

Variante n.1

Piano Strutturale Intercomunale

Relazione Illustrativa

settembre 2025

Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana

Variante n.1

Piano Strutturale Intercomunale

progetto:

Roberto Vezzosi

Archeolandscapes Tech & Survey s.r.l., per gli aspetti archeologici

con

Arianna Gagliotta

Garante dell'informazione e della partecipazione: Marco Cerini

Responsabile del procedimento: Marica Bruni

Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana

Premessa

I comuni di Cortona di Cortona - con D.C.C. n. 112 del 21/12/2023 -, di Castiglion Fiorentino - con D.C.C. n. 105 del 21/12/2023 - e Foiano della Chiana - con D.C.C. n. 73 del 20/12/2023 -, si sono dotati di Piano Strutturale Intercomunale redatto - ai sensi della Legge Regionale 65/2014.

Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato altresì del Piano Operativo, redatto anch'esso ai sensi della L.R. 65/2014 ed approvato con D.C.C. n. 33 del 16/04/2024, mentre i comuni di Cortona e Foiano della Chiana hanno comunque già da tempo avviato il procedimento per il proprio strumento di pianificazione urbanistica e si trovano ora in procinto di adottarlo.

La prima variante al PSI si pone dunque in momento particolare, con gli approfondimenti già svolti dei piani operativi sul sistema insediativo, in una fase che può consentire un più stretto coordinamento tra i tre comuni, affinché il sistema delle tutele del territorio possa essere completo ed omogeneo.

La Variante 1 è infatti principalmente finalizzata a completare il quadro delle tutele, a partire dall'integrazione nel piano delle carte del potenziale archeologico e dal completamento del quadro vincolistico, con l'individuazione delle zone gravate da usi civici. All'epoca della approvazione del PSI, infatti, non era stato possibile condurre gli studi archeologici e non si disponeva delle aree comprese nelle zone gravate da usi civici, fatte oggetto di istruttoria demaniale nel 1997 e all'atto della conformazione i tre comuni si erano impegnati ad integrare il PSI nella fase di redazione dei propri piani operativi.

La Variante introduce dunque la Carta del Potenziale archeologico e integra la Carta dei vincoli paesaggistici, oltre che le Norme a questi riferiti.

In un quadro di complessiva rivalutazione delle tutele e delle salvaguardie contenute nel PSI, un'altra importante integrazione ha riguardato l'arricchimento delle disposizioni del piano riguardanti il *Progetto di Paesaggio Le Leopoldine in Val di Chiana*, di cui all'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR, approvato con D.C.R. n. 13 del 25 febbraio 2020.

Gli studi svolti per i tre piani operativi hanno evidenziato l'opportunità di approfondire le tematiche più proprie del suddetto Progetto di Paesaggio regionale, per quanto fosse stato già recepito nel PSI approvato e conformato al PIT/PPR. Vista la grande condivisione della necessità di preservare e valorizzare un patrimonio così rilevante, quale quello costituito dal peculiare contesto culturale, ambientale e paesaggistico della "bonifica leopoldina" e degli edifici e manufatti che lo caratterizzano, i tre comuni hanno ritenuto di dover integrare lo strumento di pianificazione territoriale intercomunale. Consapevoli delle esigenze e delle pressioni che qui si manifestano si è convenuto che proprio valorizzando il Progetto di Paesaggio de Le Leopoldine in Val di Chiana si potessero orientare meglio le trasformazioni di un ambito che è insieme di rilevante importanza per il settore produttivo agricolo e per la stessa identità territoriale.

La Variante n. 1 ha così comportato un arricchimento delle Norme, con una più pertinente declinazione delle disposizioni, comunque sempre in recepimento delle direttive del Progetto di Paesaggio.

Ville, edifici specialistici, centri storici ed aggregati vedono integrate le disposizioni di tutela, che come dichiarato all'Avvio, i tre comuni hanno ritenuto necessarie per le tematiche inerenti agli impianti per la produzione delle energie rinnovabili, in considerazione degli specifici aspetti paesaggistici.

Le tutele vengono estesi anche ai contesti fluviali, che per le caratteristiche della Val di Chiana ed in particolare per la pianura, sono da considerare di notevole interesse paesaggistico e culturale.

Con la variante 1, infine, si è provveduto a rendere, come specificato più avanti, le tavole del PSI più leggibili e, per raggiungere una maggiore coerenza nelle disposizioni sul sistema insediativo, a qualificare la frazione di Fratticiola, nel Comune di Cortona, come "nucleo rurale", per il ruolo e il carattere che riveste anche nel PTCP, dove è identificato come aggregato con la propria area di pertinenza paesaggistica, come peraltro già recepito dal PSI.

Finalità e oggetto della Variante n. 1 al PSI

La prima motivazione della variante al PSI dei comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana è di quella di adempiere ad un impegno che i comuni si erano assunti in riferimento agli aspetti archeologici, che devono ora essere integrati nel piano. Quando è stato conformato il PSI, infatti, i tre comuni non si erano ancora attrezzati per poter svolgere tali studi richiesti sempre più spesso – ed in particolare per un territorio sensibile come questo – per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Si arricchisce quindi il Quadro Conoscitivo del PSI per dare modo poi di svolgere i necessari approfondimenti che saranno dei Piani Operativi, per la graduazione del rischio archeologico.

La Variante 1 integra dunque il proprio Quadro Conoscitivo con la Carta del Potenziale archeologico QC-ARCH1, alla quale poi si darà seguito nei tre Piani Operativi con i relativi approfondimenti. Con la nuova carta del potenziale archeologico si è corretta anche la tavola QC-U2, che nel piano vigente riportava una fascia di salvaguardia archeologica lungo la SP 71 solo nel Comune di Cortona, ora correttamente estesa anche al Comune di Castiglion Fiorentino, con la corrispondente integrazione delle norme all'art. 66, comma 5.

Il quadro delle tutele sovraordinate del PSI dev'essere completato anche con l'individuazione delle "zone gravate dagli usi civici", ai sensi dell'art. 141, comma 1, lett. h) del Codice, che sono comunque presenti solo nel Comune di Castiglion Fiorentino. Fanno fede le aree comprese nel demanio collettivo civico, con i relativi dati catastali (codice identificativo, foglio e particella), in appendice al presente documento (appendice A). Nella variante per questo si è integrata la tavola ST-U1 sui beni paesaggistici con le aree identificate come zone gravate da usi civici e per le quali si dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 13 dell'Allegato 8B del PIT/PPR.

La Variante 1, come visto in premessa, ha comportato anche, significativamente, una integrazione delle norme riferite al Progetto di Paesaggio de "Le Leopoldine in Val di Chiana".

Significative a questo proposito sono le maggiori tutele introdotte nelle Norme del PSI per salvaguardare un paesaggio – quello della bonifica – dove i valori storici e testimoniali si integrano con straordinarie qualità paesaggistiche, naturalistiche e ambientali. Per il Progetto regionale, infatti, tutti gli atti di governo del territorio devono mirare alla sua salvaguardia e valorizzazione, orientando le trasformazioni territoriali alla conservazione degli elementi storico-testimoniale di edifici e manufatti e degli assetti paesaggistici consolidati.

Nella Relazione generale del Progetto leggiamo:

"La strategia generale con la quale il Progetto di Paesaggio intende dare impulso alle azioni che concorrono all'attuazione dell'Obiettivo 1, è quella di favorire il recupero delle Leopoldine e dei relativi annessi, in gran parte non più utilizzati a fini agricoli e spesso in stato di grave degrado, insieme al sistema poderale e ai manufatti idraulici attraverso:

- la conservazione e valorizzazione del paesaggio della bonifica nei suoi aspetti caratterizzanti riconducibili alla qualità della produttività agricola, agli edifici con valore storico-testimoniale, alle opere di ingegneria idraulica e all'infrastrutturazione del territorio rurale (canali, fossi, colmate);

- la valorizzazione della Val di Chiana incentivando l'offerta turistico-culturale incentrata sul paesaggio agrario e la presenza delle Leopoldine. In tal senso l'organizzazione dei campi, le strade bianche, i canali e i fossi, rappresentano gli elementi sui quali poter disegnare gli itinerari escursionistici attrezzati e fruibili sia a cavallo che in bicicletta o a piedi, mentre per quanto riguarda gli edifici, la loro valorizzazione passa attraverso la possibilità di mutare la destinazione agricola verso altre funzioni, ad esempio quella turistico-ricettiva"¹.

Nel PSI approvato e conformato al PIT/PPR, sono già stati sottoposti a salvaguardia tutti gli elementi che caratterizzano l'ambito di applicazione del Progetto di Paesaggio, quali i manufatti di ingegneria idraulica, le trame e la viabilità poderale, il reticolo idrografico e i viali alberati, oltre che naturalmente gli edifici e i complessi edilizi delle "Leopoldine", ovvero le case coloniche con tipologia ricorrente tipica della Val di Chiana bonificata, che sono una peculiare espressione delle importanti riforme introdotte, in Toscana, a partire dal XVIII secolo da Pietro Leopoldo di Lorena. Si è ritenuto tuttavia necessario, visto proprio il carattere complessivo del Progetto regionale, rafforzare il quadro delle salvaguardie paesaggistiche, che possono

¹ Progetto di Paesaggio Le Leopoldine in Val di Chiana – Elaborato P_01 Relazione Generale, pag. 5 e 6

svolgere anche un importante ruolo strategico per il territorio (in una prospettiva di valorizzazione della filiera legata alla fruizione, alle produzioni agricole, all'ospitalità e alla cultura).

L'Obiettivo 1 della Disciplina della Scheda d'Ambito 15 prevede di: *“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”*.

Con la Variante n.1 qui illustrata, in ragione della particolare sensibilità o vulnerabilità alle trasformazioni territoriali e paesaggistiche, l'ambito di applicazione del Progetto di Paesaggio delle “Leopoldine in Val di Chiana”, è anche da considerare potenzialmente non idoneo all'installazione di impianti solari fotovoltaici con moduli ubicati a terra, per gli impatti che possono avere sul paesaggio, vista la loro indifferenza alle geometrie della maglia agraria e per la significativa interferenza che senz'altro producono con le visuali aperte che si godono nella pianura bonificata lungo la rete dei canali e delle strade di impianto storico, talvolta alberate con la “piantata toscana”.

Per il Progetto regionale occorre infatti mantenere il contesto figurativo, non alterando i coni visuali che permettono di percepire gli edifici nel loro contesto.

Significativo “rumore” tali impianti produrrebbero anche rispetto alle stesse “Leopoldine”, laddove si dovrebbe *“salvaguardare l'integrità percettiva dei volumi isolati che si ergono sulla pianura bonificata”*², fino al punto da comprometterne il possibile recupero.

Sappiamo di come la maggior parte degli edifici e complessi – di grande valore architettonico e testimoniale – sono abbandonati e del fatto che lo stesso Progetto di Paesaggio si ponga l'obiettivo principale di un loro recupero, arrestando il processo di abbandono e di degrado in atto dal dopoguerra.

Laddove il recupero non possa avvenire per fini agricoli, impensabile comunque per un patrimonio così ingente, lo stesso Progetto di Paesaggio favorisce il riuso compatibile, per funzioni – si pensi a quelle turistico-ricettive, con le diverse forme di ospitalità e quelle connesse all'attività agricola, come l'agriturismo - che potrebbero trovare proprio negli assetti tradizionali di questa straordinario assetto territoriale un importante fattore di attrattività e che certo mal si adatterebbero ad un intorno di campi fotovoltaici, che senz'altro comprometterebbero *“le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti”*.

Si sono pertanto introdotte nelle Norme del PSI disposizioni che limitano la possibilità di installare questo tipo di impianti nelle aree contigue alle strade di interesse paesistico- percettivo e negli intorni territoriali delle “Leopoldine”, intorni che saranno i comuni a dover individuare nei propri PO, allo stesso modo con cui dovranno verificare le pertinenze propriamente dette degli edifici e complessi edilizi. La stessa tutela è stata introdotta per i contesti fluviali, vista la rilevanza paesaggistica e culturale, oltre che ambientale, che ha qui il sistema delle acque.

Allo stesso modo con la variante in oggetto si tutelano le aree di pertinenza già individuate dal PTC di della Provincia di Arezzo e riprese dal PSI delle “Ville e giardini di non comune bellezza”, degli “Edifici specialistici di interesse storico”, degli “Aggregati storici” e dei centri antichi delle strutture urbane. A questi si aggiungono gli intorni territoriali dei centri e nuclei storici individuati dal PSI in conformità al PIT/PPR, per i centri antichi destinatari di specifico provvedimento di vincolo di Cortona, di Castiglion Fiorentino e del Castello di Montecchio.

Per ricondurre tutto il sistema delle tutele a coerenza e per recepire in modo più esaustivo gli obiettivi e le direttive del Progetto di Paesaggio regionale, si è sensibilmente modificato l'art. 46, che nelle Norme del PSI era dedicato alla rete escursionistica. Si è esteso il campo di applicazione anche alla rete della mobilità lenta ed in particolare a quella facente parte dell'ambito del Progetto di Paesaggio, e si è introdotta anche una salvaguardia per i “Tratti stradali di interesse paesistico-percettivo” del PTCP, per i quali i comuni, nell'ambito di formazione dei PO, devono provvedere all'identificazione cartografica degli ambiti agricoli contigui da tutelare.

² 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 (DGR n. 415 del 10/05/2016), citato nella Relazione Generale, pag. 6 e 7.

Con la Variante 1 viene anche introdotta una modifica determinata proprio dagli studi e dagli approfondimenti svolti sul sistema insediativo da parte del redigendo Piano Operativo del Comune di Cortona.

Una frazione, riconosciuta da PTC come aggregato storico e alla quale è attribuita anche una corrispondente area di pertinenza, non è stata inserita tra i nuclei rurali, al pari di altre anche di minor consistenza. Qualificare Fratticiola come nucleo rurale è quindi necessario per rendere coerente il piano agli effettivi assetti insediativi, anche se ciò non ha particolari conseguenze sul piano pratico. Le discipline afferenti rimarranno quelle per il territorio rurale, ma al pari di altre piccole frazioni il PO potrà più coerentemente disciplinare il patrimonio edilizio esistente alla scala di 1:2000.

La Variante 1 cambia per questo le tavole ST-U4 e STR-U1 - che individuano i perimetri dei nuclei rurali, insieme a quelli del territorio urbanizzato - e quella delle strategie.

Con l'occasione di questa Variante n. 1 si è inteso anche rivedere la veste grafica di alcune tavole, che risultavano poco leggibili, vista la sovrapposizione di molti tematismi riferiti agli elementi patrimoniali ed alle tutele relative. In particolare la stessa Tavola ST-U1 sui beni culturali e paesaggistici, oltre a vedere ora anche le zone gravate dagli usi civici, ha subito una revisione nei retini, per fare in modo di poter leggere meglio le sovrapposizioni tra le diverse tutele e per una complessiva migliore leggibilità.

La stessa cosa è avvenuta (la modifica alla vestizione) per la Tavola ST-U2, per gli elementi di matrice storica, per i quali si sono anche fatte corrispondere meglio le definizioni della legenda alle Norme (le aree di pertinenza da sottoporre a particolare tutela del PTCP erano nominate come ambiti di pertinenza).

La Variante n. 1, per quanto articolata su temi generali, è orientata a rafforzare l'impianto già esistente del PSI dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana, in piena continuità con quanto già contenuto e con le disposizioni sovraordinate, rendendo il quadro delle proprie tutele più solido e coerente.

Appendice A

DEMANIO COLLETTIVO CIVICO *(Comune di Castiglion Fiorentino, istruttoria demaniale 1997)*

D.Lgs 42/2004, art.142 - lettera h) Le zone gravate da usi civici

FOGLIO	PARTICELLA
7	A
9	47
18	A
25	768
25	767
25	765
25	746
25	B
25	738
25	766
25	158
25	796
27	B
31	B
35	A
43	B
43	257
56	1
59	192
59	A
59	96
60	83
75	B
77	145
77	146
77	93
77	149
77	150
77	151
79	25
79	10
80	70
80	66
80	42
80	27
80	26
80	28
80	55
80	72
80	43
80	49

80	52
80	56
80	83
88	A
98	53
98	13
98	35
98	34
98	40
99	A
44	40
44	479
44	A
76	99
76	102
76	98
23	A
24	A
41	B
41	C
109	332
109	E
109	19
109	D
109	T
109	197
109	222
109	I
109	195
109	524
109	134
109	343
109	S
109	L
109	H
109	156
109	A
109	N
109	223
109	C
109	62