Database georeferenziato

Nelle pagine sono riportati gli estratti degli elaborati cartografici e delle linee guida del paesaggio con una breve descrizione dei contenuti degli stessi.

TAV.1.1 – ICONOGRAFIA STORICA DELLA DELLA BONIFICA NELLA PIANA

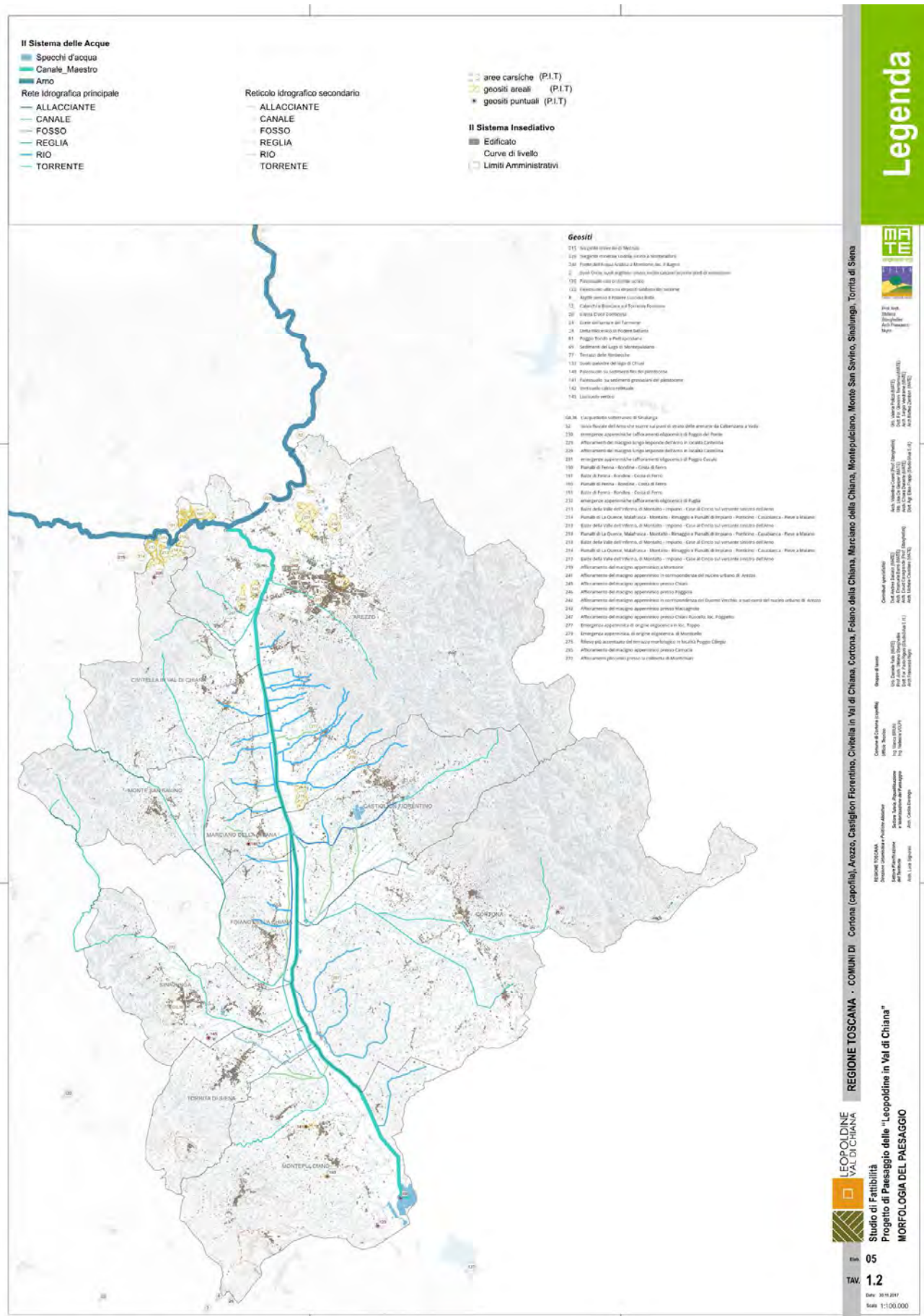
La Valdichiana, come risultato della forte domanda di prodotti alimentari delle città toscane e dell'impegno centralistico nelle politiche territoriali dei governi granducali medicei e lorennesi, oltre che del mito di un'agricoltura opulenta in cereali e bestiami, è una delle subregioni toscane più e meglio rappresentate nelle fonti documentarie, sia con riferimento a quelle di carattere più descrittivo, che con riferimento alle rappresentazioni grafiche strettamente correlate ad interventi idraulici. Questo materiale iconografico si concentra perlopiù tra la metà del Cinquecento e la metà dell'Ottocento, a parte alcune eccezioni come la rappresentazione prodotta da Leonardo da Vinci all'inizio del XVI secolo. Delle ampie e varie suggestioni ispirate da questo vasto apparato iconografico si è voluto dare qualche esemplificazione particolarmente significativa nell'elaborato, che da invece un maggiore rilievo alla data del 1954, rispetto alla quale si dispone di ortofoto a bianco e nero che illustra bene lo stato del territorio immediatamente precedente alle trasformazioni che ne hanno modificato più incisivamente il volto: l'espansione delle città e soprattutto la frammentazione degli insediamenti residenziali e produttivi, il proliferare delle barriere infrastrutturali, la trasformazione e banalizzazione della maglia agraria.



TAV.1.2 – MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO

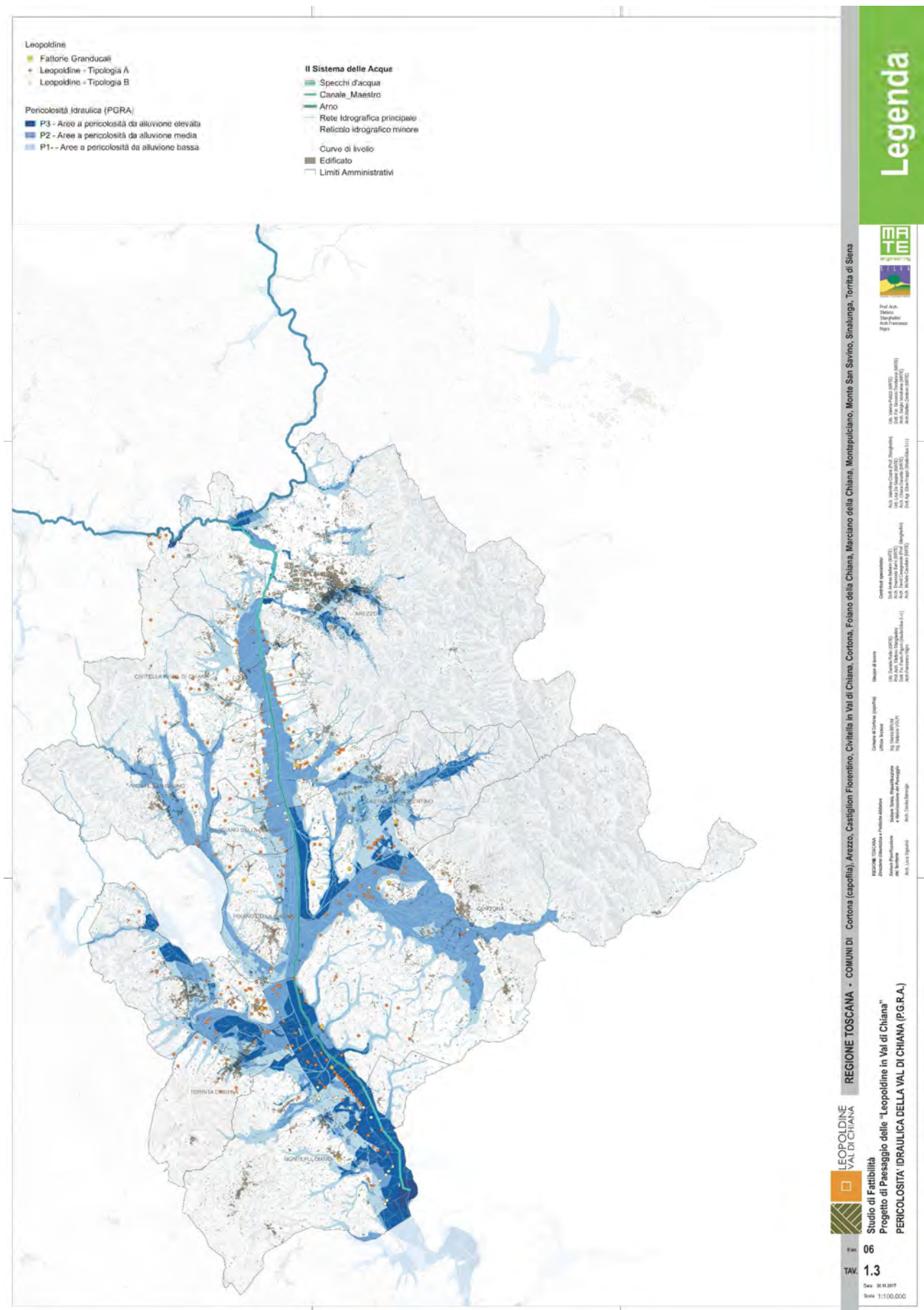
La morfologia del paesaggio della Valdichiana è determinata dalle presenze collinari ad est e a nord-ovest, che fanno da sfondo per le distese piatte della bonifica attraversate da una fitta ramificazione di canali. Si tratta dell'orizzonte più o meno costante in cui si collocano i profili facilmente riconoscibili delle Leopoldine.

Il P.I.T. rileva nell'area anche la presenza di numerosi geositi, con una forte concentrazione nella porzione collinare dell'Aretino. Si tratta di elementi di rilievo geomorfologico in parte riconducibili a sorgenti, fonti d'acqua, alle tracce dell'evoluzione storica del letto dei fiumi, e perfino alla presenza di un acquedotto sotterraneo (Sinalunga), mentre in altri casi si tratta di affioramenti rocciosi, rilievi e terrazzi morfologici, calanchi. Si rileva altresì la presenza di aree carsiche.

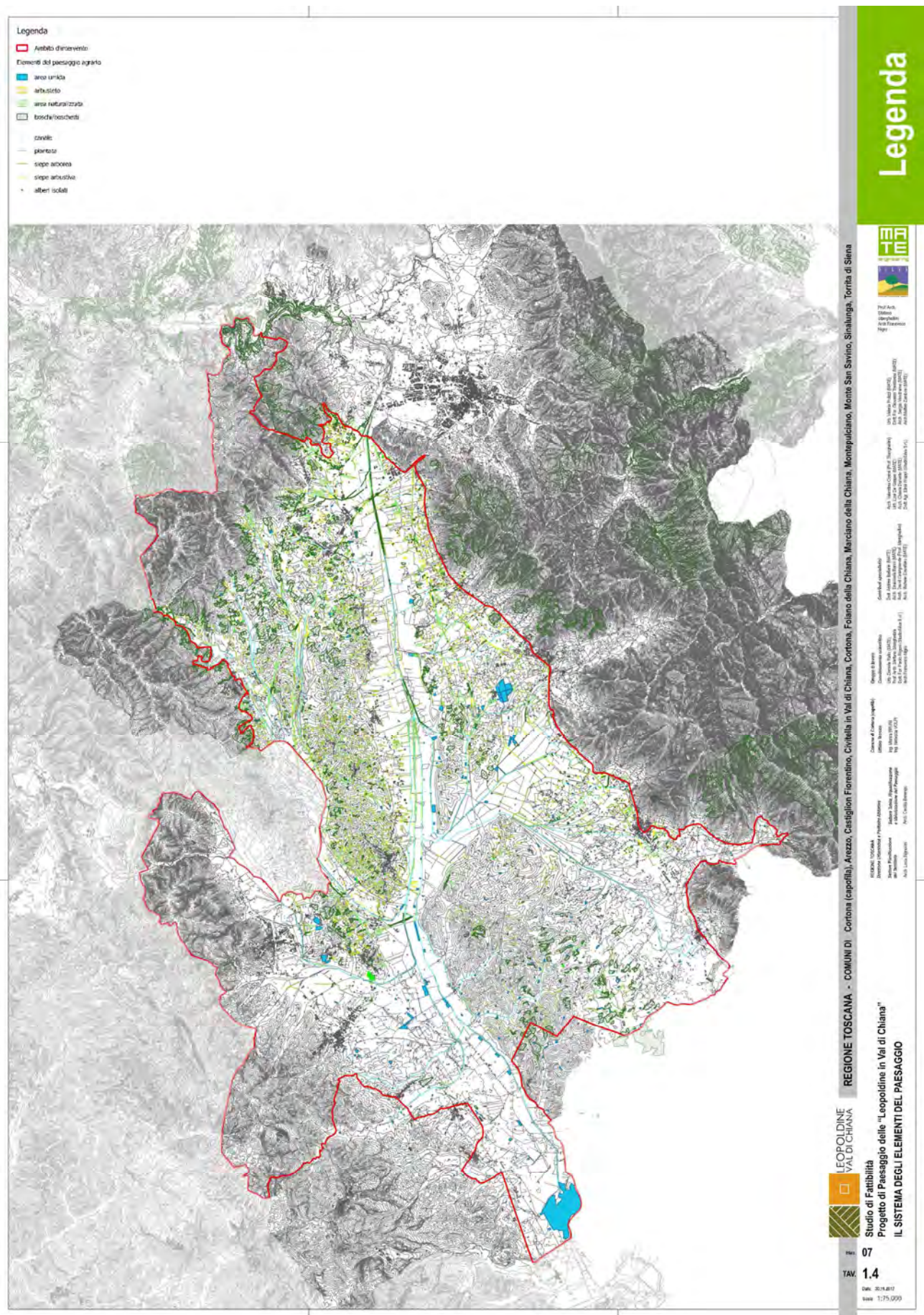


TAV.1.3 – PERICOLOSITÀ IDRAULICA DELLA VAL DI CHIANA (PGRA)

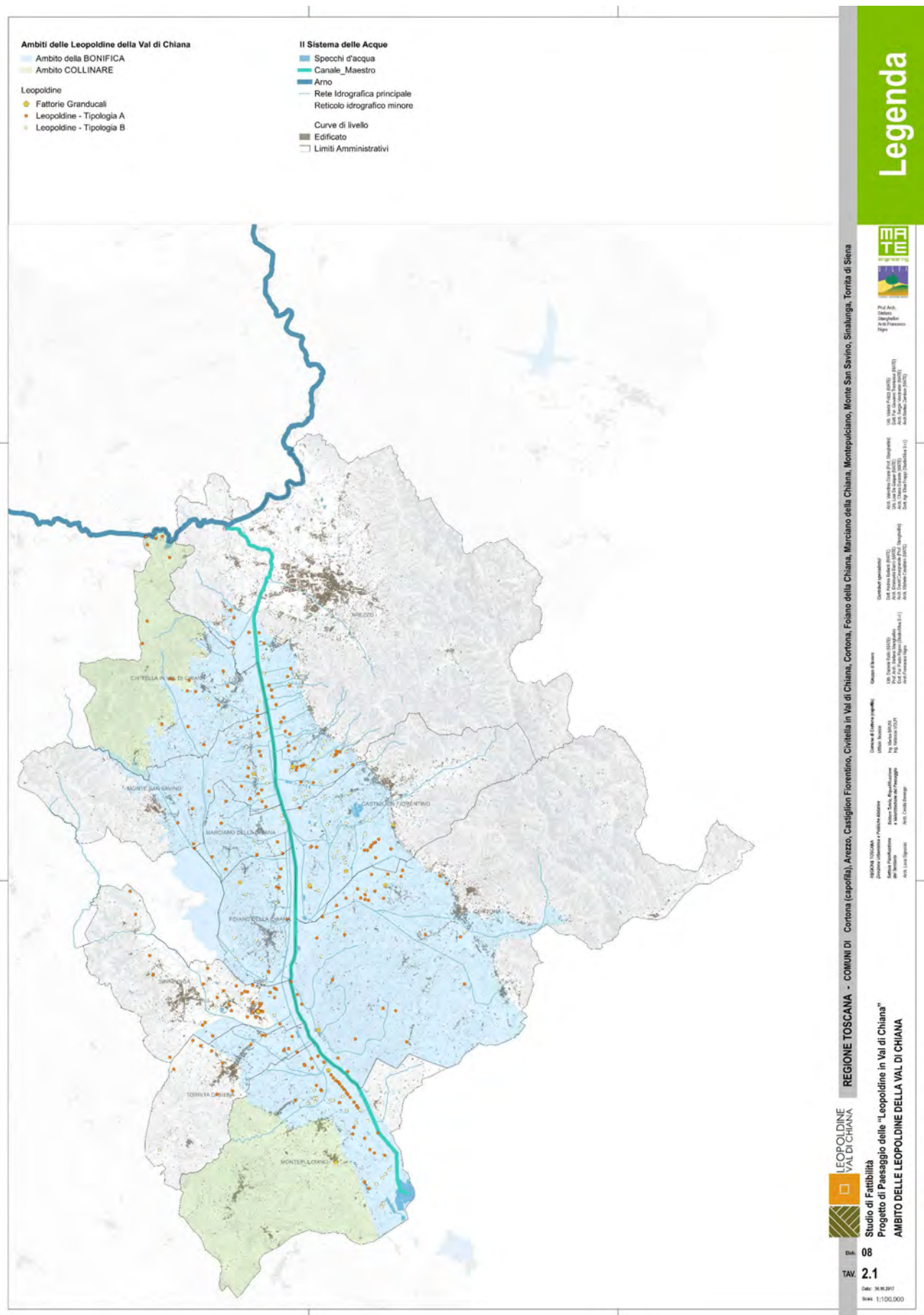
Nonostante la minuziosa e accanita opera della bonifica, la Valdichiana continua ad essere un'area fortemente soggetta a fenomeni alluvionali. Il P.G.R.A. rileva un'ampia porzione del territorio soggetta a pericolosità idrauliche medie ed elevate, disposte lungo la spina centrale del Canale della Chiana e lungo le sue ramificazioni principali. In particolare modo è nell'area tra Torrita e Montepulciano, lungo l'asse della Fattoria di Abbadia, che si concentra il maggior numero di Leopoldine che ricadono in aree a maggiormente esposte al rischio alluvione.



TAV.1.4 – IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

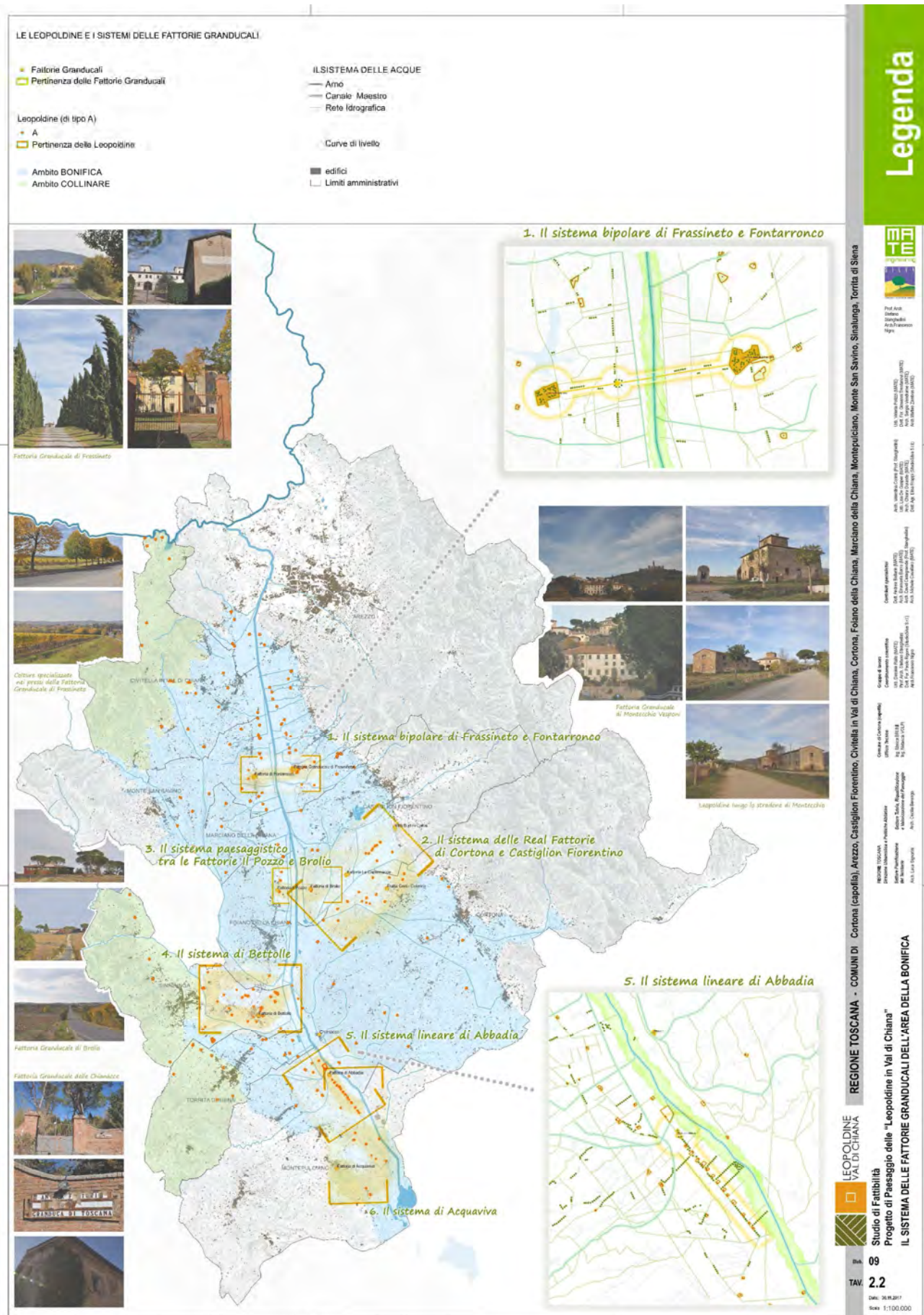


TAV. 2.1 – AMBITO DELLE LEOPOLDINE DELLA VAL DI CHIANA



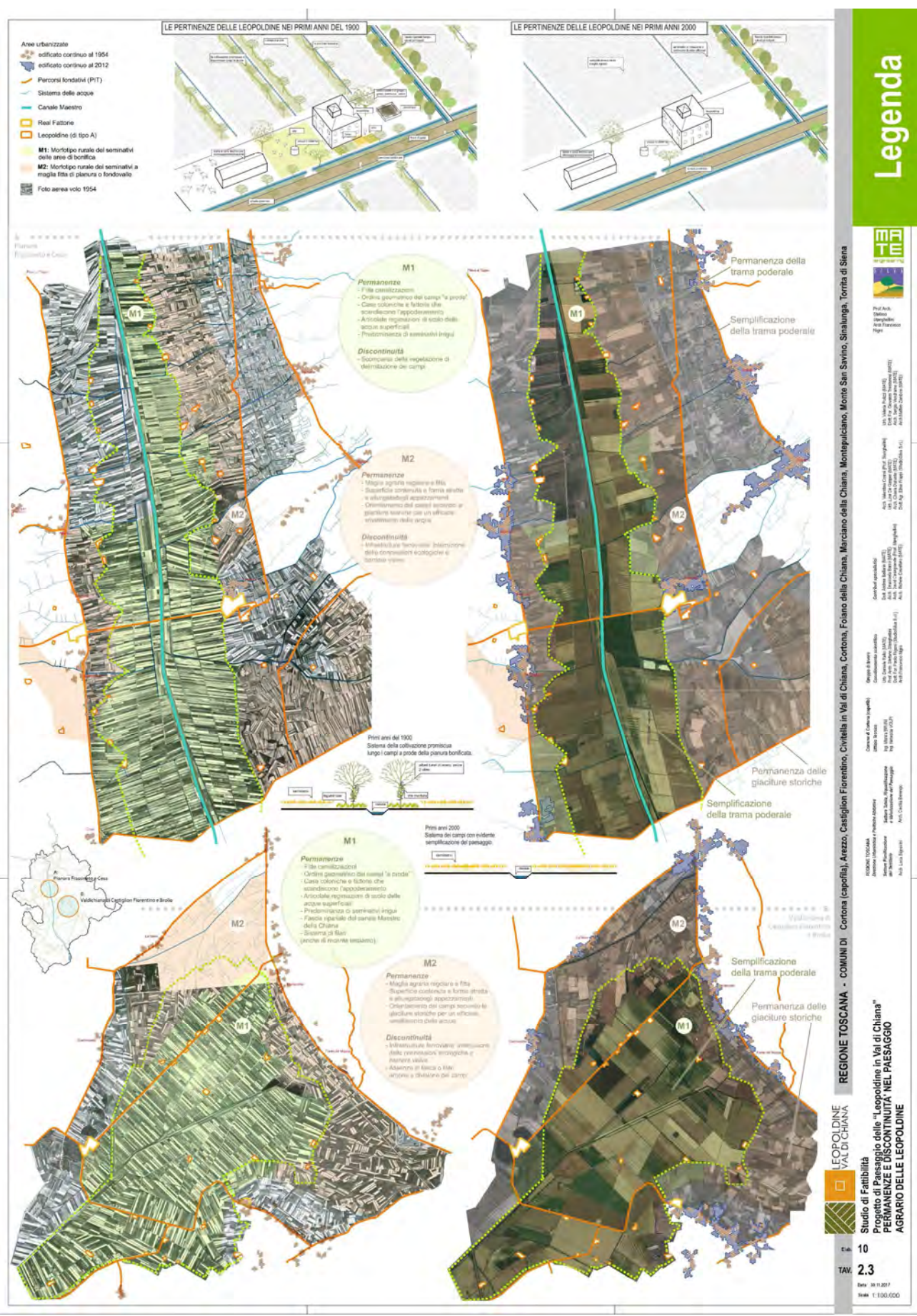
TAV. 2.2 – IL SISTEMA DELLE FATTORIE GRANDUCALI DELL'AREA DELLA BONIFICA

La presenza diffusa delle Leopoldine nella Valdichiana appare strutturata dalla presenza di alcune Fattorie Granducali (le "Real Fattorie"), che hanno rappresentato storicamente i centri organizzatori del paesaggio e dell'economia rurale. Oggi appaiono spesso come emergenze monumentali e come polarità attorno a cui si costruiscono dei sistemi di paesaggio. E' il caso del sistema bipolare di Frassineto e Fontarronco, due Fattorie poste alle estremità dell'asse paesaggistico che attraversa il Canale Maestro, comprendendo nel suo percorso anche il segno storico di un'antica rotatoria. In parte analogo appare il caso delle Fattorie di Brolio e il Pozzo, mentre particolarmente significativi dal punto di vista paesaggistico appaiono i sistemi lineari che vedono il susseguirsi di numerose leopoldine lungo un asse lineare, come nel caso dello Stradone che fa capo alla fattoria di Montecchio Vesponi (nel sistema delle Real Fattorie di Castiglion Fiorentino e Cortona) e di quello che fa capo alla Fattoria di Abbadia, sud ovest della Valdichiana.



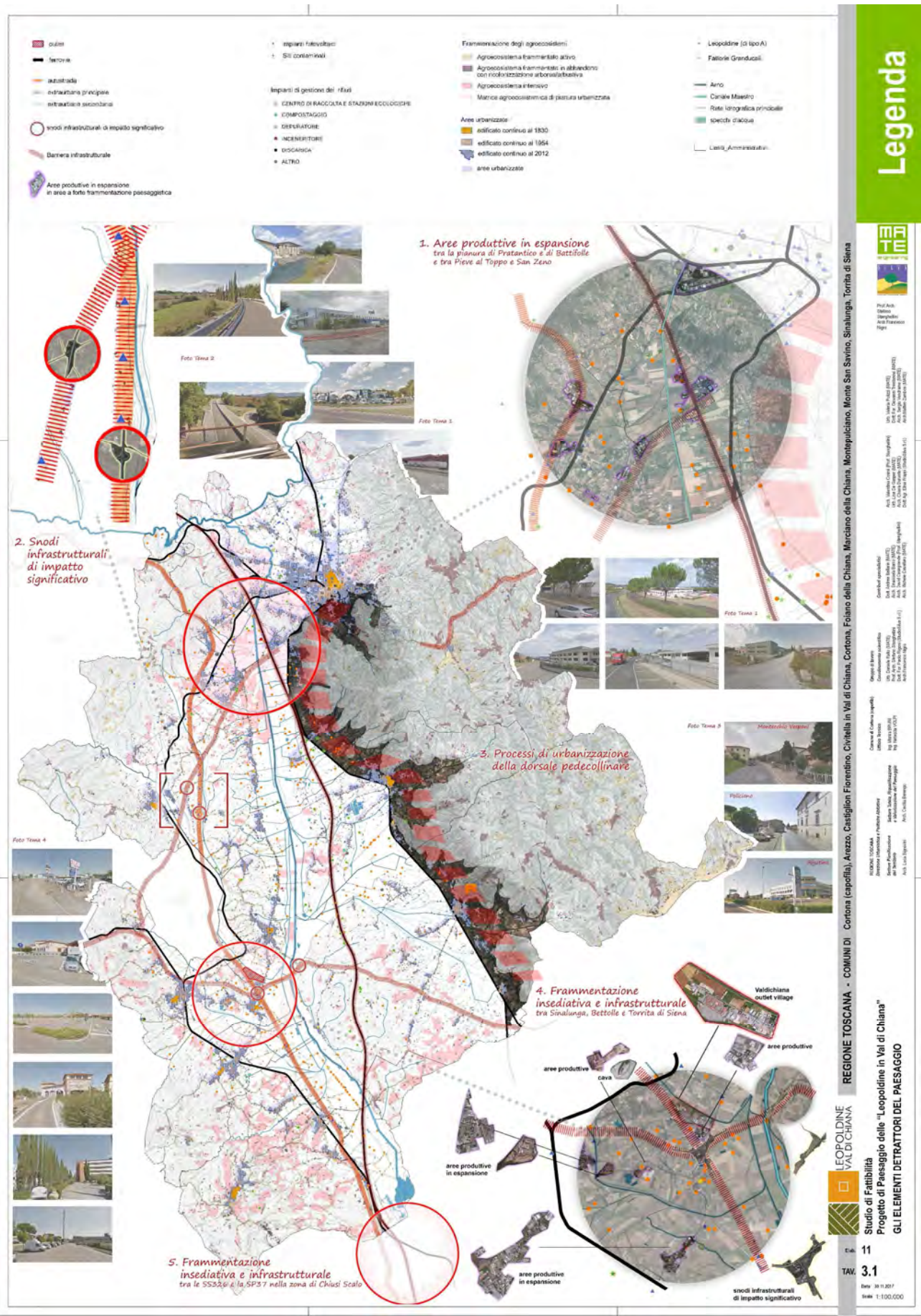
TAV. 2.3 – PERMANENZE E DISCONTINUITÀ NEL PAESAGGIO AGRARIO DELLE LEOPOLDINE

Si è ritenuto dedicare una particolare attenzione al confronto tra lo stato attuale del paesaggio agrario e la sua configurazione storica alla data del 1954, rispetto alla quale si dispone di ortofoto a bianco e nero, un momento immediatamente precedente alle trasformazioni che ne hanno modificato più incisivamente il volto, quali l'espansione delle città e soprattutto la frammentazione degli insediamenti residenziali e produttivi, il proliferare delle barriere infrastrutturali, la trasformazione e banalizzazione della maglia agraria. In particolare con riferimento a quest'ultima, si è fatto riferimento alle trasformazioni inerenti i due ambiti principali identificati dal PIT nell'area di addensamento delle Leopoldine, ovvero il "Morfotipo rurale dei seminativi maglia fitta di pianura o fondovalle" e il "Morfotipo rurale dei seminativi delle aree di bonifica".

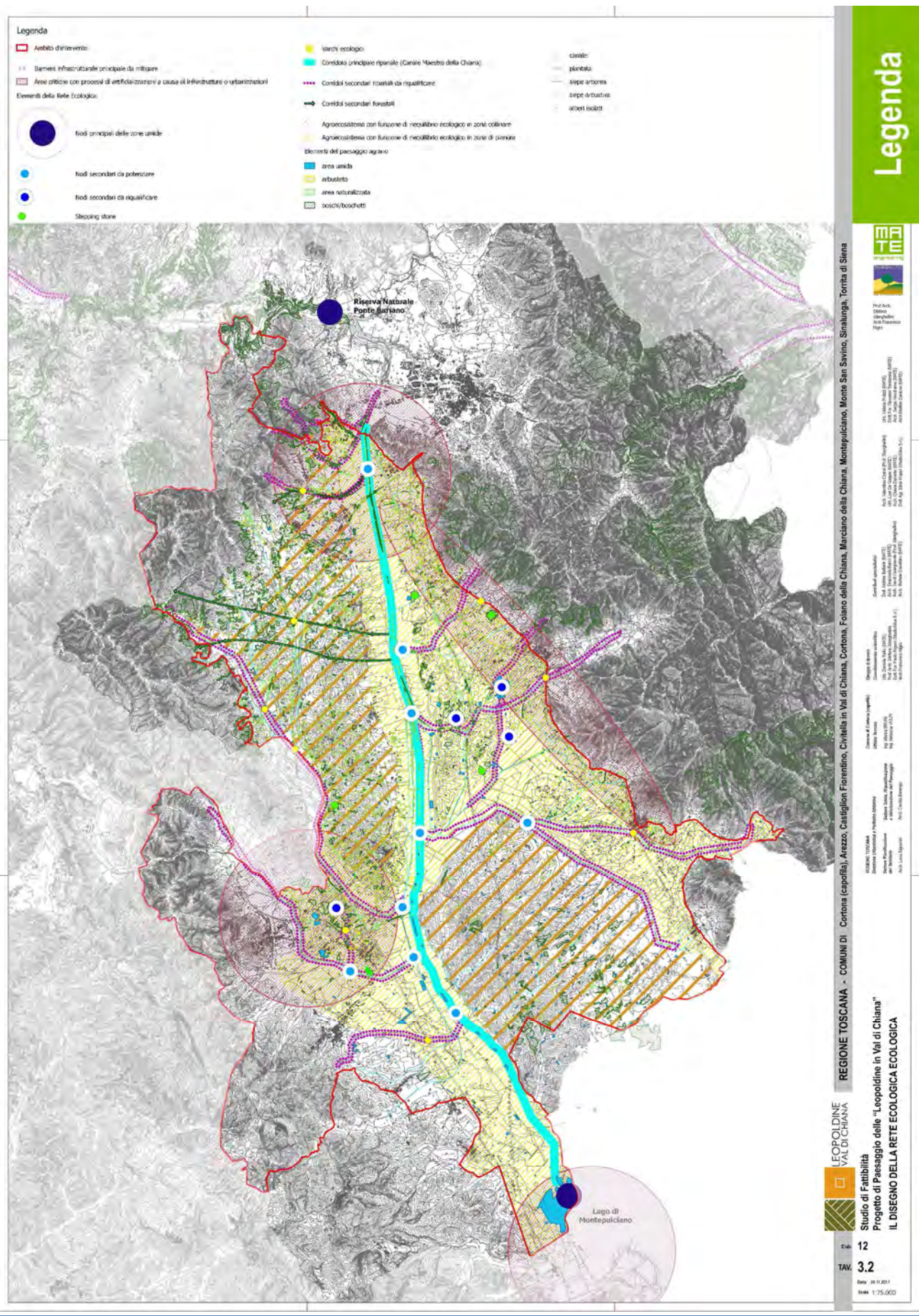


TAV.3.1 – GLI ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO

Il paesaggio attuale della Valdichiana appare fortemente alterato rispetto a quello storico (per quanto mutevole e soggetto al braccio di ferro con le acque), segnato com'è da trasformazioni legate all'espansione delle città e soprattutto alla frammentazione degli insediamenti residenziali e produttivi, al proliferare delle barriere infrastrutturali, alla trasformazione e banalizzazione della maglia agraria. In particolare si rilevano alcuni elementi di fondo, legati all'impoverimento dei morfotipi rurali più segnati dall'espansione urbana e infrastrutturale, e alcune situazioni puntuali, come l'urbanizzazione pedecollinare ad est, lungo il tracciato delle infrastrutture viarie e ferroviarie, il proliferare di insediamenti industriali e commerciali impattanti nell'area limitrofa ad Arezzo, l'omologa situazione sviluppatasi in corrispondenza dello snodo di Bettolle, segnata peraltro dall'incisiva presenza di un outlet che porta il "nome-marchio" della Valdichiana. Rilevanti sono inoltre gli impatti di alcuni snodi infrastrutturali e delle stesse infrastrutture lineari (autostrada, strade statali e provinciali ad alto scorrimento, ferrovia) in termini sia visivi e fruitivi, che di frammentazione degli ecosistemi.

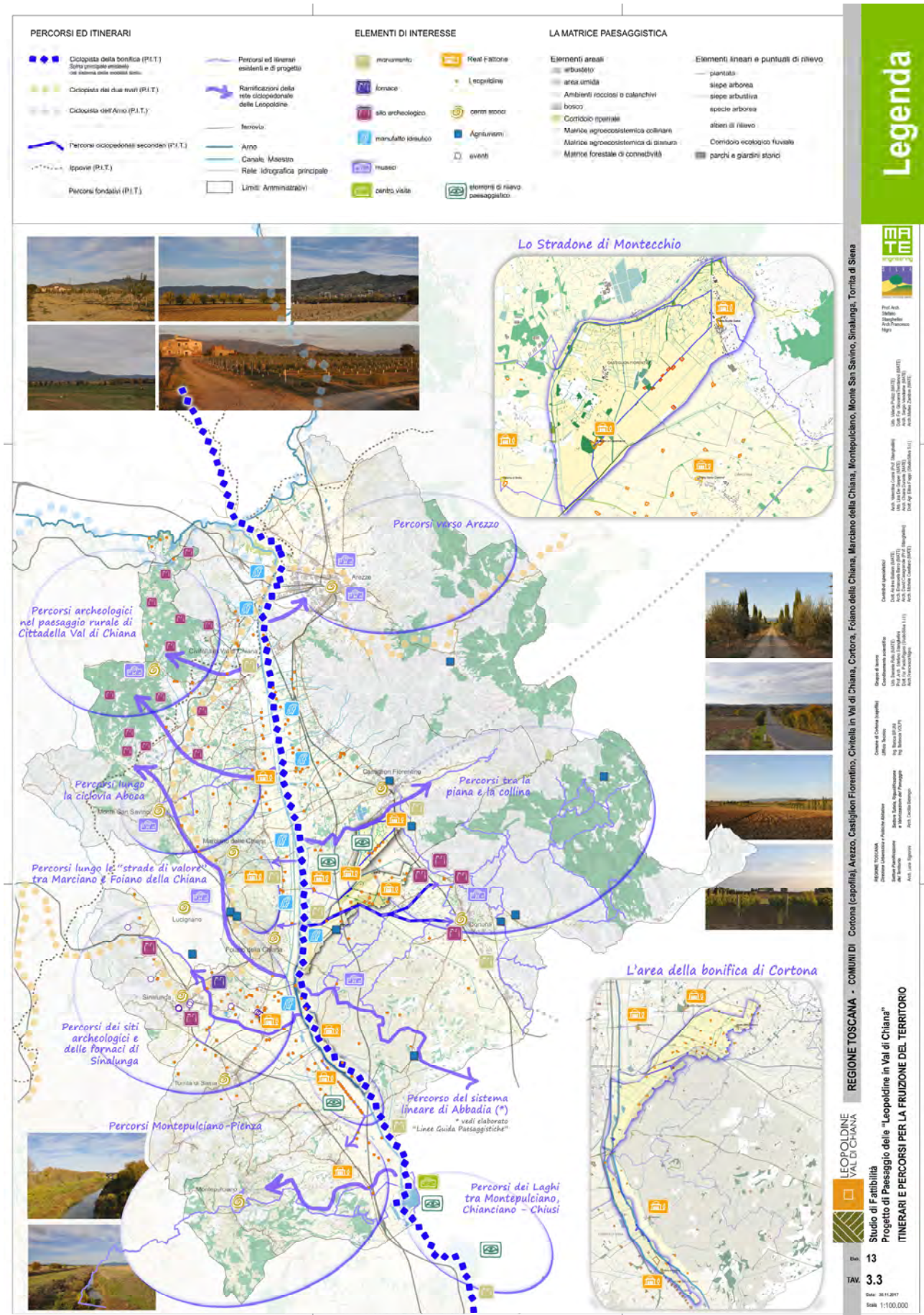


TAV.3.2 – IL DISEGNO DELLE RETE ECOLOGICA INTERCOMUNALE

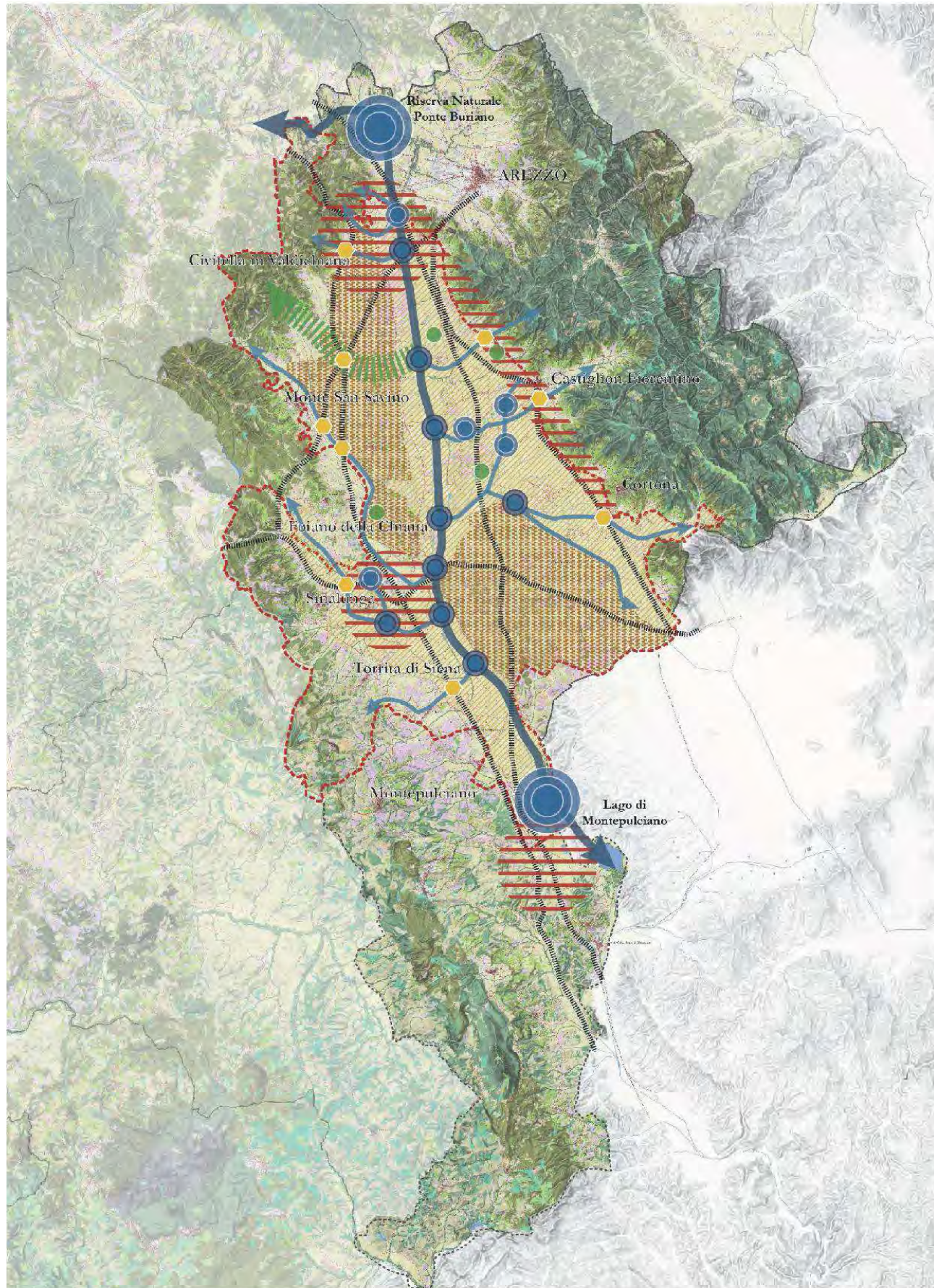


TAV.3.3 – ITINERARI E PERCORSI PER LA FRUIZIONE DEL TERRITORIO

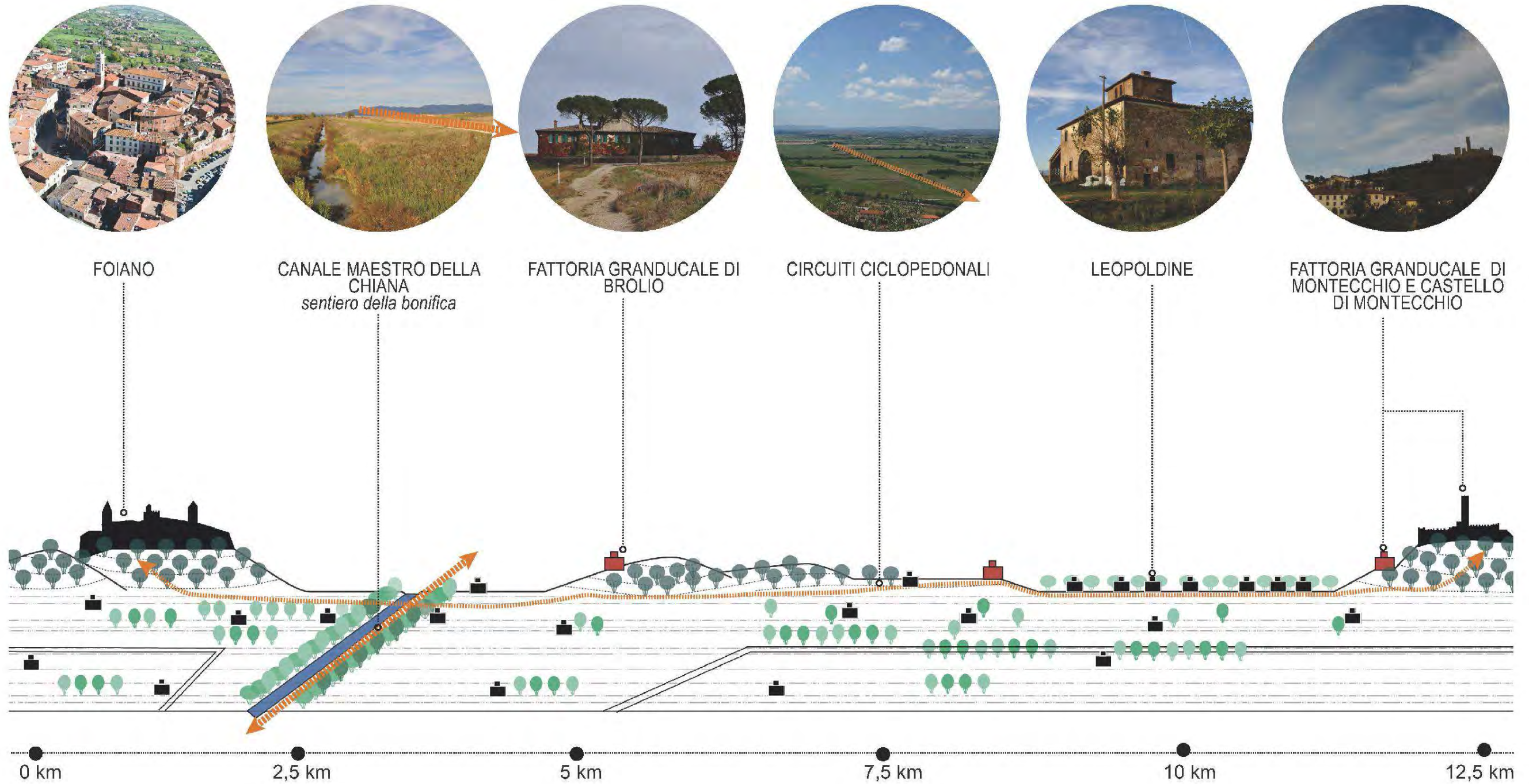
L'analisi delle potenzialità della Valdichiana dal punto di vista dello sviluppo di forme di mobilità lenta, si basa sugli elementi rilevati nel PIT e da quelli evidenziati a livello comunale. Nel Pit vengono evidenziati innanzitutto dei Corridoi paesistici di fruizione lenta che ricadono nel territorio oggetto di studio per quel che riguarda i Corridoi principali "Via della Transumanza", "Corso dell'Arno" e "Canale della Bonifica", a cui corrispondono rispettivamente le Ciclopiste dei due mari, dell'Arno, e della Bonifica. Quest'ultima rappresenta il principale percorso realizzato al momento nella Valdichiana, spina dorsale da cui partono le ramificazioni di progetto a livello regionale e comunale. Infatti, sempre nell'ambito del PIT, si segnala il tracciato di un'ippovia che taglierebbe trasversalmente la valle in direzione nord-est/ sud-ovest, oltre ad alcuni percorsi ciclopeditoni secondari che dal Canale Maestro si dirigono verso Cortona. A questi si aggiungono le "Strade lente", che ricalcano perlopiù il tracciato della viabilità fondativa, di cui si evidenzia la valenza paesaggistica, oltre alla gran quantità di sentieri legati al trekking, sviluppati perlopiù in aree collinari, esternamente all'ambito contraddistinto dalla maggiore presenza delle Leopoldine. A questa trama si aggiungono i percorsi rilevati a livello comunale, spesso ricalcando quanto definito nel PIT, come ulteriori elementi di progetto esplicitati nel dettaglio negli strumenti urbanistici comunali. L'esistente "Sentiero della Bonifica" si configura dunque come la spina principale in direzione nord-sud, di un sistema ampio di percorsi e progettualità multilivello, che tracciano la percorribilità del territorio della Valdichiana a partire dal Canale maestro, con un disegno in cui si è voluto sottolineare le relazioni fruibili con la rete ecologica, nonché i collegamenti trasversali "tematici"- fondovalle/collina, centri storici/territorio aperto, ecc. – delineando così una gerarchia tra circuiti principali e secondari, funzionale non solo a dare impulso alla mobilità lenta, ma anche alla messa a sistema delle attrattive locali della Valdichiana.



LINEE GUIDA PAESAGGIO – LA RETE ECOLOGICA



LINEE GUIDA PAESAGGIO – LA RETE DELLA MOBILITÀ LENTA



LINEE GUIDA PAESAGGIO – LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE 1/2

3.4 ABACO DELLE TIPOLOGIE DI PERTINENZE

1. SUPERFICIE DEL BROLO



2. COLTIVAZIONI SPECIALIZZATE NELLE PERTINENZE



3. GRADO DI COPERTURA ARBOREA



4. VIALE DI ACCESSO



LINEE GUIDA PAESAGGIO – LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE 1/2

3.6 IL PROGETTO PAESAGGISTICO: LINEE GUIDA DI PROGETTO

TIPOLOGICO 2: STRADONI II

