

## **RELAZIONE GENERALE**

La redazione del Piano Strutturale del Comune di Montemignaio si è svolta a partire dal Documento Programmatico di avvio del procedimento, seguendone le linee guida nell' approfondimento tematico e perseguendone gli obiettivi nel quadro normativo.

Le Indagini preliminari di supporto alla redazione del Piano Strutturale sono state organizzate in quattro sezioni tematiche, costituenti il Quadro conoscitivo:

- A) Analisi storica del territorio e delle sue strutture:
- B) Lettura ed interpretazione dei sistemi ambientali e di paesaggio:
- C) Analisi delle strutture e dei sistemi insediativi:
- D) Indagini di compatibilità geologica e idraulica.

La parte progettuale del Piano Strutturale è contenuta in una quinta sezione, detta Quadro normativo.

### **Sezione A: analisi storica del territorio e delle sue strutture**

Elaborati:

- A1.1 Carta stratigrafica del patrimonio edilizio
- A1.2 Carta stratigrafica del patrimonio edilizio- dettagli
- A2 Stato di fatto del territorio al 1825
- A3 Sintesi della schedatura e classificazione di valore del patrimonio edilizio
- A4 Esempificazione della schedatura di censimento del patrimonio edilizio

L' antropizzazione del territorio Comunale si origina da tre antichi percorsi. Il primo, una strada romana, costituiva il collegamento tra il Casentino e Firenze, partendo da Poppi attraverso l' attuale Montemignaio proseguiva attraverso il valico della Croce Vecchia per Pelago e Pontassieve; una seconda strada, più recente, conduceva ancora a Firenze ma passando per il valico della Consuma; un terzo percorso, probabilmente un sentiero, percorreva il crinale del Pratomagno. L' intersezione dei primi due percorsi coagula in età medievale la più antica aggregazione del territorio, forse presso un pietra miliare dalla quale potrebbe derivare il nome di Mons Miliarius, con una Pieve ricordata già nel 1103 ed un castello concesso ai Guidi dal Barbarossa nel 1191. Il percorso di crinale diventa invece il collegamento della struttura a pettine della valli e dei crinali secondari, raccogliendo i sentieri minori legati alla utilizzazione del bosco e generando una struttura territoriale fortemente legata alla morfologia dei luoghi.

Nei pressi del Castello e della Pieve sorsero numerosi piccoli nuclei che l' edificazione degli anni '60 e '70 ha teso a saldare tra di loro: in generale è ancora leggibile nel tessuto architettonico e urbanistico una matrice più antica e una serie di interventi successivi.

Una seconda aggregazione si è venuta a formare intorno al Valico della Consuma, collegato a Firenze da un antico sentiero e da una strada "barrocciabile" fin dalla fine del '700; insediamento essenzialmente stagionale e turistico che si divide tra tre Comuni di due diverse Province.

Il terzo e più recente punto di aggregazione dell' edificato è la zona di Secchieta: posta in prossimità del crinale del Pratomagno, che ha visto la nascita di un' edilizia residenziale di tipo stagionale e di strutture per il turismo invernale.

Fuori da queste aggregazioni (oltre a Ponticelli che per la quasi totalità ricade nel territorio di Pratovecchio), a parte alcuni episodi di pregio e uno, il quattrocentesco Oratorio di S. Maria delle Calle, di particolare valore, il territorio aperto non porta un patrimonio edilizio molto consistente; segno di un territorio da sempre vocato più alla forestazione che all' agricoltura, la quale peraltro faceva

riferimento più all' insediamento nei nuclei abitati e meno alla casa isolata; presenti semmai manufatti di modeste dimensioni legati alla funzione produttiva.

Al fine di meglio comprendere i processi evolutivi dell' antropizzazione nel Comune si è definita, mediante la comparazione dei catasti di diverse epoche, una sorta di stratigrafia dell' edificato, raggruppato in quattro classi definite dalla presenza del manufatto nelle mappe del catasto storico (edifici precedenti il 1825), del catasto d' impianto (edifici databili tra il 1825 ed il 1930), negli aggiornamenti catastali (edifici databili tra il 1930 ed il 1960) e gli edifici posteriori. La classificazione è stata riportata sia in scala 1:10000 (Tav. A1.1) sia in scala 1:5000 per gli aggregati (Tav. A1.2).

E' da rilevare che delle minute e numerose presenze edilizie del territorio aperto non c' è in gran parte traccia in nessun catasto, cosicché l' individuazione, la localizzazione e la classificazione sono frutto della rilevazione compiuta in occasione del Piano, che ha significato in molti casi la prima rilevazione in assoluto di un patrimonio disperso, spesso in rovina e inaccessibile con mezzi meccanici, il cui recupero non si ritiene possa avere significativa incidenza sul soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

Per l' importanza della viabilità nel processo storico di formazione dell' abitato, si sono poi rilevati dalle mappe del primo catasto, e in parte controllati, i percorsi esistenti al 1825, che insieme con l' edificato presente alla stessa data ha fornito un' immagine storica del territorio rappresentato nella Tavola A2.

Per il patrimonio edilizio dei centri abitati le indagini del P.S. contribuiscono a una prima definizione dei "Centri, Nuclei, Aggregati di interesse Storico-architettonico", individuati sulla base degli ambiti censiti al catasto d' impianto. In parte di questo patrimonio esistono schedature e documentazioni, comprese negli strumenti urbanistici vigenti di disciplina dei centri storici; in altri casi queste saranno da completare nel regolamento Urbanistico, cosicché la stima del possibile ulteriore recupero è di necessità indicativa.

Per il patrimonio edilizio del territorio aperto, costituito per la quasi totalità da essiccatoi e altri simili manufatti, sulla base dei criteri esplicitati nelle Norme, si è pervenuti a una classificazione di valore e in alcuni casi all'individuazione di un'area di tutela dell'edificio (Tav. A3).

Un'esemplificazione della schedatura di censimento e analisi del patrimonio edilizio esistente è contenuta nell'Elaborato A4.

L'analisi storica del territorio e delle sue strutture fornisce alla Normativa del Piano Strutturale gli elementi per tutelare e valorizzare le testimonianze storiche e culturali, recuperare la maglia viaria di antica formazione ed i manufatti che essa collega, migliorando l'accessibilità complessiva del territorio; obiettivi congruenti con quelli enunciati dal P.T.C.P. per il sistema territoriale e l'unità di paesaggio di Montemignaio ed esplicitati nelle NTA del Piano Strutturale.

## **Sezione B: lettura ed interpretazione dei sistemi ambientali e di paesaggio**

Elaborati:

- B1 Unità di paesaggio e zone agronomiche
- B2 Carta dell'uso del suolo
- B3 Carta della vegetazione forestale
- B4 Carta dell'uso agro-pastorale
- B5 Tessitura agraria e terrazzamenti
- B6.1 Uso del suolo al 1955
- B6.2 Uso del suolo attuale
- B6.3 Tendenze evolutive dell'uso del suolo
- B7 Tipi e varianti del paesaggio agrario
- B8 Vincoli sovraordinati

Il territorio comunale di Montemignaiò, situato sul versante casentino al confine con la Provincia di Firenze, giace sulle pendici nord orientali della giogana del Pratomagno, fra il Monte Secchieta ed il valico della Consuma e si estende per 26,06 Km<sup>2</sup> con una popolazione residente di 583 abitanti ed una densità media di 22,4 ab/Km<sup>2</sup>.

Si inquadra nel vasto sottosistema di paesaggio AP09 del "Pratomagno e monti occidentali del Falterona" ed è incluso per la quasi totalità nell' Unità di paesaggio 0902 del "Pratomagno: Valli dello Scheggia", fatta eccezione per limitate porzioni all' estremo nord, al confine con i comuni di Castel San Niccolò e Pratovecchio, che rientrano nelle Unità di Paesaggio 0901 dei "Monti occidentali del Monte Falterona" e 0905 dell' "Bassa Valle del Solano" (Tavola B1).

Il territorio comunale è quindi quasi interamente compreso nel bacino del Torrente Scheggia, lungo il corso del quale al confine amministrativo con il Comune di Castel San Niccolò, si colloca il punto situato alla quota inferiore, pari a circa 600 metri s.l.m.; i valori altimetrici maggiori si registrano invece lungo il crinale del Pratomagno, al confine amministrativo con il Comune di Reggello dove si arriva intorno ai 1500 metri s.l.m..

Il paesaggio prevalente è quello tipico della montagna casentino, con presenza diffusa di formazioni boschive a prevalenza di castagno (*Castanea sativa* Miller) e faggio (*Fagus sylvatica* L.). L'uso agricolo prevalente è classificabile in due tipologie: la prima vede colture di limitata estensione che si trovano per la maggior parte ubicate sui terrazzamenti intorno all' aggregato del capoluogo; in quest'area l'economia agricola incentrata sull'attività di tipo vivaistica che vede la coltivazione di alcune specie arboree appartenenti ai generi *Picea* ed *Abies* da destinare alla commercializzazione come "Alberi di Natale". La seconda tipologia di uso agricolo è ubicata nell'area di Consuma dove l'uso è prevalentemente legato all'attività zootecnica che, negli ultimi anni, ha registrato una tendenza all'incremento. Qui si trovano prevalentemente prati - pascoli e foraggere, a maglia progressivamente più rada. Tra le superfici boscate e le aree ad uso

agricolo pastorale si rileva una diffusa presenza di superfici arbustive, dovute ad una generale contrazione dello sfruttamento agricolo del territorio, fenomeno che si manifesta con netta evidenza lungo il crinale del Pratomagno, a Secchietta, dove nelle aree a pascolo si è andata recentemente diffondendo una densa copertura arbustiva a prevalenza di ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparium* (L.) Link.) e ginepro (*Juniperus communis* L.).

In un ambiente con tali caratteristiche la definizione dell'uso del suolo (Tav. B2 e tabella 1 in appendice alla presente relazione) ha costituito un elemento fondamentale per la conoscenza della struttura territoriale e per l'individuazione delle scelte di piano. Mediante fotointerpretazione e rilevamenti diretti si è potuta definire una classificazione molto dettagliata, che nelle Tavole B3 (Carta della vegetazione forestale) e B4 (Carta dell'uso agro-pastorale) si articola in 10 tipi di formazioni boschive, 7 di formazioni arbustive e 12 varianti di uso agro - pastorale.

Nella Tavola B5 l'esame dell'uso del suolo si unisce all'analisi delle tessiture agrarie e delle modificazioni del territorio che l'uso agricolo ha determinato nel tempo.

Ai fini di un'esatta comprensione delle dinamiche ambientali, si è ritenuto importante non solo dettagliare l'uso del suolo attuale ma anche studiarne le sue modifiche nel tempo; a tal fine è stato effettuato un lavoro di foto interpretazione di fotogrammi aerei di un volo del 1955 effettuato a cura dell'Istituto Geografico Militare (il più vecchio foto rilevamento esistente sul territorio). La sovrapposizione dell'uso attuale con quello storico ha fornito un interessante quadro delle tendenze evolutive in atto che vedono chiaramente la diminuzione dell'intervento antropico sul territorio boscato con la diffusione di impianti di conifere, prevalentemente su territori montani precedentemente utilizzati a pascolo e la netta invasione degli arbusteti su ex coltivi e su superfici un tempo utilizzate a pascolo, tendenza che in particolari casi appare opportuno cercare di frenare se non invertire. Per il castagneto l'analisi mostra che non vi è stata, contrariamente a quanto si potrebbe pensare, riduzione della superficie; in questo

caso il problema sta nella contrazione degli interventi colturali legati alla raccolta delle castagne. Il fenomeno è graficamente descritto nelle Tavole B6.1, B6.2, B6.3 e quantificato nelle tabelle da 2 a 5 che si trovano in appendice alla presente relazione.

L'incrocio della rilevazione con la lettura storica ha consentito quindi di giungere (Tav. B7) ad una classificazione di Tipi e Varianti del paesaggio agrario che non si limita a prendere atto della situazione esistente, ma che implicitamente ne individua le tendenze negative e consegna alla normativa e alla gestione un potenziale strumento di politica territoriale. Sono obiettivi condivisi di questa il consolidamento e il recupero degli spazi tradizionalmente colturali, sia nell'intorno degli aggregati sia nelle radure interne al bosco, il ripristino del castagneto da frutto, il mantenimento della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolve. Tali obiettivi, come già quelli sopra esplicitati a proposito della Sezione A, sono congruenti con quelli enunciati dal P.T.C.P. per il sistema territoriale e l'unità di paesaggio di Montemignaio.

Date le caratteristiche del territorio, a causa della vasta presenza di boschi e di corsi d'acqua e data l'altitudine media del suolo, quasi tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico e a vincolo idrogeologico (Tav. B8). Inoltre alcune aree di crinale comprendenti i pascoli d'altura e altri ambienti di pregio naturalistico sono state inserite tra le aree "b,c,d" del sistema regionale delle Aree Protette e sono state definitivamente perimetrate con Delibera C.R. n. 6 del 21/01/04 come Sito di Interesse Regionale n. 79 – Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno.

## **Sezione C: analisi delle strutture e dei sistemi insediativi**

Elaborati:

- C1.1 Localizzazione delle attività produttive e delle strutture pubbliche
- C1.2 Localizzazione delle attività produttive e delle strutture pubbliche-  
dettagli
- C2 Distribuzione territoriale delle attività produttive
- C3.1 Localizzazione dei servizi a rete
- C3.1 Localizzazione dei servizi a rete-dettagli
- C4 Stato di attuazione del PRG vigente
- C5 Analisi quantitativa del PRG vigente
- C6 Carta delle infrastrutture viarie e delle strutture della mobilità

La dimensione relativamente modesta della struttura economica di Montemignaiolo ha consentito un'analisi puntuale ed una localizzazione individualizzata delle diverse attività e dei servizi. Queste sono state individuate nelle Tavole C1.1 e C1.2, distinte tra imprese di diversi settori, sedi di associazioni, sedi di servizi e di attività di culto.

Le attività produttive sono poi state studiate sia in termini di consistenza edilizia sia di addetti e distinte per settori e per località (Tav. C2). In particolare si è rilevato come nel Capoluogo lavorino circa il 77% degli addetti (41% al Castello e 36% alla Pieve), contro un 16% della Consuma e un 7% di Secchieta, mentre in termini di consistenza edilizia la situazione si riequilibra, con Consuma che detiene il 48% delle attività, contro il 42% del Capoluogo (25% alla Pieve e 17% al Castello) ed il 10% di Secchieta. La spiegazione si trova nella diversa composizione della struttura produttiva di ciascuna località, dove appare chiaro come il turismo, rispetto alla produzione, impieghi meno addetti per unità di superficie, cosicché quanto più un centro si caratterizza per l'attività turistica, quanto più vi si localizzano le maggiori consistenze edilizie. Di questo si è tenuto

poi conto nel dimensionamento del piano nel settore delle attività. La dotazione delle attività rivela una certa caratterizzazione, se non proprio specializzazione, dei diversi nuclei: la Pieve è il centro amministrativo e di aggregazione sociale, con vari servizi pubblici, amministrativi, economici, integrati dall' aggregato del Santo Il Santo, polo sportivo-ricreativo, dove trovano collocazione il campo di calcio, il campo da tennis, un parco-giochi; a Castello trovano ambientazione privilegiata le numerose iniziative socio-culturali, la Scuola Elementare e gli esercizi commerciali; Consuma, che nel territorio di Montemignaio si caratterizza per la ricettività alberghiera, trova oltre il confine comunale gli esercizi commerciali, la chiesa e l' ambulatorio medico; Secchietta, che vive esclusivamente di turismo.

Le tavole C3.1 e C3.2 contengono la localizzazione dei servizi a rete. La dotazione impiantistica e delle reti tecnologiche degli impianti non manca di complessità (12 acquedotti con due gestori di diverse province, 19 impianti di illuminazione pubblica, una rete telefonica fissa in parte tradizionale e in parte collegata tramite ponte radio, numerose antenne di telefonia mobile e di ripetitori televisivi, due reti di distribuzione del gas e così via), ma in complesso la situazione può considerarsi soddisfacente, anche in considerazione dell' atipicità di un Comune che vede crescere in maniera anomala il numero delle presenze durante i mesi estivi (in tali periodi in territorio del Comune di Montemignaio conferisce a discarica, con la gestione della Comunità Montana del Casentino, tre volte la quantità di rifiuti riferita ai residenti abituali; di contro la media casentinese viene incrementata in tali periodo di circa il 30%). Le criticità sono comunque evidenziate nella parte progettuale del Piano.

Il comune di Montemignaio ha intrapreso, primo e unico al momento, la strada della ricerca di sistemi di produzione di energia non inquinante, che ha visto la realizzazione del primo impianto eolico lungo la dorsale del Pratomagno, che il Piano Strutturale considera una risorsa per Secchietta e per il territorio comunale.

Delle tendenze demografiche era stata compiuta un' ampio esame nel documento programmatico. L' analisi si è estesa nel Piano Strutturale alla risorsa abitativa e alla valutazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui godono gli abitanti, residenti e stagionali (Tav. C5, Analisi dello stato di fatto). Gli standards attuali sono molto più alti delle aliquote di legge, tranne quelli per l' istruzione dell' obbligo, che sono inferiori; dato comprensibile se si considera la struttura della popolazione per età e l' assenza di una scuola media inferiore.

Particolare attenzione è stata dedicata all' esame del PRG vigente (Tav. C4 e Tav. C5). Si trovano in queste tavole individuate e soppesate le aree con capacità edificatoria residua (per tipo, con stima della superficie e del volume residuo), le aree per standards attuate e non attuate, distinte per tipo. Ha guidato questo esame lungo e minuzioso la convinzione che solo valutando con accuratezza le attese, le tendenze, gli impegni, e confrontandoli poi in sede progettuale con i criteri del tutto nuovi del Piano strutturale, basati sulle invarianti strutturali, si potessero comporre i diversi fattori che costituiscono una politica territoriale coerente e non velleitaria.

Le infrastrutture viarie sono indicate nella Tavola C6.

Tutto il territorio comunale è interessato dal percorso della S.P. della Consuma. A questa in località Castello si connette un secondo asse viario, trasversale, che attraversando gli abitati di Casodi e Campiano conduce alla Croce Vecchia e a Secchietta, quindi alla Strada Panoramica del Pratomagno. La S.P. della Consuma si connete con la strada regionale 70. Il resto della viabilità comunale segue uno schema di penetrazione radiale, in direzione degli aggregati e dell'edificato sparso. Il Comune non è interessato dal tracciato della Ferrovia Arezzo-Stia, la cui stazione più vicina è situata a Porrena nel Comune di Poppi a circa 14 Km di distanza, raggiunta da un servizio navetta di autobus. Gli autobus (la linea per il fondovalle e quella per la Consuma e Firenze costituiscono il mezzo tradizionale a servizio delle esigenze di mobilità.

## **Sezione D: indagini di compatibilità geologica e idraulica**

Elaborati:

- 1 Carta geologica
- 2 Carta geomorfologica
- 3 Carta litotecnica
- 4 Carta idrogeologica
- 5 Carta delle pendenze
- 6 Carta delle pericolosità idraulica
- 7 Carta della pericolosità geologica
- 8 Abaco di fattibilità
- 9 Schede di fattibilità
- 10 Relazione geologico-tecnica

Questa sezione del Quadro conoscitivo è oggetto di una propria relazione.

Basterà qui accennare al fatto che i risultati dello studio trovano effetto nel Quadro normativo del Piano, e in particolare nella delimitazione delle possibili aree di evoluzione, nella valutazione della risorsa idrica e della risorsa suolo, e in diversi punti delle norme di attuazione.

L'elaborato 8 (abaco di fattibilità) che detta alcune linee guida per la caratterizzazione della tipologia di indagini da richiedere per gli interventi diretti in aree con diversi gradi di pericolosità geologica e idraulica, viene assunto come norma di salvaguardia fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico. L'elaborato 9 (schede di fattibilità) trova ragione nella individuazione di dettaglio che il Piano Strutturale fa di alcuni interventi edilizi in area di tutela.

## **Quadro normativo**

Elaborati:

- 1 Articolazione dei sottosistemi territoriali. Individuazione delle U.T.O.E.
- 2 Definizione e localizzazione delle U.T.O.E.-dettagli
- 3 Disciplina generale del Piano strutturale
- 4 Disciplina generale del Piano strutturale - dettagli
- 5 Disciplina delle aree a prevalente funzione agricola
6. Relazione sulle attività di valutazione
7. Dimensionamento del P.S., Schede di dimensionamento e valutazione delle U.T.O.E. e Schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità
8. Norme per l'attuazione del Piano Strutturale e Statuto dei luoghi
9. Relazione generale

Il Quadro normativo del Piano Strutturale si fonda:

- su alcuni obiettivi, già enunciati nel documento programmatico, illustrati nella presente relazione e ripresi in sintesi nelle norme tecniche di attuazione;
- sulla individuazione delle invarianti strutturali;
- su un corretto raccordo con gli atti di pianificazione regionale e provinciale;
- su una chiara indicazione dei vincoli imposti e delle libertà concesse agli strumenti di attuazione.

Riassunti nel Titolo I delle NTA, questi elementi costituiscono la struttura portante del Titolo II, lo Statuto dei Luoghi. In esso si individuano per ciascun ambito normativo gli elementi di invarianza e si forniscono, sulla base dei criteri di trasformabilità, le indicazioni al regolamento Urbanistico per la successiva determinazione degli interventi ammissibili.

. Il processo valutativo che accompagna la formazione del Piano Strutturale nelle sue varie fasi ed in particolare nella formulazione dello Statuto dei luoghi è riepilogato nella “Relazione sulle attività di valutazione” (Elaborato 6), la quale riassume gli elementi che concorrono a definire i criteri ed i livelli di compatibilità delle scelte operate dal Piano Strutturale in materia di sviluppo sostenibile. La stessa relazione contiene inoltre i criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull’uso e tutela delle risorse del territorio.

Le valutazioni sono contenute nel’ Elaborato 7. Questo comprende una prima parte, di dimensionamento del Piano, con analisi e proiezioni della risorsa abitativa, dimensionamento in termini di alloggi e di attività; una seconda parte con le Schede di dimensionamento e valutazione delle U.T.O.E. e ed una terza parte, con le Schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità .

Il Piano Strutturale incrocia i dati dell’ evoluzione storica dei percorsi e degli insediamenti con quelli dell’ uso del suolo per individuare tre Sottosistemi strutturali di lettura, interpretazione ed organizzazione del territorio e cioè:

Sottosistema 1- l’ insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e i castagneti. E’ questo il sistema di più antica formazione, nel quale anche la morfologia del paesaggio testimonia dell’ antica antropizzazione e anche il bosco è storicamente parte integrante dell’ economia degli aggregati.

Sottosistema 2- il sistema agro pastorale della Consuma. Corrisponde alla parte settentrionale del Comune; prevalentemente costituito da foraggere, pascoli e arbusteti, conserva residui visibili di un’ originaria struttura a campi chiusi; è oggi orientato alla zootecnia e alle attività turistiche della Consuma.

Sottosistema 3- le faggete di versante e la dorsale del Pratomagno. E’ il sistema con i più alti valori naturalistici; ritagliato intorno alla grande faggeta di versante, comprende le aree di crinale di Secchieta.

All' interno di ciascun Sottosistema sono individuate le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), ovvero parti riconoscibili del territorio, dotate di una relativa autonomia per le quali vengono determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni che possono essere ospitate, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari: nel Sottosistema 1 le U.T.O.E. 1.1 - Capoluogo-Pieve e 1.2 - Capoluogo-Castello; nel Sottosistema 2 l' U.T.O.E. 2.1 - Consuma e nel Sottosistema 3 l' U.T.O.E. 3.1 – Secchieta (con l' avvertenza che questa, sebbene fisicamente divisa in due aree, denominate Monte e Prati e indicate con i numeri 3.1.1 e 3.1.2, costituisce un' unica unità territoriale organica elementare). L' individuazione territoriale è contenuta nelle Tavole 1 e 2.

Le Tavole 3-4 e la Tavola 5 contengono la parte grafica della disciplina generale del Piano: le prime due per quanto riguarda i sistemi insediativo, ambientale e delle infrastrutture; la terza per le aree a prevalente funzione agricola. La lettura di queste tavole rimanda alla lettura delle norme di attuazione (elaborato 8) e delle Schede di dimensionamento del P.S., delle Schede di dimensionamento e valutazione delle U.T.O.E. e delle Schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità (elaborato 7).

In particolare la lettura delle schede ed il raffronto dei dati di tendenza e di capacità residua del PRG da un lato, e dall' altro dei dati di progetto delle U.T.O.E. mostra come la considerazione dei valori storici ed ambientali del territorio abbia realmente portato a scelte impegnative di redistribuzione delle previsioni di sviluppo verso le aree con minori problematiche.

Per quanto riguarda il sistema insediativo (normato nel Titolo II Capo II del NTA), sono individuati nelle Tavole 3-4:

- Centri, nuclei e aggregati di interesse storico e architettonico,
  - Aree di tutela paesistica delle strutture urbane
  - Aree di tutela paesistica degli aggregati
  - Aree di tutela paesistica dell' edilizia rurale di valore architettonico.
- All' interno delle U.T.O.E. si sono distinte:

le “aree di servizio e tutela del sistema insediativo”, destinate a conservare la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto, consentendo sia la localizzazione di destinazioni urbane a basso impatto a servizio degli insediamenti, sia la permanenza di attività agricole non invasive.

Le “aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo” nelle quali il Piano Strutturale detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni urbanistiche in esse consentite, lasciando al Regolamento Urbanistico le prescrizioni di livello differenziato tra le diverse aree, facendo salve le normative dei vari ambiti di tutela per le parti di territorio comprese in essi e assumendo come prescrittive le “Schede di dimensionamento e valutazione delle U.T.O.E.” e, ove presenti, le “Schede di valutazione e analisi delle trasformazioni e condizioni di sostenibilità”

Speciale attenzione è stata posta alle situazioni nelle quali si è scelto di localizzare la previsione di nuovi edifici all’ interno di aree di tutela sulle quali vige una direttiva di inedificabilità totale o condizionata del P.T.C.P. In pratica questa situazione si verifica soltanto nel Capoluogo, dove l’ area di tutela delle strutture urbane, per la natura di “aggregato di aggregati” che lo contraddistingue, copre gran parte del territorio e dove parte delle aree esterne alla tutela presentano difficoltà morfologiche, presenza di boschi, terrazzamenti storicizzati, così che una sia pur ridotta edificazione verrebbe a concentrarsi in poche zone, generando nel tempo nuovi nuclei, maggiori di quelli esistenti e talvolta posti a saldatura di un tessuto storicamente differenziato.

In questa situazione in primo luogo si è verificata la fondatezza della situazione di fabbisogno, che corrisponde all’ esigenza sentita negli aggregati di consolidare il fragile tessuto sociale del nucleo consentendo l’ insediamento di famiglie di nuova formazione, altrimenti destinate all’ esodo verso i centri più forti, e soprattutto il ritorno di emigrati: in questo senso il rafforzamento dell’ aggregato corrisponde a un incremento della sua capacità di resistere al degrado economico, sociale e fisico, e in ultima analisi ad un’ aggiunta al valore culturale e sociale del paesaggio. In secondo luogo si è contenuta la previsione entro limiti

ridotti, talvolta inferiori a quelli del vigente strumento urbanistico (come si rileva dalle schede di dimensionamento delle U.T.O.E. per i nuovi edifici residenziali), limitando così di fatto alle sole risorse suolo e paesaggio la pressione nascente dagli interventi. Si è rilevata una situazione generale di inadeguatezza della situazione esistente rispetto agli obiettivi dell' area di tutela: presenza di nuova edificazione caratterizzata da scarsa contestualizzazione e da povertà compositiva; mancato studio della vegetazione; concezione del paesaggio inteso unicamente come panorama di cui fruire dagli affacci dell' edificio, tenuto perciò quanto più possibile esposto, alto e non schermato. Si è ritenuto in queste situazioni che un moderato soddisfacimento del fabbisogno di ulteriori incrementi, rigidamente costretti quanto a dimensioni, tipologie, materiali, potesse fornire all' Amministrazione Comunale gli strumenti economici e normativi per intervenire anche sull' esistente, con misure di mitigazione e di riqualificazione che investano anche gli insediamenti esistenti e che, complessivamente, conducano ad una situazione di maggiore efficacia rispetto agli obiettivi di tutela, rispetto alla situazione di parziale degrado oggi esistente e destinata altrimenti a perdurare nel tempo. In questo senso anche tali previsioni appaiono compatibili con le direttive del piano provinciale. Nelle schede di valutazione questo processo è esplicitato per le situazioni più delicate, ferme restando le ulteriori valutazioni specifiche che saranno svolte dal Regolamento Urbanistico e imposte in sede di piano attuativo e di progettazione edilizia.

Una valutazione di compatibilità con le direttive del P.T.C.P. sulla individuazione delle aree agricole è stata condotta quando le "aree di riqualificazione ed evoluzione" interessano aree a prevalente funzione agricola. Ciò avviene in un caso nella U.T.O.E. di Castello e in un altro caso in quella della Pieve. Il motivo è ancora quello di investire con lo sviluppo zone defilate dal punto vista paesaggistico, non interessate da valori paesistici rilevanti, morfologicamente stabili e facilmente urbanizzabili.

Per quanto riguarda il Sistema ambientale e del paesaggio si sono individuati nelle Tavole 3-4:

il reticolo fluviale con l' ambito A1

le aree terrazzate, distinte tra le "aree terrazzate con manufatti storicizzati", costituite da terrazzamenti in genere più ravvicinati, sostenuti da muri in pietra a secco, e le "aree con morfologia a terrazzi o ciglioni" nelle quali la minore acclività e la più recente sistemazione si caratterizzano con campi di maggiore ampiezza e con la prevalente, anche se non esclusiva, sistemazione a scarpate o ciglioni;

le aree d' interesse ambientale e di pregio naturalistico, e cioè le superfici boscate, per le quali si rimanda alla legislazione e ai regolamenti vigenti, e quelle individuate come Sito di interesse regionale, per le quali si dettano norme di tutela dei valori che hanno determinato la classificazione.

Nella Tavola 5, all' interno del Tipo Ambientale: Rilievi della struttura appenninica e della Zona agronomica: Alto Casentino e Pratomagno, sono classificate le aree a prevalente funzione agricola in due diversi tipi di paesaggio agrario, con le loro varianti:

Tipo di Paesaggio 10. Coltivi della Montagna:

Variante a1. Coltivi della montagna a campi chiusi. Aree ad agricoltura sviluppata estensiva

Variante b. Sistemi di coltivi della piccola proprietà intorno agli aggregati. Aree di influenza urbana ad economia agricola debole.

Tipo di Paesaggio 11. Aree di transizione:

Variante a. pascoli. Aree ad agricoltura sviluppata estensiva.

Variante b. arbusteti. Aree ad agricoltura sviluppata estensiva.

Come si è già detto, la classificazione di Tipi e Varianti del paesaggio agrario non si limita a prendere atto di una situazione, ma implicitamente individua tendenze negative e consegna alla normativa e alla gestione un potenziale strumento di politica territoriale. Si detta quindi norme particolari per

un territorio nel quale l'esercizio dell'agricoltura viene di norma associato ad attività di carattere integrativo e dove s' identificano valori paesistici derivanti dalla permanenza storica di utilizzazioni tradizionali, che qualificano un particolare assetto territoriale non riconducibile meccanicamente alla disciplina generale per le zone agricole. All' interno di dette aree vigono quindi le norme della L.R. 64/95 integrate dalle norme del Piano Strutturale, in base alle direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Le norme sulle tessiture agrarie rimandano alla Tavola B5 del Quadro consuntivo, che perciò assume valore prescrittivo per il R.U

Tutto il Sistema ambientale e del paesaggio è regolato dal Titolo II Capo III delle NTA.

Per quanto attiene al Sistema infrastrutturale (regolato dal Titolo II Capo IV delle NTA), le tavole 3-4 individuano:

la viabilità storica

i tratti stradali d' interesse paesistico con le loro aree di tutela

gli impianti puntiformi, quali i ripetitori e i generatori eolici.

Per i percorsi storici si assoggettano a restauro gli elementi di invarianza demandando le norme al Regolamento Urbanistico; per le strade di valore paesistico e le loro aree di tutela si demandano al Regolamento Urbanistico, all' interno del criterio della continuità della percezione del paesaggio pur attraverso l' evoluzione del territorio, le norme sui materiali compatibili per le opere stradali e correlate (pavimentazioni, barriere e parapetti, muri di sostegno) e quelle che negli ambiti di tutela regoleranno le edificazioni, quali limitazioni all' uso dei materiali, tipologie appropriate al contesto, fino all' esclusione dei cartelloni pubblicitari e dei manufatti edilizi, con particolare attenzione al sottosistema della Consuma.

## APPENDICE:

### DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALL' USO DEL SUOLO

USO DEL SUOLO DETTAGLIATO AL 2004	
Tipologie	Ettari
Abetine	61
Arboricoltura da legno	1
Arbusteti a prevalenza di Erica	111
Arbusteti a prevalenza di Erica e Ginestra dei Carbonai	37
Arbusteti a prevalenza di Ginepro Comune	4
Arbusteti a prevalenza di Ginepro Comune e Felce Aquilina	1
Arbusteti a prevalenza di Ginestra dei Carbonai	63
Arbusteti a prevalenza di Ginestra dei Carbonai e Ginepro Comune	175
Arbusteti a prevalenza di Prugnolo	21
Boschi alveali e ripariali	41
Boschi misti di conifere e latifoglie	99
Boschi misti di latifoglie	54
Castagneti	757
Cerreti	49
Coltivazioni arboree specializzate	6
Coltivazioni di <i>Alberi di Natale</i>	31
Faggete	606
Foraggere	22
Formazioni lineari	1
Impianti di Duglasia	71
Incolti	6
Orti	37
Pascoli	25
Pascoli cespugliati	34
Pinete di Pino Nero	78
Praterie	5
Prati	44
Prato - pascoli	65
Seminativi	12

**Tabella 1: uso del suolo dettagliato del territorio extra urbano al 2004 derivante da foto interpretazione e rilievo a terra.**

<b>USO DEL SUOLO AL 1955</b>	
Tipologie	Ettari
Arbusteti	299
Boschi di conifere	9
Boschi misti	50
Boschi radi di latifoglie	15
Castagneti	699
Cerrete	22
Faggete	600
Giovani impianti di conifere	51
Incolti	1
Pascoli	285
Seminativi	528

**Tabella 2: uso del suolo del territorio extra urbano al 1955 suddiviso in categorie semplificate derivante da foto interpretazione.**

<b>USO DEL SUOLO AL 2004 (SEMPLIFICATO)</b>	
Tipologie	Ettari
Arboricoltura da legno	1
A) rbusteti	411
Boschi di conifere	210
Boschi misti	193
Castagneti	757
Cerrete	49
Coltivazioni arboree specializzate	6
Faggete	606
Incolti	6
Pascoli	65
Seminativi	213

**Tabella 3: uso del suolo al 2004 per categorie semplificate derivante da foto interpretazione e rilievo a terra.**

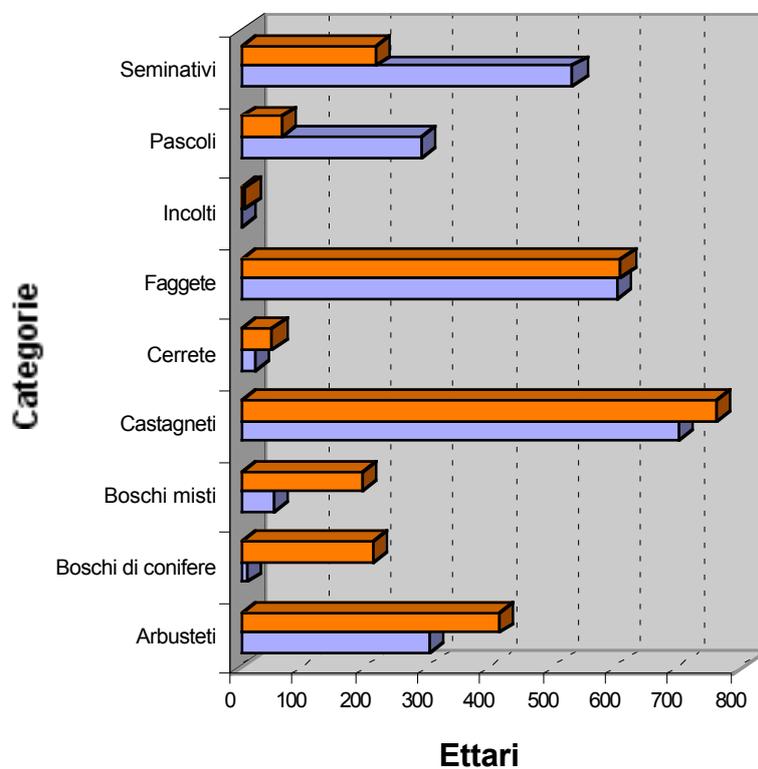
<b>FREQUENZA DELLE CATEGORIE PRINCIPALI DI USO DEL SUOLO AL 1955</b>	
Tipologie	%
Castagneti	27
Faggete	23
Seminativi	21
Arbusteti	12
Pascoli	11
Boschi misti	2
Giovani impianti di conifere	2
Cerrete	1
Boschi radi di latifoglie	1

**Tabella 4: uso del suolo del territorio extra urbano al 1955 suddiviso in categorie semplificate derivate da foto interpretazione.**

<b>FREQUENZA DELLE CATEGORIE PRINCIPALI DI USO DEL SUOLO AL 2004</b>	
Tipologie	%
Castagneti	30
Faggete	24
B) arbusteti	16
Boschi di conifere	8
Boschi misti	8
Seminativi	8
Pascoli	3
Cerrete	2

**Tabella 5: uso del suolo del territorio extra urbano al 2004 suddiviso in categorie semplificate derivate da foto interpretazione e rilievo a terra.**

### VARIAZIONE DELL'USO DEL SUOLO PREVALENTE DAL 1955 AL 2004



**Grafico 1: variazioni dei valori delle categorie principali di uso del suolo del territorio extra urbano dal 1955 al 2004 (in arancione sono rappresentati i dati riferiti al 2004, in viola i dati riferiti al 1955).**