



AOO-GRT Prot n.

*da citare nella risposta*

Data

Oggetto: L.R. n. 65 del 10.11.2014 artt. 19 – Comune di Castiglion Fiorentino (AR) – “Variante n. 13 al R.U. vigente per modifica al dispositivo normativo degli artt. 86 e 7 delle N.T.A., contenuto relativo alla categoria della sostituzione edilizia definita ai sensi dell'art. 134 della LRT n. 65/2014, per la demolizione di un fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo edificio e sistemazione di spazi aperti tramite PdR individuato da apposita Scheda Norma, in Località Ceriolo” – Delibera di C.C. n. 35 del 25/06/2020 -  
**Osservazione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014**

Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato di Piano Strutturale approvato, ai sensi della L.R. 1/2005, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20.07.2009 (BURT n. 4 del 27.01.2010) e di Regolamento Urbanistico approvato, ai sensi dell'art. 230 della L.R. 65/2014, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29.12.2015 (BURT n. 5 del 3.02.2016).

La presente osservazione viene fatta nello spirito di collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

La Variante interessa il territorio rurale e consiste nel trasferimento di una volumetria da un resede di un edificio non agricolo ad un fondo rurale, non confinante, attraverso l'utilizzo di una scheda Norma e di un PdR.

In particolare viene demolita una porzione di un edificio non agricolo, in buono stato di conservazione, per una volumetria pari a circa 600 mc (circa 200 mq di Se e circa 100 mq di Sc) e viene trasferita in una zona rurale, panoramica, aperta, sul crinale di una collina, nelle vicinanze di un edificio residenziale con destinazione non agricola, in un'area caratterizzata dalla presenza di oliveti e sistemazioni idrauliche, con terrazzamenti e ciglionamenti, che non sembra aver bisogno di riqualificazioni o interventi di recupero di carattere urbanistico. Inoltre l'areale su cui è previsto la ricostruzione della volumetria risulta identificato con una campitura che copre ben 4.600 mq di terreno rurale, circa mezzo ettaro.

L'area è caratterizzata dalla presenza del vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 142 co. 1 lett. g) Foreste e boschi del Dlgs 42/2004 e ricade nel morfotipo CTVd “Sistema morfogenetico collina a versanti dolci sulle unità toscane” della I Invariante “I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” del PIT/PPR e nel morfotipo n. 12 “Morfotipo dell'Olivicoltura” della IV invariante “I caratteri morfologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali” del PIT/PPR.

In riferimento al vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. g) Foreste e boschi, l'art. 12 dell'Allegato 8B del PIT/PPR indica i seguenti obiettivi:

- tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico culturali ed estetico-percettivi;

- contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

le seguenti direttive :

- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico percettivi;
- incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero ... delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;

e le seguenti prescrizioni:

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscono il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

In riferimento alla prima Invariante del PIT-PPR, "*I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*" l'area è interessata dal morfotipo CTVd "*Sistema Morfogenetico Collina a Versanti Dolci sulle unità Toscane*" per il quale sono indicati i seguenti valori:

la Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane è uno dei principali supporti dei paesaggi rurali di maggiore valore, e quindi un punto di snodo fondamentale del paesaggio toscano. L'attitudine alle colture arboree di pregio è particolarmente elevata, ma fattori climatici limitano la viticoltura nelle aree più interne o più elevate. La capacità di assorbire le piogge e contenere la produzione del deflusso superficiale è fondamentale nell'equilibrio dei bacini idrografici

e sono individuate le seguenti "*Indicazioni per le azioni*":

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;

In riferimento alla quarta Invariante del PIT-PPR, "*I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali*" l'area è interessata dal morfotipo n. 12 "*Morfotipo dell'Olivicoltura*" per il quale sono indicati le seguenti indicazioni per le azioni:

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeo-logico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

Per quanto sopra occorre rilevare che sugli edifici esistenti a destinazione non agricola la legge regionale 65/2014 prevede solo gli interventi di cui all'art. 79 della LR. 65/2014.

La possibilità di trasferimenti volumetrici è consentita esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, in assenza di PAPMAA ai sensi dell'art. 71 co. 2, o con il PAPMAA ai sensi dell'art. 72 co. 1 lett. a).

La possibilità di poter effettuare un intervento di ristrutturazione urbanistica mediante un piano di recupero, così come espresso all'art. 79 co. 2 lettera ibis) della LR 65/2014, è condizionata dall'avere una situazione al contorno propria di quella categoria d'intervento che, ricordo, è volto “.....a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un'altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e del disegno stradale”, ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. f della LR 65/2014.

Visto quanto sopra la previsione oggetto della presente variante non si può configurare come una ristrutturazione urbanistica, presentando pertanto profili di contrasto con le disposizioni della LR 65/2014.

L'eventuale modifica all'art. 7 delle NTA, richiamato nell'oggetto della variante, per adeguare la categoria di intervento relativo alla sostituzione edilizia, dovrà essere comunque coerente con quanto espresso all'art. 134 co. 1 lett. L dell'lr 65/2014, sia in termini di collocazione dell'intervento, che pur senza obbligo del rispetto del sedime originario dell'edificio demolito dovrà avvenire all'interno dell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio stesso individuata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (cfr. art. 83, c.3, l.r. 65/2014), sia in termini del solo adeguamento delle opere di urbanizzazione previste.

Una ulteriore criticità è data dalle caratteristiche geomorfologiche e paesaggistiche della zona scelta per la realizzazione del nuovo edificio residenziale: la sommità di una collina, costeggiata dalla SP 40 da cui si gode una elevata panoramicità, riconosciuta dal PTCP come Strada di eccezionale valore e dal PS come Invariante strutturale, area caratterizzata dalla presenza di terrazzamenti e ciglionamenti, con coltivazioni di olivo.

L'intervento produrrebbe quindi un nuovo consumo di suolo in un'area di particolare pregio che, oltre ad incidere in modo rilevante sugli assetti preesistenti, determinerebbe la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione che modificherebbero la percezione dalla viabilità e l'alterazione significativa, in termini qualitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico agrarie ed alle colture d'impronta tradizionale come l'oliveto terrazzato che caratterizza figurativamente il territorio.

Si allegano i contributi dei seguenti settori regionali:

- Settore Programmazione Viabilità;
- Settore Tutela della Natura e del Mare;

- Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia ed Inquinamenti.

LS/MSG

Il Dirigente del Settore  
Arch. Marco Carletti