

Protocollo di Intesa

tra

il Comune di Arezzo

il Comune di Castiglion Fiorentino

il Comune di Civitella Val di Chiana

il Comune di Cortona

il Comune di Foiano

il Comune di Marciano della Chiana

il Comune di Monte San Savino

il Comune di Montepulciano

il Comune di Sinalunga

il Comune di Torrita di Siena

e

la Regione Toscana

Protocollo di 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.

PREMESSO CHE

Il PIT con valenza di piano paesaggistico (da ora in poi, indicato come "PIT – PPR"), approvato con la deliberazione del Consiglio regionale n.37/2015, nella parte statutaria delle quattro invariati strutturali, riconosce il valore storico-culturale, testimoniale e paesaggistico del territorio della bonifica leopoldina della Val di Chiana.

Il PIT - PPR evidenzia come tale paesaggio sia strutturato su *"il sistema insediativo delle ville, delle fattorie, delle case coloniche leopoldine e dei sistemi di poderi"* e caratterizzato dalla regolarità della maglia agraria e della viabilità di impianto storico ad essa collegata, con particolare riferimento al ruolo figurativamente strutturante degli "Stradoni" che qualificano e definiscono i rapporti funzionali, di intervisibilità e di successione visiva del patrimonio insediativo. Riconosce, altresì, il valore storico-architettonico delle case coloniche leopoldine e la *"relazione morfologico-percettiva e storicamente funzionale tra edilizia sparsa e relativi poderi che appaiono reciprocamente dimensionati e organizzati all'interno di un sistema articolato e gerarchizzato."*

Il PIT - PPR rileva come la struttura paesaggistica della bonifica leopoldina risulti, *"ancora oggi leggibile nella scansione della maglia agraria e insediativa, nella permanenza di piantate e altri elementi vegetazionali d'impronta tradizionale, nella presenza di un'articolata rete di manufatti idraulici per la regimazione delle acque e di un impianto insediativo e viario di valore storico-architettonico e testimoniale (di cui le fattorie granducali e le case "leopoldine" costituiscono un esempio)".* Inoltre rileva che alcuni sistemi insediativi hanno mantenuto i caratteri identitari e percettivi storici quale *"per esempio il sistema Fila nei comuni di Montepulciano e Torrita di Siena."*

Il Documento di Programmazione Annuale 2015 della Regione Toscana pone tra i propri obiettivi e indirizzi il perseguimento delle attività inerenti il nuovo Piano Paesaggistico anche quale integrazione al PIT vigente.

Il valore del paesaggio della bonifica è riconosciuto dal PTC di Arezzo che individua quale invariante strutturale del territorio provinciale il tipo di paesaggio delle *"Fattorie Granducali della Val di Chiana"*.

CONSIDERATO CHE

Il PIT - PPR tra gli aspetti valoriali e le criticità della 3a Invariante *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"* della scheda d'ambito di paesaggio n. 15 *"Piana di Arezzo e Val di Chiana"*, rileva che *"Le ville/fattorie granducali hanno mantenuto spesso il ruolo di centro aziendale, mentre le case coloniche "leopoldine", specialmente quelle di grandi dimensioni, versano spesso in condizioni di grave degrado conseguente al loro abbandono e alla difficoltà di una loro rifunzionalizzazione compatibile con i caratteri storico-architettonici che le caratterizzano, così come le loro pertinenze e il contesto rurale in cui si trovano inserite."*

E che, *“L’importante patrimonio delle ville/fattorie granducali e delle case coloniche “leopoldine” presenta criticità legate in alcuni casi all’abbandono e degrado, in altri a trasformazioni incongrue rispetto ai caratteri tipologici e al rapporto con le aree di pertinenza[...]”*.

La presenza di trasformazioni e di volumetrie incongrue dequalificano l'immagine storica delle ville-fattorie e case coloniche compromettendo i caratteri della struttura paesaggistica storicamente consolidata.

PRESO ATTO CHE

gli strumenti urbanistici dei comuni ove ricadono gli edifici, in coerenza con quanto indicato dal PIT - PPR e dal PTC, riconoscono il valore storico-identitario degli edifici e manufatti legati alla bonifica leopoldina e dettano norme che ne regolano la tutela e la trasformazione senza tuttavia riuscire a promuovere il loro completo recupero e riqualificazione;

gli stessi strumenti urbanistici, in assenza di una visione sistemica comune, regolano spesso in maniera eterogenea gli interventi ammissibili, determinando talvolta la parziale perdita di leggibilità del sistema insediativo podereale;

che la legge regionale 65/2014 *“Norme per il governo del territorio”* all’art.68 prevede che gli enti assicurino, attraverso gli atti di governo del territorio e l’integrazione delle diverse politiche, la qualità del territorio rurale; che gli stessi riconoscano e promuovano l’attività agricola come attività economica e produttiva, valorizzino l’ambiente e il paesaggio rurale e perseguano il contenimento di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli;

che la medesima legge all’art.77 prevede che, per garantire il perseguimento delle finalità di cui all’art.68, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica definiscano:

- specifiche normative per la trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale;
- una disciplina che assicuri che gli interventi garantiscano il mantenimento dei caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici [...], nonché i caratteri tipologici e propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali;

TUTTO CIO PREMESSO, TRA LE PARTI FIRMATARIE SI CONVIENE QUANTO DI SEGUITO

Recepire nei propri strumenti urbanistici comunali regole ed azioni comuni finalizzate a :

1) Tutelare l'edificio principale, gli annessi di valenza storico-architettonico e l'area di pertinenza, prevedendo per gli annessi una definizione degli interventi ammissibili commisurata al loro grado di valore tenendo conto della possibilità di recuperare eventuali manufatti incongrui, per materiali, tipologia e giacitura, posti all'interno dell'area di pertinenza, compatibilmente con l'impianto insediativo storico-tipologico.

2) Definire l'area di pertinenza al fine di salvaguardare:

- la configurazione originaria o comunque storicizzata delle aree di pertinenza (percorsi interni, manufatti accessori, aie e sistema del verde);

- i rapporti di gerarchia e le relazioni morfologiche tra edificio principale e annessi, caratterizzate dalla regolarità geometrica d'impianto;
- le visuali prospettiche che si aprono dalla viabilità di accesso all'edificio, quale asse visivo privilegiato per la percezione dei caratteri morfotipologici distintivi delle "leopoldine";
- l'integrità percettiva dei volumi isolati che si ergono sulla pianura bonificata.

3) Governare l'insieme delle regole per le trasformazioni sulle "leopoldine" in modo coordinato tra le amministrazioni interessate, garantendo una visione sistemica degli interventi, anche attraverso il ricorso a Piani Attuativi o Progetti Unitari di Intervento, al fine di salvaguardare il mantenimento e la leggibilità dei sistemi poderali di riconosciuto valore identitario che hanno mantenuto i caratteri culturali e percettivi storici, quale ad esempio il sistema Fila nei comuni di Montepulciano e Torrita di Siena.

4) Ampliare gli usi ammissibili consentendo, oltre alla funzione agricola (multifunzionalità, agriturismo, residenze agricole per i giovani imprenditori, ecc), quella residenziale, le attività e i servizi legati alla promozione del territorio, le attività legate al settore terziario (servizi, uffici...), funzioni turistico-ricettive ed edilizia sociale, incentivando la messa a sistema degli elementi caratterizzanti il territorio, anche con lo sviluppo di una rete di percorsi ciclopedonali.

Gli eventuali cambi di destinazione verso usi residenziali potranno essere effettuati per il 60 % della Sul totale disponibile. Per la restante percentuale sono ammesse le destinazioni sopra menzionate, anche attraverso l'attivazione di forme di incentivazione da parte delle amministrazioni locali.

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

5) Regolare gli eventuali interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente privilegiando interventi di riqualificazione del sistema insediativo storico, garantendo:

- l'integrità dell'impianto morfologico e architettonico delle "leopoldine", con particolare riferimento ai caratteri tipologici formali e strutturali storici, assicurando la conservazione degli elementi architettonici di valore storico-testimoniale, costituiti principalmente da logge, portici, scale esterne o seminterne, archi e volte reali, nonché dai volumi emergenti delle torri colombaie;
- per le aree pertinenti il mantenimento dell'unitarietà percettiva, evitando la frammentazione visiva con delimitazioni strutturali estranee alla tipologia storica di riferimento tali da creare cesure con il territorio agricolo, con riferimento anche alla vegetazione arborea.

6) Tutelare la leggibilità della struttura del paesaggio del sistema della bonifica "leopoldina" della Val di Chiana regolando la realizzazione di nuovi annessi agricoli nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia valutata la loro localizzazione in rapporto all'area di pertinenza individuata, evitando la destrutturazione del sistema storicamente consolidato della bonifica leopoldina;
- siano rispettati i rapporti dimensionali e di gerarchia con l'edificio principale, i manufatti di valore storico e gli spazi aperti;
- non compromettano l'immagine storicizzata del sistema insediativo e non interferiscano con assi o con visivi privilegiati verso i manufatti storici;
- siano realizzati con ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica in coerenza con i caratteri tipologici del contesto.

7) Nella propria disciplina urbanistica l'Amministrazione comunale potrà prevedere, con riferimento a specifici casi, la possibilità di variare il parametro percentuale di cui al secondo capoverso del punto 4.

8) In attesa del recepimento delle presenti misure nei rispettivi strumenti urbanistici comunali le Amministrazioni si impegnano a promuovere fin da subito, azioni coerenti al presente protocollo d'intesa, fermo restando la validità dei titoli abilitativi già rilasciati prima della data di sottoscrizione del protocollo.

Per il raggiungimento delle finalità di cui sopra, la Regione ed i Comuni sottoscrittori condividono la necessità di promuovere un progetto di paesaggio con l'obiettivo di valorizzare e coniugare gli aspetti paesaggistici, storico-culturali, turistici, rurali ed ambientali dei territori dei comuni della Val di Chiana interessati.

I Comuni sottoscrittori individuano, in accordo tra di loro, il Comune di quale Ente capofila per la promozione del progetto di paesaggio.

Firenze li. _____

Letto e sottoscritto

Per il Comune di Arezzo

Sindaco _____

Per il Comune di Castiglion Fiorentino

Sindaco _____

Per il Comune di Cortona

Sindaco _____

Per il Comune di Foiano

Sindaco _____

Per il Comune di Monte San Savino

Sindaco _____

Per il Comune di Montepulciano

Sindaco _____

Per il Comune di Sinalunga

Sindaco _____

Per il Comune di Torrita di Siena

Sindaco _____

Per la Regione Toscana

Assessore _____