



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Castiglion Fibocchi (AR)

ID94556 - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 0221799 del 12/05/2023 relativa al Piano Strutturale e Piano Operativo

Verbale della riunione

Il giorno 31/07/2023, presso la Direzione Urbanistica della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti, in videoconferenza, le Amministrazioni del Comune di Castiglion Fibocchi, della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo, chiamate a partecipare alla prima seduta della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Stefano Baccelli**, Assessore regionale Infrastrutture, mobilità e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Arezzo è presente il vicepresidente **Nicola Carini**, con delega del Presidente della Provincia di Arezzo dott. Alessandro Polcri prot. Reg. n. 0337229 del 11/07/2023 che si allega al presente verbale (allegato 1);

Per il Comune di Castiglion Fibocchi è presente il Sindaco **Marco Ermini** ;

Alla Conferenza sono altresì presenti:

Per la Regione Toscana: arch. Marco Carletti Dirigente del settore Pianificazione del territorio, arch. Luca Signorini;

Per il Comune di Castiglion Fibocchi: arch. Silvia Parigi;

Per il gruppo di progettazione: arch. Roberto Vezzosi e arch. Massimo Tofanelli;

Per la Provincia di Arezzo: arch Lucia Brogi e arch. Elisabetta Dreassi.

Quadro di riferimento

Il Comune di Castiglion Fibocchi è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 45 del 29.12.2009 e pubblicato sul BURT n. 5 del 03.02.2010, ai sensi della L.R. n. 1/2005;

Il Regolamento Urbanistico è stato adottato con D.C.C. n.15 del 20.06.2014 e approvato con D.C.C. n. 8 del 31.03.2015 e pubblicato sul BURT n. 20 del 20.05.2015, ai sensi L.R. n. 65/2014;

In adempimento della L.R. n. 65 del 10.11.2014, Capo I - Disposizioni transitorie e finali, l'attività pianificatoria del Comune di Castiglion Fibocchi è da ricondursi all'art. 231;

– ai sensi del citato art. 231 della L.R.T. 65/2014, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della detta legge regionale, i comuni possono adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, inoltre entro i menzionati cinque anni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale, i comuni sono chiamati ad avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale;

– ancora non sono decadute, per effetto del decorso del quinquennio di efficacia e per l'approvazione della Legge regionale 29.05.2020, n. 31 ad oggetto "Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19", le previsioni di trasformazione contenute nel Regolamento Urbanistico di cui all'art.55 co. 4 e 5 della L.R. n. 1/2005;

– la Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 22.03.2015 ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), pubblicato sul BURT n. 28 del 20.05.2015

Premessa

In data 08/06/2021 (n. prot. Reg. 243212) , il Comune di Castiglion Fibocchi ha trasmesso D.G.C. n. 56 del 28.05.2021 relativa all'avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014 e dalla L.R. n. 10/2010.

In data 12/05/2023 (n. prot. Reg. n. 221799), il Comune di Castiglion Fibocchi ha trasmesso la D.G.C. n. 36 del 8/5/2023 relativa all'integrazione dell'avvio del Procedimento dei nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 per l'inserimento di 2 previsioni esterne dal perimetro del territorio urbanizzato e la richiesta di convocazione di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25, c. 3bis della L.R. n. 65/2014.

A seguito della richiesta da parte della Regione (prot. reg. n.231438 del 18/05/2023), la documentazione è stata integrata con nota prot. reg. n. 238243 del 23/05/2023 e n. 266433 del 07/06/2023.

La Conferenza ricorda che il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo. È con il Piano Operativo che le previsioni sono localizzate, dimensionate e disciplinate nello specifico.

Si premette inoltre che sono esclusi dalle valutazioni di cui alla presente conferenza di copianificazione i perimetri del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che verranno invece verificati nella successiva fase di adozione.

Si ricorda infine che con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015. Ai sensi del Capo VII, art. 20 comma 1 *“Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”* della disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice”*.

Pareri pervenuti

In merito alle previsioni oggetto della Conferenza sono pervenuti i seguenti pareri/contributi dai competenti settori regionali di cui si dà lettura e che si allegano al presente verbale (allegato 2):

- *Settore forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici (Prot. Reg. n. 0300796 del 24/06/2023).*
- *Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio (Prot. Reg. n. 0322433 del 04/07/2023)*
- *Settore servizi pubblici locali, energia, inquinamento atmosferico (Prot. Reg. n. 0325185 del 05/07/2023)*
- *Settore turismo, commercio e servizi (Prot. Reg. n. 0329640 del 06/07/2023)*
- *Settore infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico (Prot. Reg. n. 0332320 del 07/07/2023)*
- *Settore logistica e cave (prot. Reg. n. 0336949 del 11/07/2023);*

Sono oggetto della presente Conferenza di Copianificazione n. 2 previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato proposte tra le strategie di Piano Strutturale e nel Piano Operativo denominate “ZONA 1, EST” e “ZONA 2, OVEST”.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 11.05 apre i lavori della Conferenza.

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014, l'Amministrazione Comunale afferma che non sussistono alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti finalizzate a potenziare il sistema produttivo comunale e che pertanto occorre ricorrere alla conferenza di copianificazione . Gli interventi dovranno

comunque contribuire alla riqualificazione del sistema produttivo esistente e dell'assetto territoriale nel suo insieme nonché al recupero del degrado ambientale e funzionale esistente.

1) AREA "ZONA 1, EST"

Descrizione:

Sintesi della scheda predisposta dal Comune:

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

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

Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale

Dati dimensionali:

La Conferenza chiede chiarimenti sul dimensionamento della previsione in quanto a pag. 12 e 23 della relazione sono riportati dati differenti.

Dimensionamento pag 12:

Superficie territoriale, **30.000** mq

Superficie coperta massima, **6.000** mq

SE massima, **9.000** mq

Altezza massima degli edifici, **10,50** ml

Dimensionamento pag. 23:

Area di intervento (ST): **3800** mq.

Superficie edificabile (SE) massima: **1.800** mq.

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, **7** m

L'arch. Vezzosi chiarisce che si tratta di una ST pari a 30.000 mq ed una SE di 9.000 mq per una h max di 7,5 mt. .

Modalità attuativa: Piano Attuativo

Convenzionamento:

Cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada

Disposizioni specifiche disposte dal Comune:

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

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

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

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

Istruttoria

In riferimento ai profili di coerenza ai contenuti del PIT-PPR, si rileva quanto segue.

Vincoli paesaggistici

L'area non intercetta aree tutelate per legge (art. 142, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, né beni immobili con provvedimento di tutela (art. 13 del D.Lgs 42/2004)

Abaco delle invariati strutturali

L'area interessano i seguenti morfotipi delle invariati strutturali.

Invariante I – MAR – Margine

Invariante II – Matrice agroecosistemica collinare

Invariante III – TPS 1

Invariante IV - Morfotipo n.15 dell'associazione tra seminativo e vigneto. L'area viene individuata come "*critica per processi di abbandono colturale e dinamiche naturali*".

In riferimento al morfotipo del Margine della prima invariante, si rileva che le aree di Margine hanno visto storicamente insediamenti limitati, a causa della scarsa fertilità dei suoli. Per la sua natura di raccordo strutturale e per la superficie limitata, l'occupazione del Margine con insediamenti e infrastrutture altera in modo radicale i rapporti strutturali tra rilievi e pianure. Il rischio concreto di occupazione dell'intera fascia definisce un caso di completa obliterazione di una componente strutturale del paesaggio. Il ruolo idrologico del Margine è soggetto ad essere compromesso dagli insediamenti residenziali e produttivi, che impediscono l'infiltrazione dell'acqua, e da colture intensive che, se non condotte correttamente, rischiano di rilasciare inquinanti verso le falde acquifere.

indicazioni per le azioni

- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;

- evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;

- favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;

- limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.

Per il morfotipo della Matrice agroecosistemica collinare (seconda Invariante), le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici).

Le *indicazioni per le azioni* sono:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.

- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.

- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).

- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.

- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

Per la terza Invariante, il morfotipo individuato è il T.P.S.1. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare per il quale si rilevano le seguenti criticità ed obiettivi specifici:

criticità

- Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni.

- Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.

- Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.

- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree aperte incolte o agricole.

- Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici.

- Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce.

- Fattori strutturanti ridotti alla componente strada con assenza di strutturazioni distributive interne alle lottizzazioni.

- Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica.

- Disordine casuale nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttive e nel posizionamento nei lotti.

- Assenza di margini definiti e tendenza all'espansione perpetua per singole aggiunte.

obiettivi specifici

- Riquilibrare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;

- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica

- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità

- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)

- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

In riferimento alla quarta Invariante il Morfotipo n. 15 dell'associazione tra seminativo e vigneto si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni

- porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;

- realizzare confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;

- realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;

- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);

- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;

- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a ritocchino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza. Un secondo obiettivo per il morfotipo riguarda il sistema insediativo e si può articolare nei seguenti punti:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;

- nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;

- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia ecocompatibile.

L'area viene individuata come "critica per processi di abbandono colturale e dinamiche naturali" che ha come obiettivo quello di limitare tali fenomeni, recuperando, anche mediante adeguati incentivi, le tradizionali attività antropiche funzionali al mantenimento di importanti paesaggi agricoli tradizionali e pastorali di valore naturalistico.

Scheda di Ambito n. 11 - Val d'Arno superiore

Indirizzi per le politiche

3. indirizzare la pianificazione delle espansioni insediative in modo da:

◦ salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoeaternari a litologie alternate;

◦ evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.

4. al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, garantire azioni e programmi volti a:
- tutelare la struttura insediativa di lunga durata costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti (Reggello, Pian di Sco', Castelfranco di Sopra, Loro Ciuffenna, San Giustino Valdarno, Castiglion Fibocchi), preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ed evitando urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa;
 - favorire, ove possibile e anche attraverso adeguati sostegni economici, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa.
5. per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:
- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Disciplina d'uso

Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale

Direttive correlate

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

1.1 - mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;

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

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

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

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

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

L'arch. Elisabetta Dreassi della **Provincia di Arezzo** segnala, in relazione alla previsione sopra riportata, che la medesima ipotesi di trasformazione risulta in contrasto con la previsione del nuovo collegamento viario ed il relativo corridoio di salvaguardia della "Bretella di Castiglion Fibocchi SP 1 Setteponti / SP 2 Vecchia Aretina", Codice P2, tipo F/F2 ambito extraurbano, poiché secondo quanto disposto dagli art.li 20 e 21 della Disciplina di piano del PTC, con riferimento alle singole "Infrastrutture della mobilità" (nazionali, regionali e provinciali), in ragione delle specifiche competenze dei diversi livelli di governo del territorio, il PTC individua appositi "corridoi di salvaguardia" e conseguenti indicazioni aventi efficacia di "prescrizioni" secondo quanto riportato nelle singole "Schede identificative e propositive".

Le prescrizioni costituiscono disposizioni normative a cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente, in ragione delle competenze attribuite dalla legge al PTC e agli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e che gli enti territoriali sono tenuti a recepire e rispettare nell'ambito della formazione degli atti (art.4 comma della Disciplina di Piano).

Pertanto, nella redazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, il comune dovrà fornire dettagliati studi volti a superare il contrasto riscontrato garantendo la soluzione viabilistica all'attraversamento, anche da parte di mezzi pesanti, del centro abitato di Castiglion Fibocchi.

Si segnala inoltre che l'intervento proposto interessa la componente della matrice agricola, ove sono in via prioritaria da evitare o escludere localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di ridurre di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli ecosistemi agropastorali.

Il Sindaco Marco Ermini ribadisce l'importanza della previsione per lo sviluppo produttivo del comune di Castiglion Fibocchi ed evidenzia che la bretella di cui sopra era stata inserita dalla Provincia su diretta richiesta della AC diversi anni fa, ma che oggi non ricorrono più i presupposti per una sua realizzazione.

L'arch. Elisabetta Dreassi della Provincia di Arezzo evidenzia che il nuovo PTCP riporta sempre tale previsione e che la medesima non è stata osservata dall'AC di Castiglion Fibocchi durante la formazione del PTCP.

La Conferenza ricorda che ai sensi dell'art. 25 co. 7 della LR 65/2014 l'approvazione della previsione da parte della AC comporta integrazione dei contenuti del PTC, ove necessario mediante ratifica, entro 30 giorni, da parte della Provincia.

Il vicepresidente della Provincia di Arezzo Nicola Carini auspica un incontro risolutore tra AC e Provincia finalizzato a risolvere la questione congiuntamente, definendo in tale sede anche la specifica procedura per l'aggiornamento del PTCP di Arezzo.

Conclusioni - AREA "ZONA 1, EST"

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti espressi dall'A.C. su quanto indicato in istruttoria, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- venga rapportata la nuova edificazione al contesto esistente al fine di limitare il consumo di suolo agricolo ed al fine di inserire opportunamente la medesima nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano tutelati gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti ed il relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);
- siano definiti ed adeguatamente progettati i margini delle previsioni verso il territorio aperto e i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze; l'intervento dovrà in ogni caso concorrere alla riqualificazione del sistema produttivo esistente e dell'assetto territoriale nel suo insieme e dovrà contribuire al recupero dell'eventuale degrado ambientale e funzionale presente;
- sia limitata l'impermeabilizzazione delle superfici in quanto strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi;
- siano tutelate le visuali percepite dalla viabilità panoramica, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso dalla Provincia nel proprio intervento e raccomanda quindi un incontro tra le parti per il superamento delle criticità evidenziate rispetto ai contenuti del PTCP.

2) AREA "ZONA 2, OVEST"

Descrizione

Sintesi della scheda predisposta dal Comune:

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

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

Destinazione d'uso prevista: industriale-artigianale

Dimensionamento:

Anche qui la Conferenza chiede chiarimenti sul dimensionamento della previsione in quanto a pag. 12 e 24 della relazione sono riportati dati differenti.

Dimensionamento pag. 12:

Superficie territoriale, 11.000 mq

Superficie coperta massima, 4.000 mq

SE massima, **6.000** mq

Altezza massima degli edifici, **10,50** ml

Dimensionamento pag. 24:

Area di intervento (ST): 11.000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: **4.000 mq.**

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, **7** m

L'arch. Vezzosi chiarisce che si tratta di una ST pari a 11.000 mq ed una SE di 6.000 mq per una h max di 7,5 mt.

La Conferenza chiede anche quali siano le motivazioni per le quali la previsione non sia stata realizzata a diretto contatto con la zona produttiva esistente bensì a distanza di qualche centinaio di metri dalla medesima .

Il Sindaco chiarisce che, il lato della strada tra l'edificato produttivo esistente e la zona della previsione, è occupato da un campo da calcio e che l'intervento, essendo realizzato da un'azienda legata al design ed alla moda, ha la necessità di "staccarsi" dall'area produttiva esistente per poter realizzare un edificio di grande qualità, circondato dal verde, rappresentativo del marchio.

Modalità attuative: Progetto Unitario Convenzionato

Convenzionamento:

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

Disposizioni specifiche disposte dal Comune:

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

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

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

Istruttoria

Vincoli paesaggistici

L'area non interceda aree tutelate per legge (art. 142, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, né beni immobili con provvedimento di tutela (art. 13 del D.Lgs 42/2004).

Abaco delle invariati strutturali

L'area interessano i seguenti morfotipi delle invariati strutturali.

Invariante I – MAR – Margine

Invariante II – Matrice agroecosistemica collinare

Invariante III – TPS 1

Invariante IV - Morfotipo n.15 dell'associazione tra seminativo e vigneto. L'area viene individuata come "*critica per processi di abbandono colturale e dinamiche naturali*".

Scheda di Ambito:

n. 11 - Val d'Arno superiore

In riferimento ai profili di coerenza ai contenuti del PIT-PPR, tenuto conto della localizzazione e dei contenuti della previsione l'istruttoria è la medesima rispetto all'area precedentemente analizzata.

Anche per quest'area l'arch. Elisabetta Dreassi della **Provincia di Arezzo** evidenzia quanto già indicato per la precedente previsione ovvero il contrasto dell'ipotesi di trasformazione con la previsione del nuovo collegamento viario ed il relativo corridoio di salvaguardia della "*Bretella di Castiglion Fibocchi SP 1 Setteponti / SP 2 Vecchia Aretina*", Codice P2, tipo F/F2 ambito extraurbano, poiché secondo quanto disposto dagli art.li 20 e 21 della Disciplina di piano del PTC, con riferimento alle singole "Infrastrutture della mobilità" (nazionali, regionali e provinciali), in ragione delle specifiche competenze dei diversi livelli di governo del territorio, il PTC individua appositi "corridoi di salvaguardia" e conseguenti indicazioni aventi efficacia di "prescrizioni" secondo quanto riportato nelle singole "Schede identificative e propositive".

Conclusioni - AREA "ZONA 2, OVEST"

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti espressi dall'A.C. su quanto indicato in istruttoria, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- venga rapportata la nuova edificazione al contesto esistente al fine di limitare il consumo di suolo agricolo ed al fine di inserire opportunamente la medesima nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano tutelati gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti ed il relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- siano definiti ed adeguatamente progettati i margini delle previsioni verso il territorio aperto e i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze; l'intervento dovrà in ogni caso concorrere alla riqualificazione del sistema produttivo esistente e dell'assetto territoriale nel suo insieme e dovrà contribuire al recupero dell'eventuale degrado ambientale e funzionale presente;
- sia limitata l'impermeabilizzazione delle superfici in quanto strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi;
- siano tutelate le visuali percepite dalla viabilità panoramica, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso dalla Provincia nel proprio intervento e raccomanda quindi un incontro tra le parti per il superamento delle criticità evidenziate rispetto ai contenuti del PTCP.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 11.45 chiude i lavori della presente conferenza.

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 co.1 della L.R. 65/2014 ed al Capo VII art. 21 della Disciplina di Piano del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "*standard*" degli Strumenti di Pianificazione, la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

Si rimandano alle successive fasi procedurali anche le valutazioni e gli approfondimenti relativi alle condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica.

Il Presidente

Assessore regionale Stefano Baccelli

Il legale rappresentante del Comune di Castiglion Fibocchi

Sindaco Marco Ermini

Il legale rappresentante della Provincia di Arezzo

Vicepresidente Nicola Carini