

**Comune di Cortona**

**Comuni di Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana,  
Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Montepulciano, Monte  
San Savino, Sinalunga, Torrita di Siena**

**Province di Arezzo e Siena**

**Regione Toscana**

**SERVIZIO DI REDAZIONE DI UNO  
STUDIO DI FATTIBILITÀ RELATIVO AL  
PROGETTO DI PAESAGGIO  
DELLE “LEOPOLDINE IN VAL DI CHIANA”**

**CORTONA  
02.02.2018**



## 1.1 Inquadramento del servizio

### PREMESSA

Il servizio di redazione dello Studio di Fattibilità relativo al Progetto di Paesaggio delle “Leopoldine in Val di Chiana” :

- si configura come progetto attuativo del Piano di Indirizzo Territoriale e relativa integrazione paesaggistica (PIT – PPR);
- Lo studio dovrà essere pertanto essere redatto ai sensi dell’**Art. 34 della Disciplina di Piano del PIT** che specifica:

#### **CAPO II - Progetti di paesaggio - Art 34 Contenuti**

1. I progetti di paesaggio sono:

a) progetti regionali a carattere strategico volti a promuovere l’attuazione degli obiettivi generali relativi alle invarianti strutturali del PIT attraverso concrete applicazioni progettuali;

b) progetti locali volti a dare concreta attuazione agli obiettivi di qualità dei singoli ambiti.

2. Le politiche regionali di settore concorrono alla definizione e realizzazione dei progetti di paesaggio regionali al fine di favorire la qualificazione e valorizzazione dei paesaggi regionali attraverso azioni multisettoriali e integrate.

3. Gli enti locali concorrono, anche con i rispettivi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, alla definizione dei progetti di paesaggio.

4. L’allegato 3 all’integrazione paesaggistica del PIT, Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale, costituisce un primo progetto di paesaggio regionale, finalizzato a:

a) costruire un sistema di corridoi paesaggistici di fruizione lenta da sviluppare lungo le principali strutture ambientali e i principali itinerari storico-culturali;

b) tutelare e valorizzare la rete infrastrutturale storica come elemento strutturale dei paesaggi regionali;

c) garantire l’accessibilità diffusa a tutti i paesaggi regionali;

d) favorire lo sviluppo diffuso e integrato delle diverse modalità di fruizione lenta del paesaggio.

5. Le finalità di cui al comma 4 sono conseguite mettendo in rete i diversi percorsi che vanno a costituire la nervatura portante dei corridoi paesaggistici di fruizione lenta dei paesaggi regionali.

6. I Progetti di paesaggio costituiscono attuazione del PIT.

## 1.2 Inquadramento del servizio

### REQUISITI DEL PROGETTO

- Articolazione secondo **tre principali tematismi** tra loro interconnessi:
  - area urbanistico-paesaggistica
  - area procedurale e
  - area economica;
- avere un quadro d'insieme, con **individuazione dei limiti fisici dell'ambito di riferimento**;
- prevedere la creazione di una **banca dati (gis)**, con mappatura e messa a rete di tutto il materiale informativo esistente da verificare e rendere omogeneo;
- introdurre una definizione chiara delle **possibilità di intervento** attraverso anche proposte operative e ampia possibilità di intervento;
- Creare **linee guida** riguardo alle **procedure autorizzative** con relativi indirizzi di semplificazione ai fini del recupero anche attraverso la omogeneizzare le previsioni dei vari strumenti della pianificazione comunali, ecc.
- definire un **quadro dell'attrattività del territorio** anche in termini turistici (marketing territoriale);
- Individuare possibilità e/o **modalità di finanziamento pubblico, privato, pubblico/privato** sia per gli interventi sui manufatti sia per interventi strategici per un progetto di rete, di valorizzazione e promozione del territorio/paesaggio.

## 1.3 Inquadramento del servizio

### IL TERRITORIO

Il Servizio ha per oggetto la stesura dello studio di fattibilità relativo al progetto di paesaggio delle “Leopoldine in Val di Chiana” in un territorio che comprende i Comuni di:

- Arezzo
- Castiglion Fiorentino
- Civitella in Val di Chiana
- Cortona (Comune Capofila)
- Foiano della Chiana
- Marciano della Chiana
- Montepulciano
- Monte San Savino
- Sinalunga
- Torrita di Siena

Tali Comuni sono firmatari di un Protocollo di Intesa sottoscritto con la Regione Toscana per incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana.



## 1.4 Inquadramento del servizio

### Il Gruppo di Lavoro 1/2

---

Il Gruppo di Lavoro per la realizzazione dello Studio di Fattibilità comprende:

- Per la Regione Toscana | Direzione Urbanistica e Politiche Ambientali:
  - Arch. Cecilia Berengo (Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio)
  - Arch. Luca Signorini (Settore Pianificazione del Territorio)
  
- Per i Comuni | Uffici Tecnici
  - Ing. Marica Bruni (Comune di Cortona)
  - Ing. Natascia Volpi (Comune di Cortona)
  - Ing. Laura Rogialli (Comune di Arezzo)
  - Arch. Marco Cerini (Comune di Castiglion Fiorentino)
  - Arch. Marco Magrini (Comune di Civitella in Val di Chiana)
  - Arch. Marco Cherri (Comune di Foiano della Chiana)
  - Arch. Alessio Bartolozzi (Comune di Marciano della Chiana)
  - Geom. Piero Neri (Comune di Monte San Savino)
  - Arch. Massimo Bertone (Comune di Montepulciano)
  - Arch. Raffaele Lepore (Comune di Sinalunga)
  - Arch. Alessio Valtriani (Comune di Torrita di Siena)

## 1.5 Inquadramento del servizio

### Il Gruppo di Lavoro 2/2

Il Gruppo di Lavoro per la realizzazione dello Studio di Fattibilità comprende:

- Per il RTI

#### Coordinamento Scientifico

- Urb. Daniele Rallo (MATE S.C.)
- Dott. For. Paolo Rigoni (StudioSilva S.r.l.)
- Prof. Arch. Stefano Stanghellini
- Arch. Francesco Nigro

#### Contributi Specialistici

- Dott. Andrea Ballarin (MATE S.C.)
- Arch. Emanuela Barro (MATE)
- Arch. David Casagrande (Prof. Stanghellini)
- Arch. Michele Cavallaro (MATE)
- Arch. Valentina Cosmi (Prof. Stanghellini)
- Urb. Lisa De Gasper (MATE)
- Arch. Chiara Durante (MATE)
- Dott. Agr. Elisa Frappi (StudioSilva S.r.l.)
- Urb. Valeria Polizzi (MATE)
- Dott. For. Giovanni Trentanovi (MATE)
- Arch. Sergio Vendrame (MATE)
- Arch. Matteo Zambon (MATE)



**MATE Soc. Coop.va**

Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39.051.2912911 Fax. +39.051.239714  
Email [mateng@mateng.it](mailto:mateng@mateng.it)



**StudioSilva S.r.l.**

Via Mazzini 9/2 - 40137 - Bologna (BO)  
Tel. +39. 051.6360417 Fax. +39.051.6360481  
Email [info@studiosilva.it](mailto:info@studiosilva.it)

**Prof. Arch. Stefano Stanghellini**

Via Cesare Battisti - 40123 - Bologna (BO)  
Tel. +39. 051.221108 Fax. +39.051.6562984  
Email [stanghellini@territorioemercati.it](mailto:stanghellini@territorioemercati.it)

**Arch. Francesco Nigro**

Via Messina, 15 - 00198 Roma  
Tel. +39. 06.3612783  
Email [info@nigroarchitecture.com](mailto:info@nigroarchitecture.com)

## 2.1 Gli indirizzi del PIT

### RIFERIMENTI E INDIRIZZI DEL PIT – Scheda d'Ambito

Nella Scheda dell'Ambito di Paesaggio "Piana di Arezzo e Val di Chiana" il **PIT** definisce per l'area delle bonifiche specifici indirizzi per le politiche:

#### CAPITOLO 5

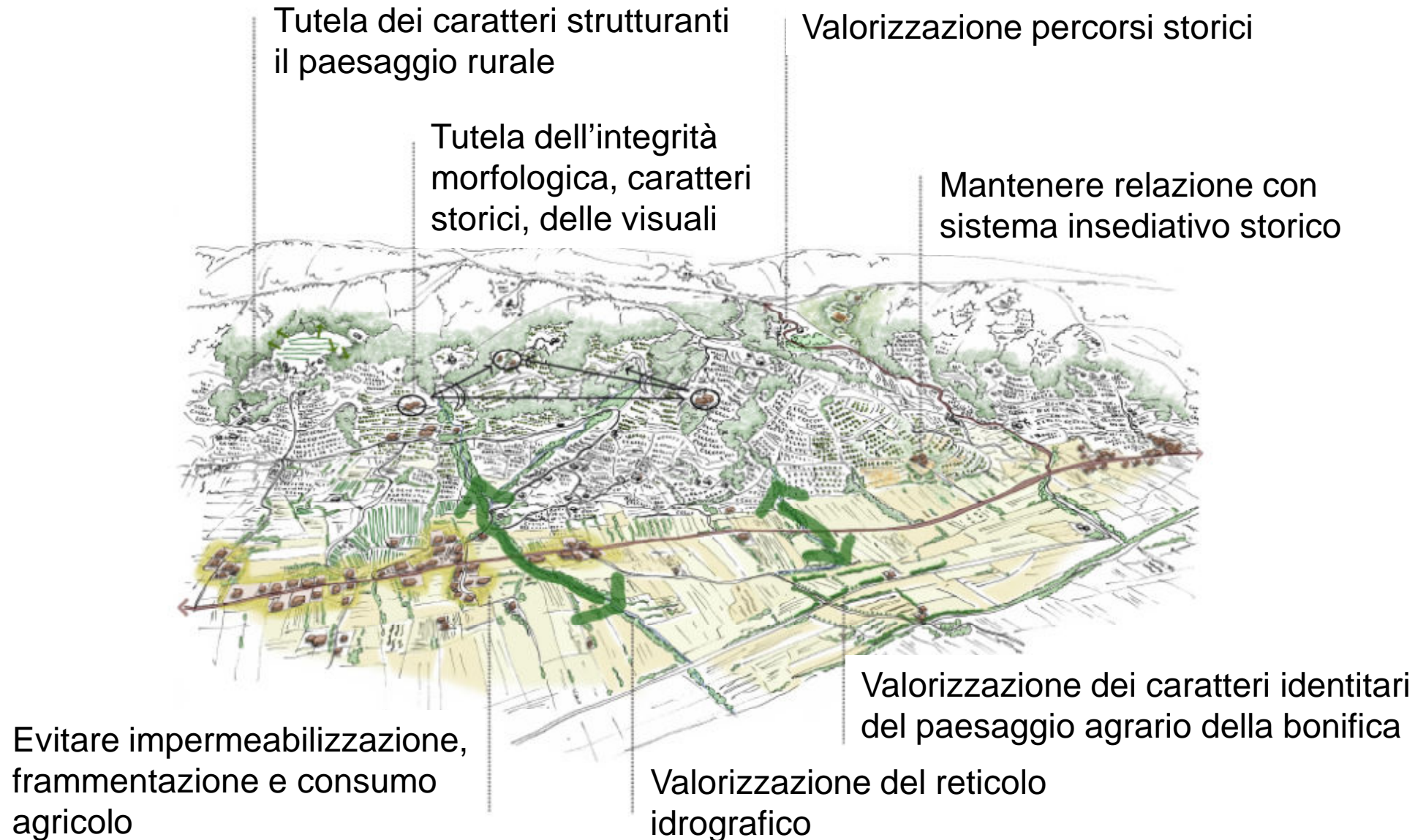
(...)

14. Al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della valle della Chiana promuovere azioni e programmi volti a:

- limitare il più possibile effetti di frammentazione delle superfici agricole causati da grandi fasci infrastrutturali;
- preservare, ove possibile, gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);
- tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle ville granducali e dell'antico sistema di manufatti ed edifici legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse);
- salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro).

## 2.2 Gli indirizzi del PIT

### SCHEMA D'AMBITO – Norme Figurate





## 2.3 Gli indirizzi del PIT

### SCHEMA D'AMBITO – Valori

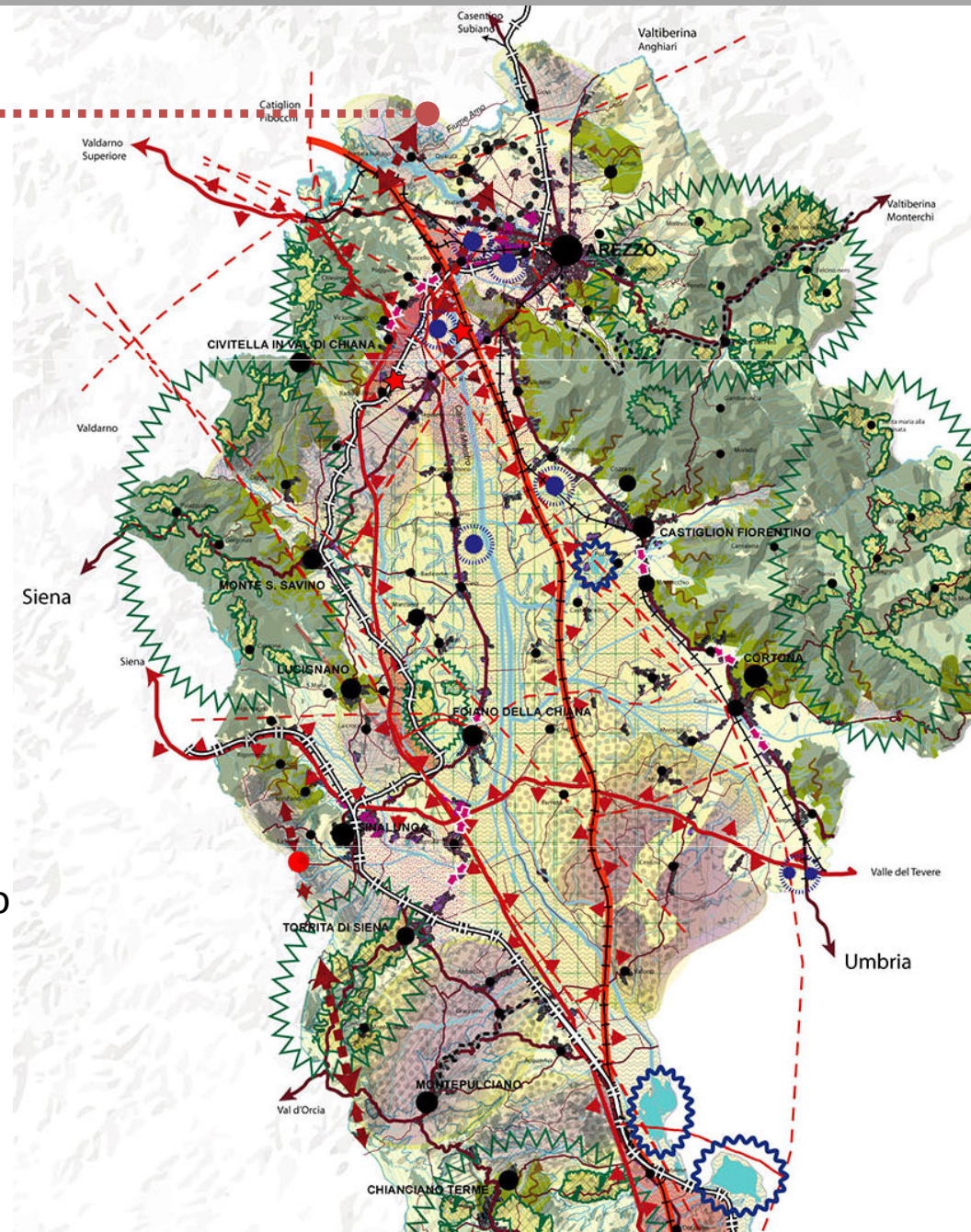
- il ricco e antico sistema di **manufatti legati alla navigazione fluviale** e alle bonifiche
- il sistema delle **strutture difensive** e delle pievi;
- valore storico-culturale e paesistico del **sistema insediativo delle ville, delle fattorie e delle case coloniche leopoldine**;
- il **sistema di centri fortificati**, castelli, complessi religiosi e piccoli borghi elevati sui versanti;
- la **rete della viabilità storica principale e minore** (es: Sentiero della Bonifica, la strada di origine granducale per la manutenzione di argini e chiuse che corre nella piana per oltre 60 km. lungo tutto il Canale Maestro della Chiana)



## 2.4 Gli indirizzi del PIT

### SCHEMA D'AMBITO – Criticità

- formazione di **grandi conurbazioni lineari** continue;
- **degrado dei sistemi periurbani**: urbanizzazioni periferiche residenziali, produttive, infrastrutturali impattanti;
- addensamento lungo i fasci infrastrutturali di piattaforme produttive e commerciali con **disordine urbanistico e visivo**;
- **effetto barriera** di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal **fascio viario-infrastrutturale**;
- le **ville/fattorie granducali**: tendenza al riutilizzo degli annessi per **usi ricettivi o residenziali**;
- le case coloniche “**leopoldine**”, versano spesso in condizioni di grave **degrado/abbandono**: difficoltà di rifunzionalizzazione.



## 2.5 Gli indirizzi del PIT

### SCHEDA D'AMBITO – Indirizzi per le politiche

- **limitare** il più possibile **effetti di frammentazione delle superfici agricole** causati da grandi fasci infrastrutturali;
- **preservare**, ove possibile, gli elementi strutturanti la **maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina** (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);
- **tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico** anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle **ville granducali** e dell'**antico sistema di manufatti ed edifici** legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, ba-cini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse);
- **salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua** come **corridoi ecologici multifunzionali**, promuovendo forme di **fruizione sostenibile** della via d'acqua e delle sue rive.

## 2.6 Gli indirizzi del PIT

### IL PROGETTO DI FRUIZIONE LENTA del PAESAGGIO

Il Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale è tra gli elaborati costituenti il PIT ed individua lo schema strategico degli assi di fruizione suddivisi in:

- Corridoi paesistici di fruizione lenta (principali e secondari);
- La rete ferroviaria di accesso ai paesaggi regionali (principali, secondari di interesse paesaggistico, sedimi ferroviari dismessi di interesse paesaggistico)
- La rete diffusa delle percorrenze dei paesaggi regionali (strade lente su percorsi fondativi, sentieri e aree escursionistiche)

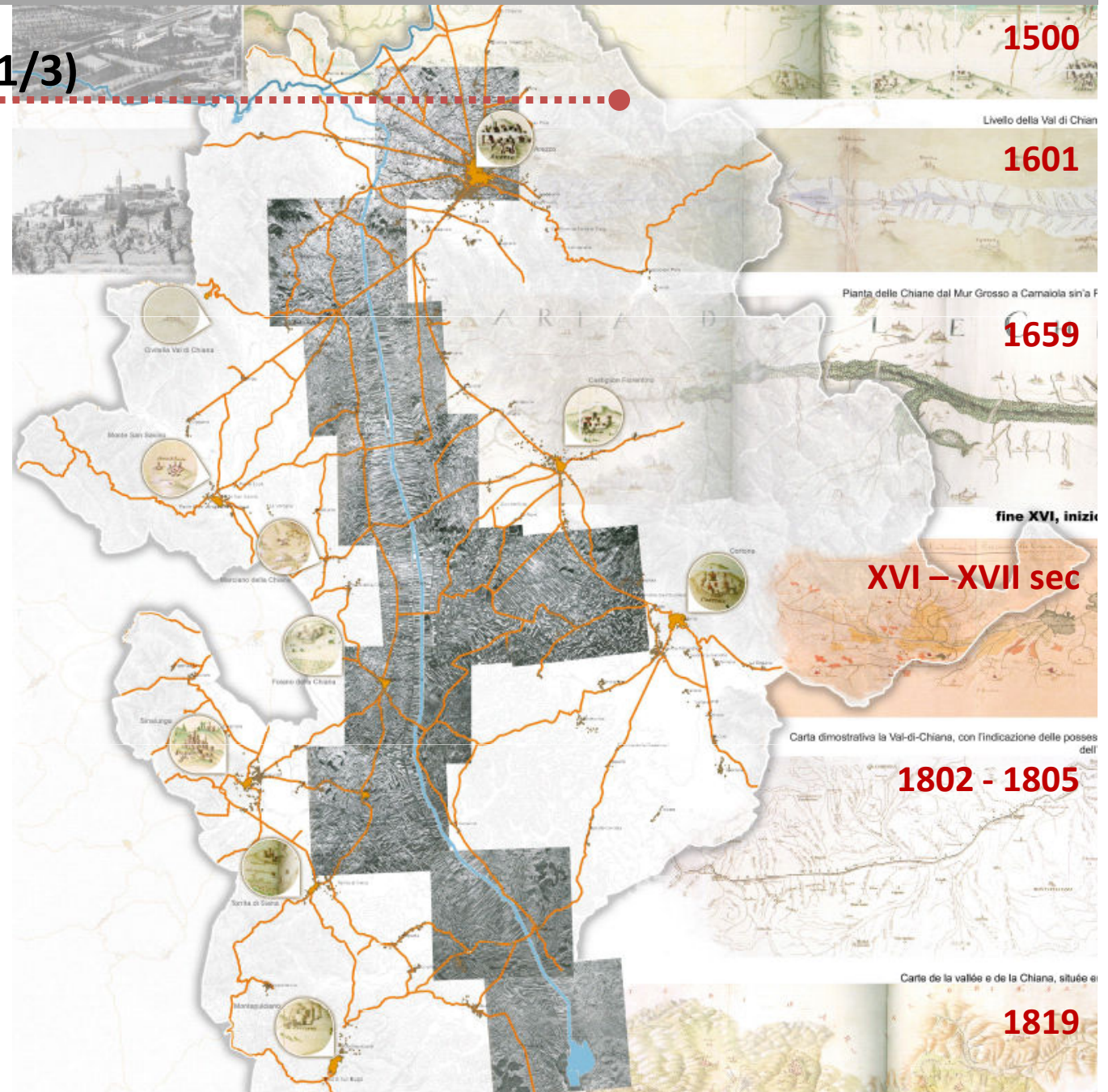


## 3.1 Contenuti del progetto

### Struttura dello Studio (1/3)

#### A. Inquadramento territoriale e socio-economico :

- ✓ **Analisi bibliografica** e storico documentale (in particolare gli studi del *Prof. Di Pietro*);
- ✓ **Raccolta, analisi e messa a sistema della documentazione disponibile** presso gli UT;
- ✓ **Analisi SWOT** tematica: turismo, beni culturali paesaggistici ed ambientali, economia rurale, social housing e strutture socio-assistenziali.

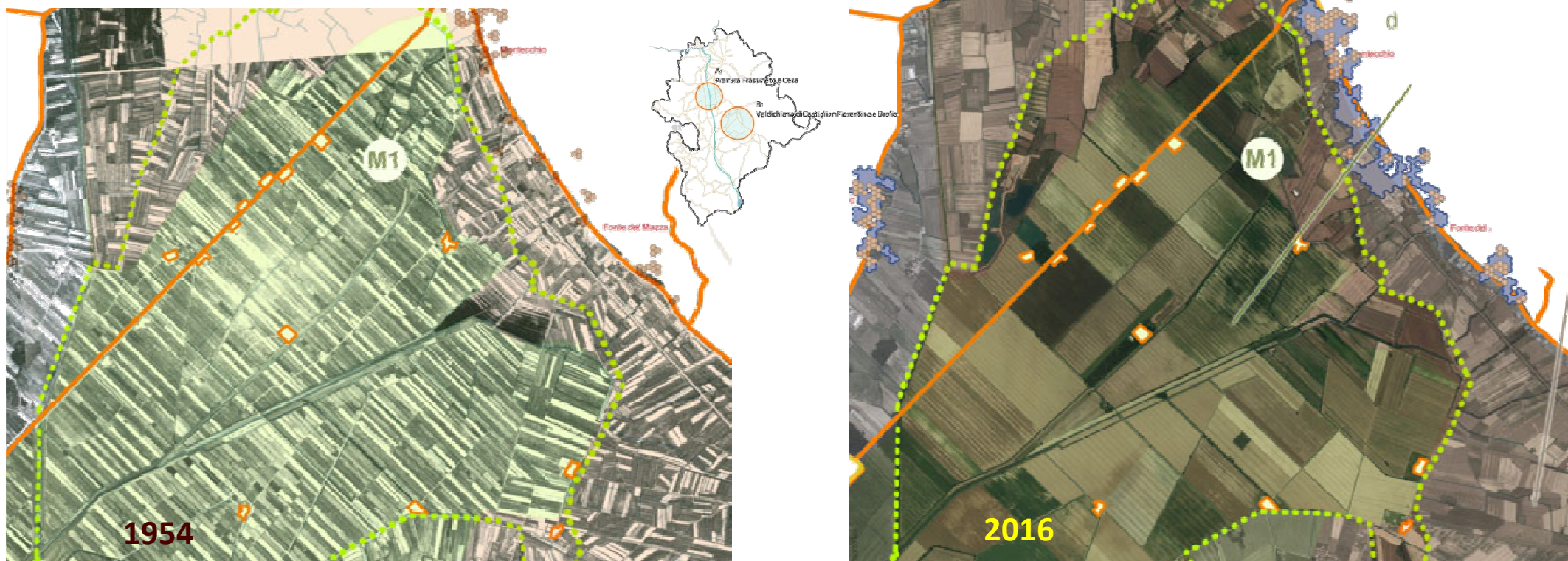


## 3.2 Contenuti del progetto

### Struttura dello Studio (2/3)

#### B. Letture critica e valutazione delle analisi:

- ✓ **Letture di sintesi delle Leopoldine** (tipologia, localizzazione, conservazione proprietà, uso);
- ✓ Lettura e interpretazione del **paesaggio** e della sua evoluzione dagli anni 50 quale premessa per il disegno di rete ecologica intercomunale, recupero pertinenze e individuazione itinerari
- ✓ Analisi delle **potenzialità territoriali** in chiave di promozione e marketing



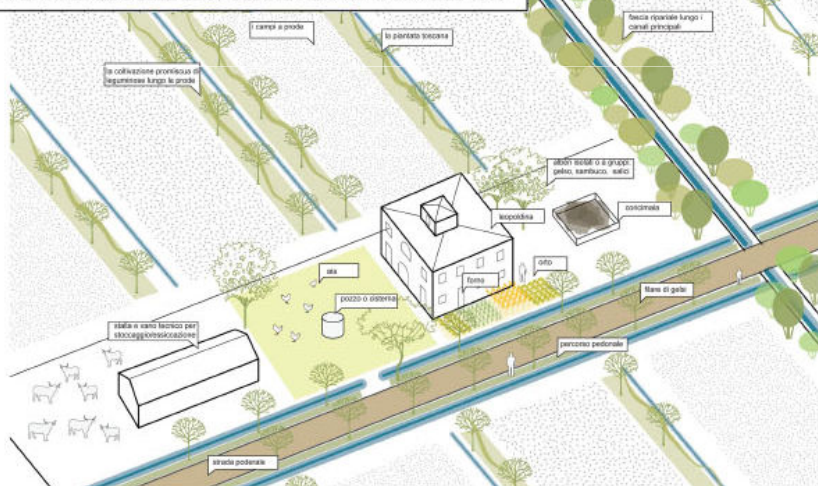
## 3.3 Contenuti del progetto

### Struttura dello Studio (3/3)

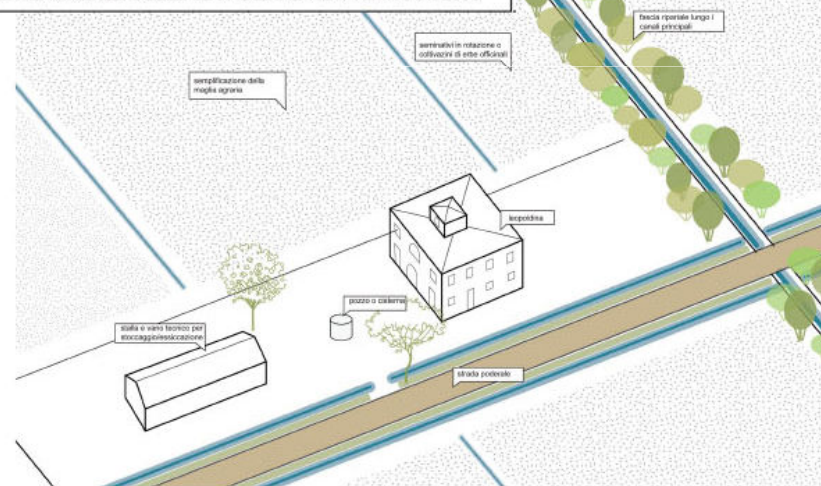
C. Una parte progettuale in cui vengono definite:

- ✓ Le **linee guida di semplificazione procedurale** per l'attuazione degli interventi e la definizione delle modalità di intervento sulle Leopoldine;
- ✓ Le **linee guida del paesaggio** su:
  - ✓ La rete ecologica
  - ✓ La rete dalla mobilità lenta
  - ✓ Le pertinenze delle leopoldine
- ✓ L'individuazione delle **possibili fonti di finanziamento** e di strumenti operativi per la sostenibilità economica degli interventi, quali gli Accordi Pubblico-Privato;
- ✓ Gli interventi di **marketing territoriale** comprensivi di Logo e grafica coordinata

LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE NEI PRIMI ANNI DEL 1900



LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE NEI PRIMI ANNI 2000



## 3.4 Contenuti del progetto

### Gli elaborati dello Studio

---

Elab. 01 – Relazione

Elab. 02 – Dossier delle Schede Comunali del Patrimonio edilizio

Elab. 03 – Schede di sintesi delle Leopoldine

Elab. 04 – Tav.1.1 – Iconografia storica della bonifica nella piana

Elab. 05 – Tav.1.2 – Morfologia del paesaggio

Elab. 06 – Tav.1.3 – Pericolosità Idraulica della Val di Chiana (PGRA)

Elab. 07 – Tav.1.4 – Il sistema degli elementi del paesaggio

Elab. 08 – Tav. 2.1 – Ambito delle Leopoldine della Val di Chiana

Elab. 09 – Tav. 2.2 – Il sistema delle Fattorie Granducali dell'area della bonifica

Elab. 10 – Tav. 2.3 – Permanenze e discontinuità nel paesaggio agrario delle Leopoldine

Elab. 11 – Tav.3.1 – Gli elementi detrattori del paesaggio

Elab. 12 – Tav.3.2 – Il disegno delle rete ecologica intercomunale

Elab. 13 – Tav.3.3 – Itinerari e percorsi per la fruizione del territorio

Elab. 14 – Linee guida del paesaggio: la rete ecologica, la rete della mobilità lenta, le pertinenze delle leopoldine

Elab. 15 – Database georeferenziato



## 4.1 Quadro di Sintesi delle Leopoldine

### Elementi di criticità iniziali

Nella fase di analisi storico-bibliografica, di raccolta delle selezioni fatte dai Comuni e di ricognizione delle schedature esistenti del patrimonio edilizio comunale sono emerse due priorità:

- ✓ Definire dei criteri univoci e confrontabili di individuazione e definizione degli edifici da inquadrare nella tipologia delle Leopoldina ai fini dello studio;
- ✓ Armonizzare le informazioni e restituire di un quadro di sintesi in cui evidenziare i dati più significativi a fini progettuali in relazione alle più opportune modalità di intervento e valorizzazione.

## 4.2 Quadro di Sintesi delle Leopoldine

### Criteri di individuazione delle Leopoldine

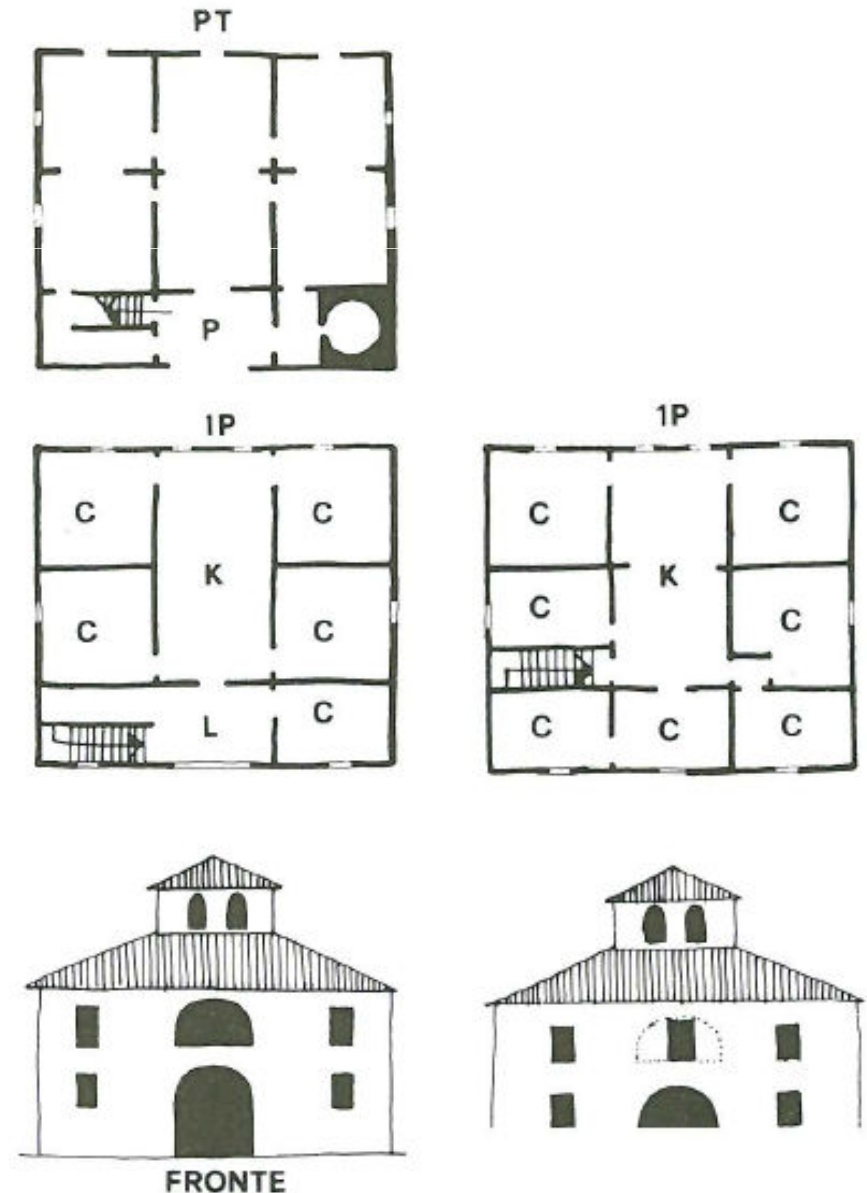
Dopo confronto con Regione Toscana che con il Tavolo Tecnico di Coordinamento è risultato opportuno ricondurre gli edifici e gli ambiti oggetto del presente studio a **due macro categorie**:

- ✓ **La tipologia A** classica individuabile, soprattutto in riferimento agli studi di Di Pietro e alle altre fonti bibliografiche, come **edificio a pianta quadra (A1) o pianta rettangolare (A2) con torre colombaria** posta in posizione centrale o sul fronte dell'edificio principale. Nel caso della tipologia A2, quindi con pianta rettangolare, è possibile la presenza di una doppia torre colombaria.
- ✓ **La tipologia B a pianta quadra o rettangolare** che per localizzazione, dimensione e caratteri costruttivi è assimilabile alla tipologia A ma **priva di torre colombaria**.

## 4.3 Quadro di Sintesi delle Leopoldine

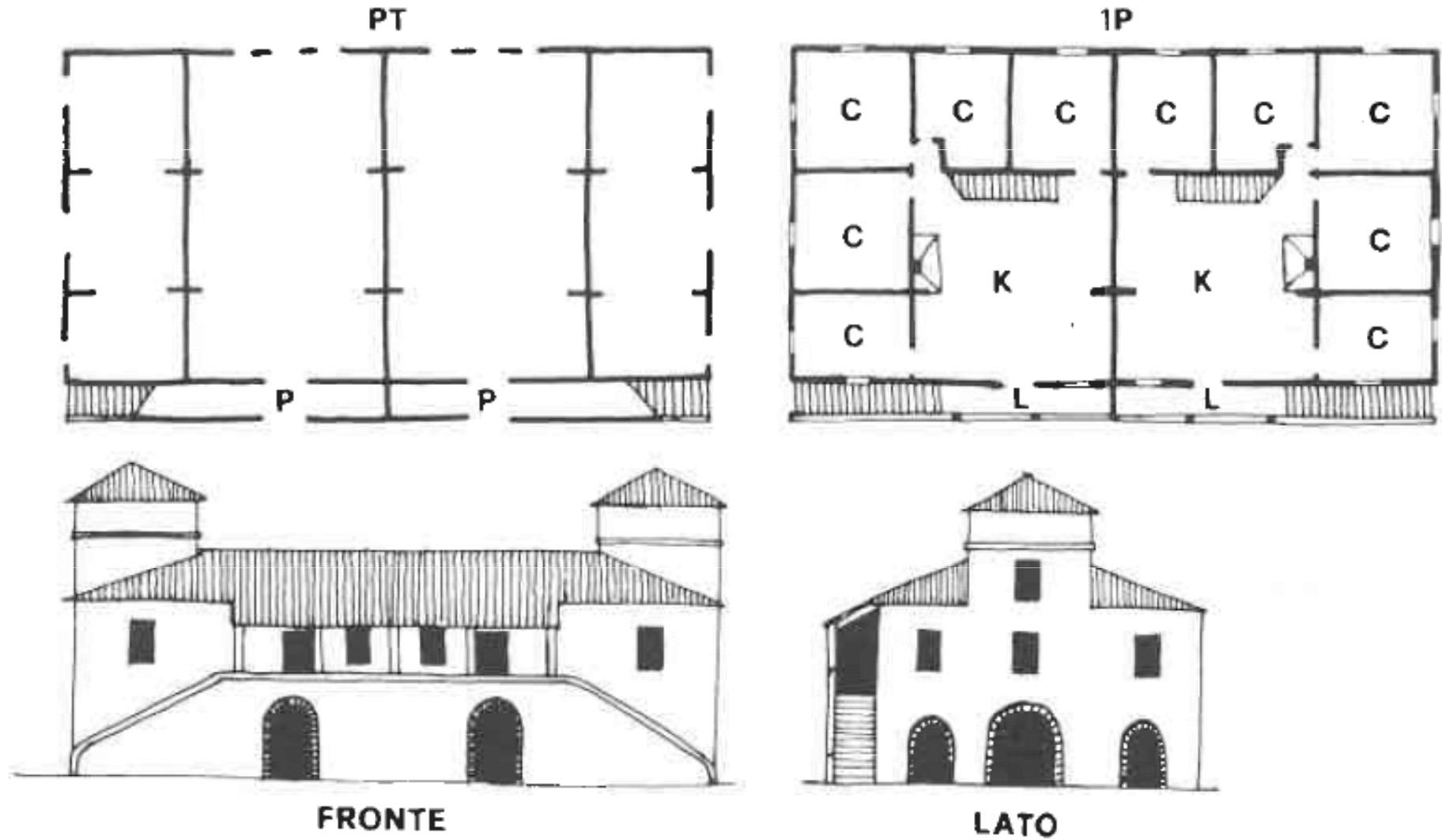
### Tipologia A1

- La casa della Bonifica codificata alla fine del 1700 dagli architetti dello Scrittoio.
- La pianta è quadra, si sviluppa su due piani più la torre colombaria.
- Sul fronte sono aperti portico e loggia superiore.
- La copertura è a padiglione. La pianta si sviluppa in modo tri-ripartito: la grande cucina al centro, le camere ai lati.
- La scala per salire al primo piano è laterale, si sviluppa dal portico e sale alla loggia.
- Da questa base si sono sviluppati modelli di varianti diacroniche che si diversificano per la posizione della scala (posta internamente) mentre permangono portico e loggia (talvolta chiusi). *(Luigi Castigali e Silvio Innocenti in G.F.Di Pietro cit.)*



## 4.4 Quadro di Sintesi delle Leopoldine

### Tipologia A2



## 4.5 Quadro di Sintesi delle Leopoldine

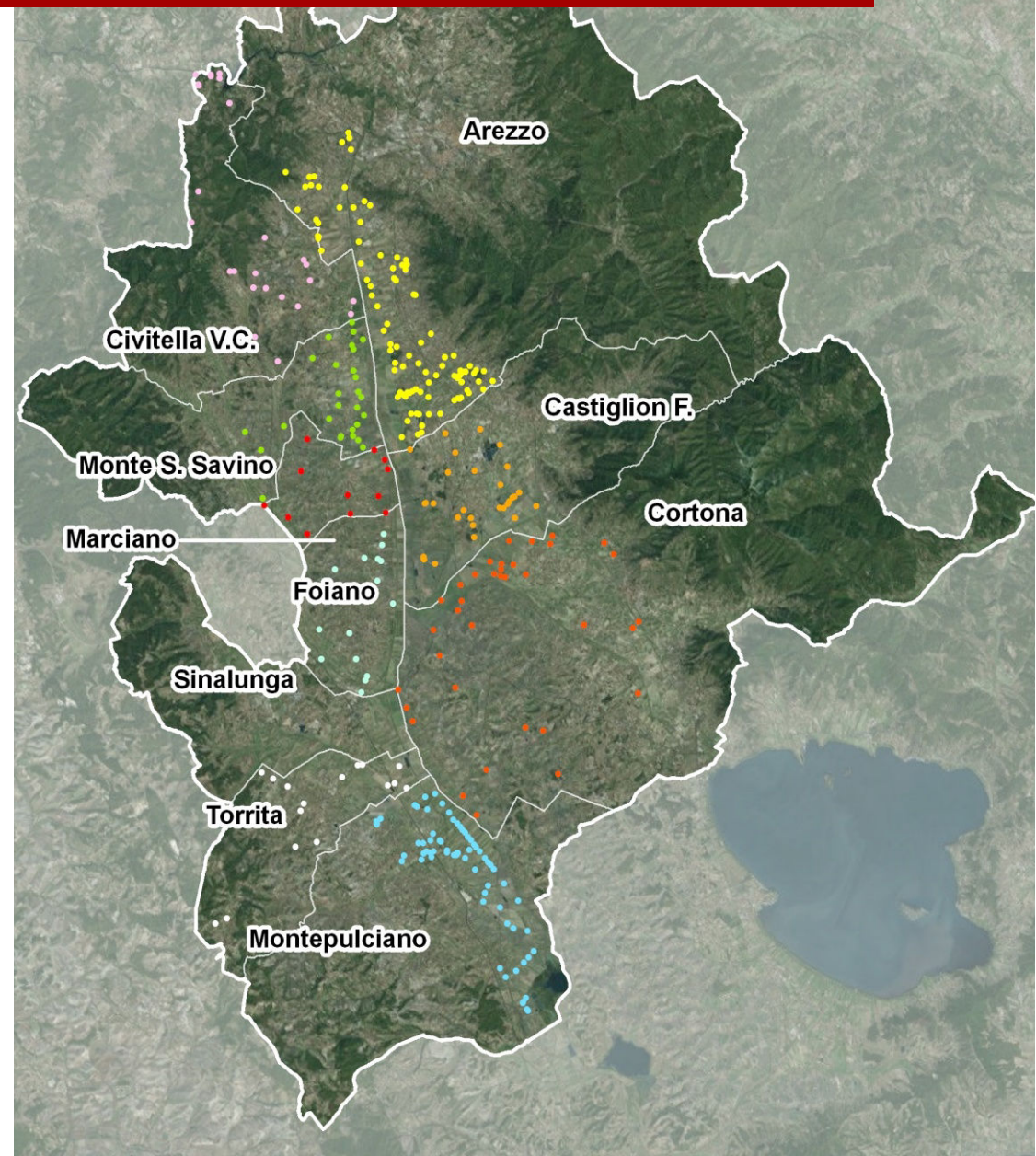
### INDIVIDUAZIONE delle LEOPOLDINE e RACCOLTA/MESSA A SISTEMA SCHEDATURE ESISTENTI

Gli edifici analizzati, tra tipologia A e tipologia B, sono complessivamente circa 400, di cui circa 220 di tipologia A.

#### TIPOLOGIA A

Comune	A1	A2	A3	Tot
Arezzo	24	12	0	36
Castiglion Fiorentino	11	3	1	15
Civitella in Val di Chiana	15	4	0	19
Cortona	27	5	0	32
Foiano	2	4	0	6
Marciano della Chiana	3	1	0	4
Monte San Savino	17	10	0	27
Montepulciano	17	9	8	34
Sinalunga	18	16	0	34
Torrta di Siena	10	4	0	14
	<b>144</b>	<b>68</b>	<b>9</b>	<b>221</b>

**Totale 220 Leopoldine**



## 4.6 Quadro di Sintesi delle Leopoldine

### SCHEDE di SINTESI

Tutte le informazioni raccolte per edifici di Tipologia A, sia attraverso la schedatura del patrimonio edilizio redatta dai Comuni che attraverso sopralluoghi specifici sono state archiviate, ordinate e sistematizzate in una scheda di sintesi:

- ✓ Anagrafica:
  - denominazione
  - proprietà
  - localizzazione,
  - dati dimensionali
  - riferimenti catastali
- ✓ Tutele:
  - vincolo monumentale (D.Lgs. 42/2004)
  - Vincolo paesaggistico
  - Elementi del paesaggio
  - Pericolosità idraulica (PAI/PGRA)
- ✓ Elementi conoscitivi di base:
  - Stato di conservazione
  - riconoscibilità del disegno originario
  - destinazione d'uso dell'edificio e della zona
  - stato di utilizzo
- ✓ Estratti cartografici:
  - ctr
  - ortofoto
  - catasto leopoldino
  - documentazione fotografica



Riferimento schede comunali: 186V

**Comune:**

Cortona

**Indirizzo**

Chianacce

**DATI DIMENSIONALI:**

Superficie coperta: 719

Superficie scoperta: 2.940

Catasto Leopoldino

scala 1:5000



**PROPRIETA':**

Unitaria (Azienda Agricola)

**DATI CATASTALI:**

Foglio: 273

Particella: 105; 104; 104 sub1

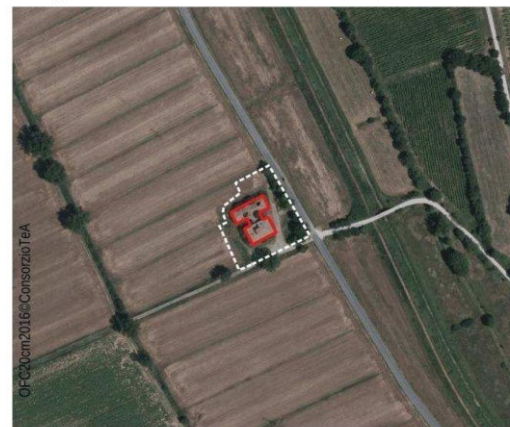
Ctr

scala 1:5000



Ortofoto

scala 1:5000



**STATO DEI LUOGHI**

Riconoscibilità del disegno originario:

Integro

Stato di conservazione dell'edificio

Mediocre

**DESTINAZIONE D'USO:**

Destinazione attuale dell'edificio:

Agricolo

Destinazione di piano:

E5

**VINCOLI:**

Monumentale - D.Lgs 42/2004

Ambientali-paesaggistici:

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Pericolosità da alluvione elevata (P3)

**ELEMENTI PAESAGGISTICI:**

Ambito di riferimento:

Piana di Arezzo e Val di Chiana - contesto agricolo prossimo al Canale Maestro.

Pertinenza:

**NOTE:**

Casa colonica di valore storico ed architettonico meritevole di tutela e conservazione poiché espressione tipologica dell'architettura dei luoghi. Leopoldina. Nata come unità abitativa singola è stata poi frazionata in più unità con l'inserimento di un nuovo corpo scala nel lato corto. Si trova in area a pericolosità da alluvione elevata (P3).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



## 4.8 Quadro di Sintesi delle Leopoldine

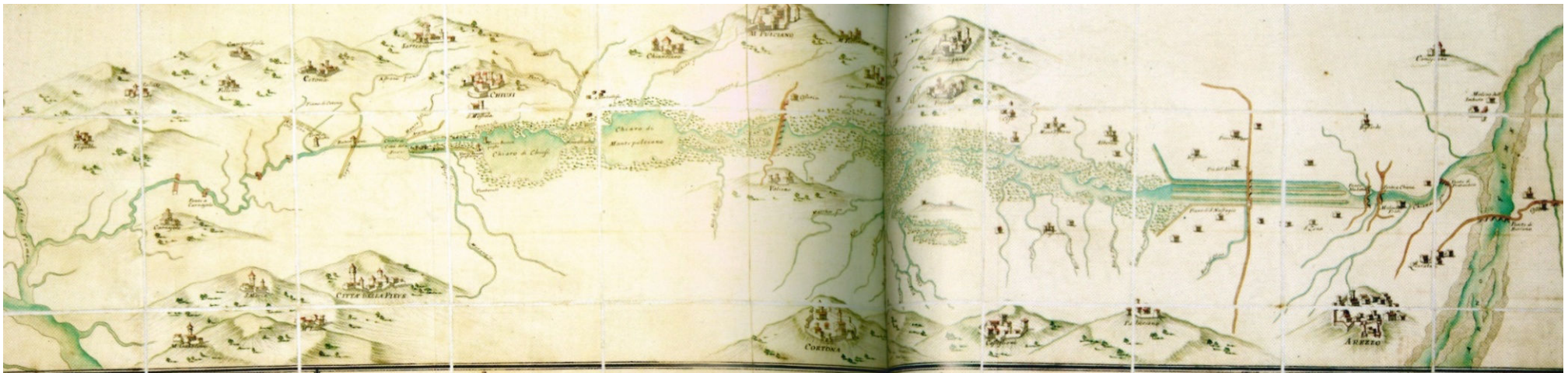
### ALCUNI DATI DI SINTESI





# IL PAESAGGIO DELLA VALDICHIANA

## EVOLUZIONE STORICA DEL PAESAGGIO



## 5.1 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *evoluzione storica*



XIV sec. -  
metà XVIII  
sec.

- Formazione, consolidamento ed espansione territoriale dell'**appoderamento**
- Espansione del **sistema di fattoria** a partire dal XVIII sec. specialmente in aree di bonifica di proprietà granducale.



metà XVIII  
sec – metà  
XIX

- Bonifica idraulica e forte espansione agraria;
- nuovi appoderamenti e consolidamento del sistema di fattoria;
- diffusione dell'edilizia rurale con modelli razionali (case "leopoldine");
- intensificazione delle colture arboree (specialmente viti e gelsi);
- introduzione di nuove colture di mercato (tabacco, barbabietola da zucchero, mais);
- avvio della modernizzazione degli ordinamenti agrari (prime rotazioni continue con piante da rinnovo: leguminose, mais, ecc.);



metà XIX –  
metà XX  
sec

- ulteriore espansione sempre in seguito alla bonifica idraulica;
- generale e diffusa modernizzazione in campo agronomico per l'affermarsi delle rotazioni continue razionali



metà XX –  
oggi

- crisi e rapida disgregazione del sistema della mezzadria podereale;
- abbandono dei poderi (case e coltivazioni);
- ripresa e riconversione economico-agraria parziale, con meccanizzazione e specializzazione delle produzioni;
- affermazione del sistema a conduzione con salariati o della proprietà diretto-coltivatrice;
- sviluppo dell'agroindustria e dell'agriturismo;
- espansione urbana o con strutture ad uso industriale-artigianale-commerciale nello spazio rurale

## 5.2 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *evoluzione storica*

### XVI SECOLO – la Valdichiana impaludata



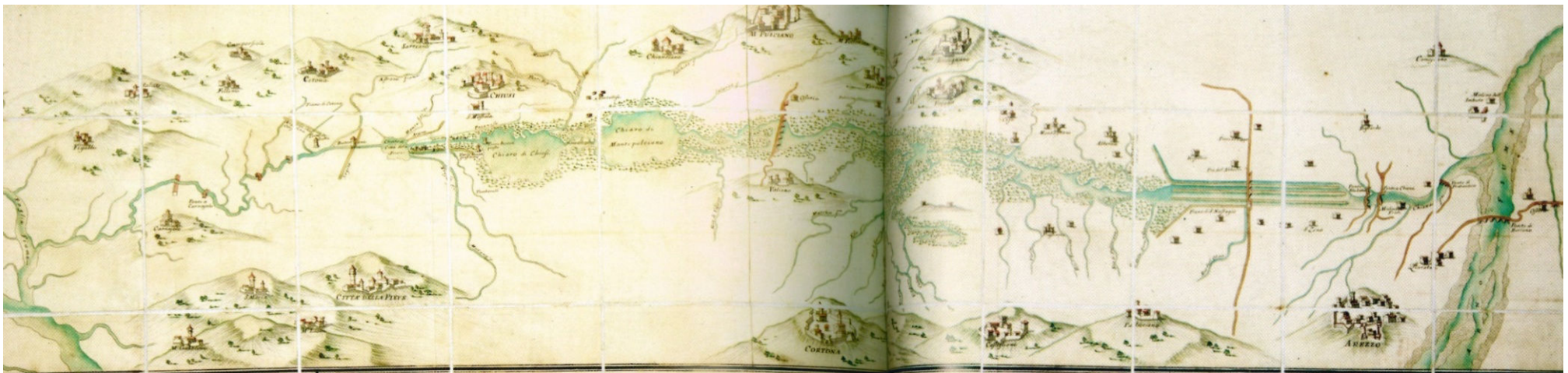
Carta di Leonardo da Vinci - Windsor, Royal Collection, 1503.

## 5.3 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *evoluzione storica*

### XVII SECOLO – LE OPERE DI BONIFICA



Carta delle Valdichiana dal Tevere all'Arno, Coll. Fossombroni



Livello della val di chiana a di 4 Ottobre 1601

## 5.4 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *evoluzione storica*

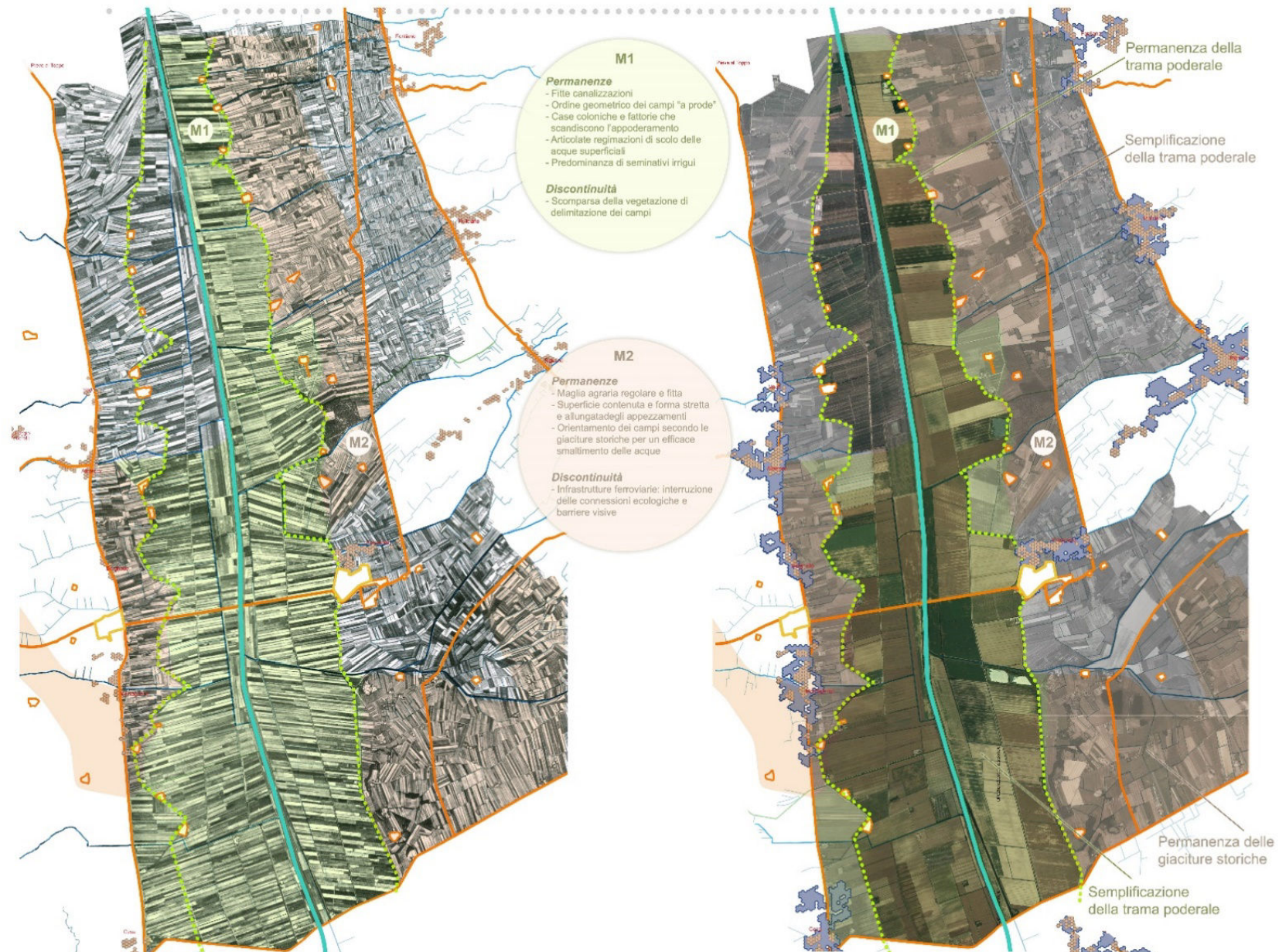
### ELEMENTI RICONOSCIBILI DAL PUNTO DI VISTA AGRARIO PAESISTICO

- **sistemazione delle acque per canalizzazione** (bonifica per prosciugamento) o per colmata; diffusione delle colture pro-miscue con netta prevalenza delle cerealicole e foraggere;
- forte presenza di **praterie naturali e artificiali**;
- forte **diffusione dell'allevamento** (soprattutto bovino);
- **seminativo arborato a maglia rada**, con i filari ai bordi dei campi (e delle strade) prevalentemente di gelsi, viti e aceri; scarsa presenza dell'olivo (presente sulle propaggini basso-collinari);
- **Parcellare agrario dalle forme geometriche**, con pre-valenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche;
- **Pioppeti nella bassa pianura**, lungo i canali e le resi-due zone umide;
- **Scarsa presenza o assenza del bosco** al di là dei margini delle zone umide.

### ELEMENTI RICONOSCIBILI DAL PUNTO DI VISTA INSEDIATIVO

- **Case rurali sparse**, con notevole presenza dei modelli razionali “leopoldini” e di grandi annessi destinati all'allevamento.
- diffusione di **fabbricati destinati all'allevamento**;
- diffusione del **sistema di fattoria**, con la villa (dalle caratteristiche meno monumentali rispetto ad altre zone) e con le strutture produttive;
- **Rete viaria dall'andamento lineare di collegamento** fra le case rurali, i campi e i centri abitati.

## 5.5 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *evoluzione storica*



## 5.6 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *evoluzione storica*



# 6.1 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *individuazione ambito*





## I PAESAGGI RURALI STORICI


### Paesaggi rurali pre-lorenesi

-  Paesaggi agro-silvo-pastorali della montagna (1A, 1B)
-  Paesaggio della policoltura e della piccola proprietà privata dell'Amiata occidentale (1C)
-  Paesaggi della mezzadria poderele (2A, 2B, 2F)
-  Paesaggio della mezzadria tipo "Chianti" con forte incidenza del bosco (2C)
-  Paesaggio del "latifondo a mezzadria" a indirizzo cerealicolo-pastorale (2D)
-  Paesaggio della mezzadria poderele delle piane umide bonificate della Toscana dell'Arno (2E)
-  Paesaggio della corte Lucchese (4)
-  Paesaggio del latifondo cerealicolo-pastorale (5A)
-  Paesaggio dello comunanze e piccole proprietà apuano-versiliane (6)
-  Paesaggio dell'agricoltura intensiva terrazzata della piccola proprietà delle isole e dell'Argentario e di cintura periurbano (7)
-  Paesaggio delle colline metallifere (8)
-  Paesaggi della cascina lombarda (3)

### Paesaggi rurali sette-ottocenteschi

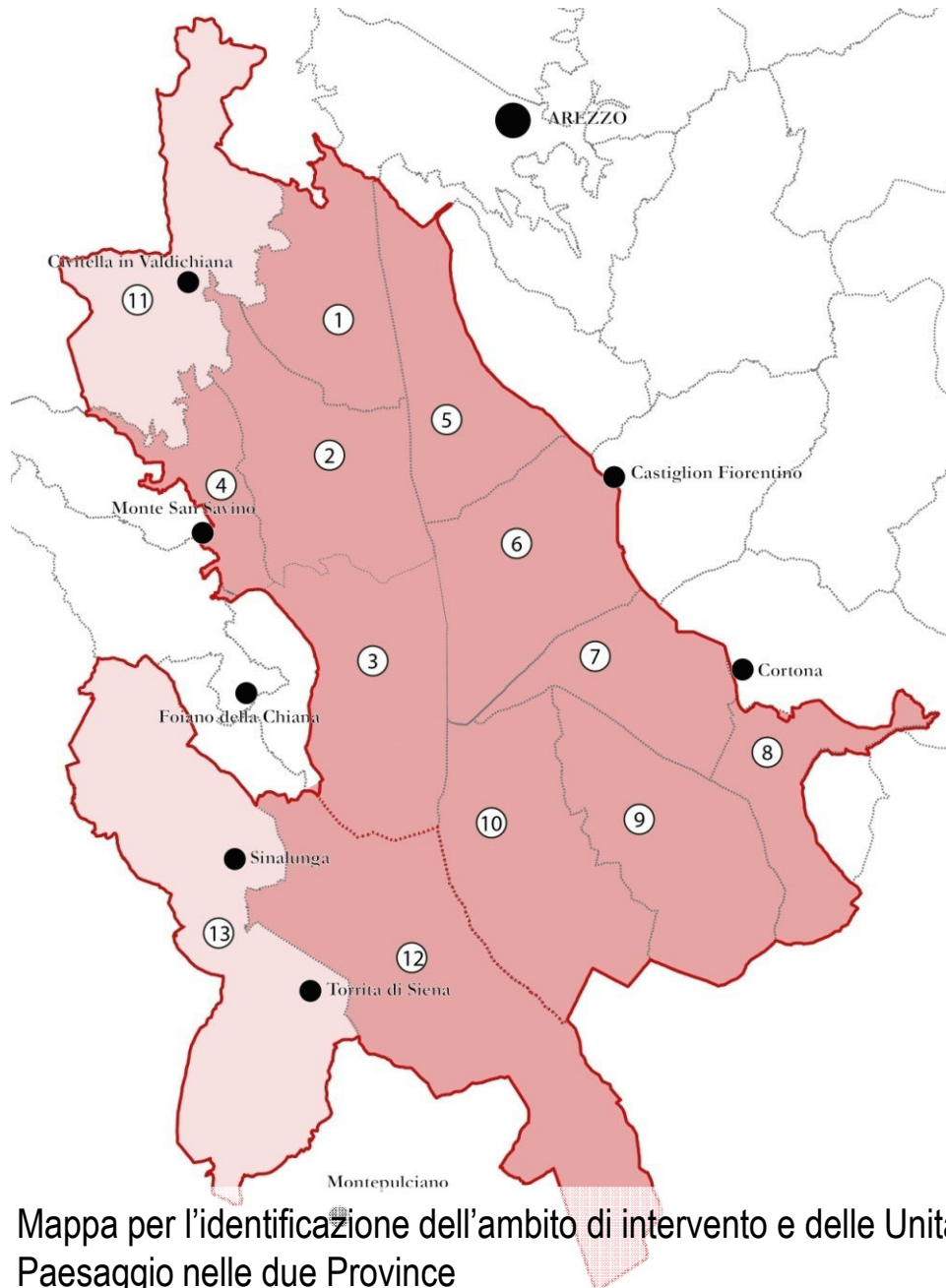
-  Paesaggio della mezzadria poderele della pianura costiera a indirizzo cerealicolo-zootecnico (5B)
-  Paesaggio della mezzadria poderele a piccola proprietà coltivatrice della collina intoma a campi chiusi a indirizzo zoo-tecnico (5C)

### Paesaggi rurali della prima metà del Novecento

-  Paesaggio delle colture orto-floro-vivaistiche



## 6.2 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *individuazione ambito*



- Limite dell'ambito di intervento
- ⋯ Confine provinciale
- ⋯⋯⋯ Unità di paesaggio
- Ambito della pianura bonificata
- Ambito della collina

### Unità di paesaggio della Provincia di Arezzo

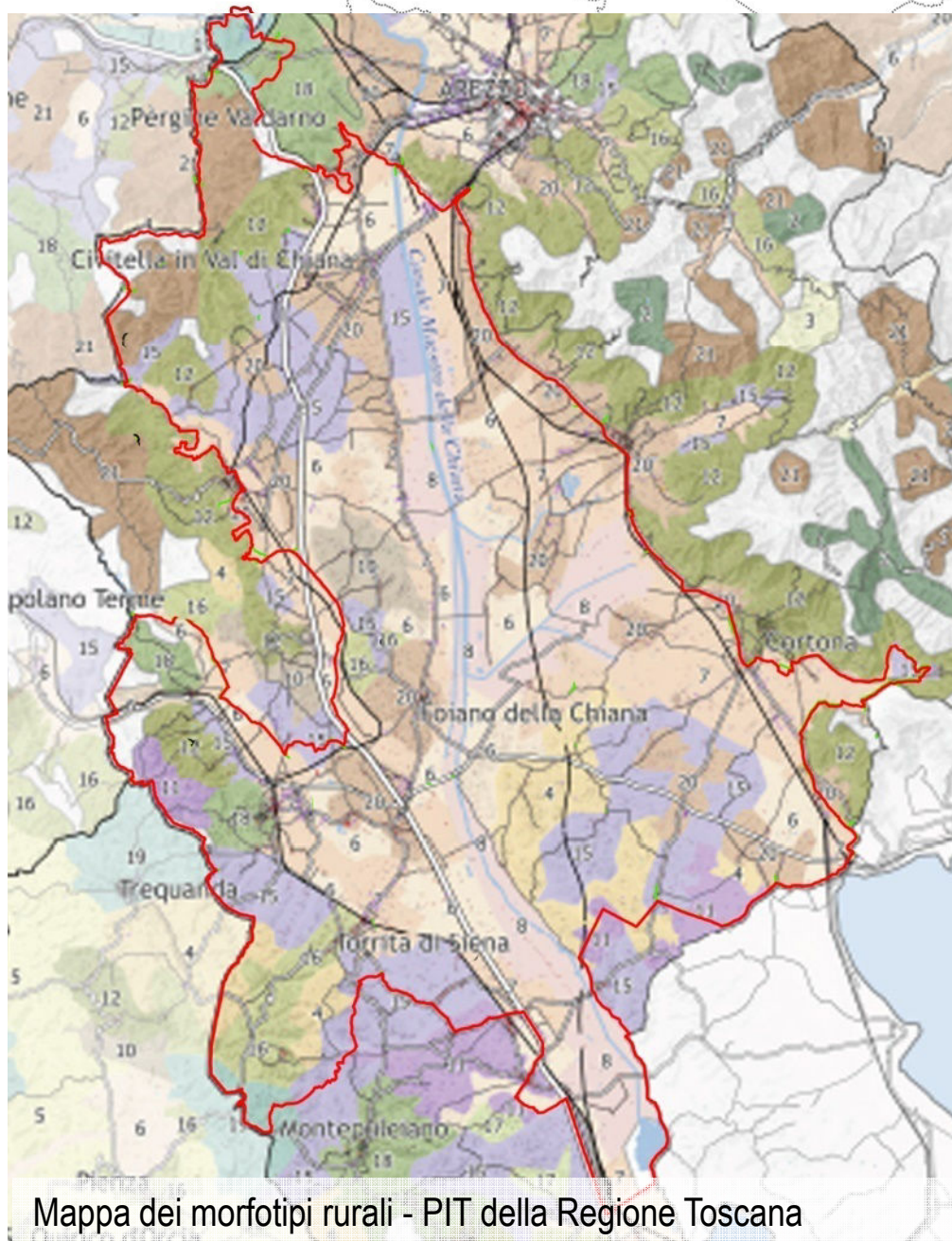
1. Valdichiana aretina occidentale
2. Valdichiana di Montagnano e Cesa
3. Valdichiana di Foiano e Marciano
4. Alta valle dell'Esse
5. Valdichiana aretina orientale
6. Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio
7. Piana a nord dell'Esse di Cortona
8. Piana a sud dell'Esse di Cortona
9. Bassa collina cortonese orientale
10. Bassa collina cortonese occidentale
11. Collina di Civitella e Collina occidentale di Arezzo

### Unità di paesaggio della Provincia di Siena

12. Valdichiana di Bettolle e Abbadia
13. Collina di Torrita e Sinalunga

Mappa per l'identificazione dell'ambito di intervento e delle Unità di Paesaggio nelle due Province

## 6.3 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *individuazione ambito*



02. morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna



03. morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali



04. morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa



05. morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale



18. morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti



06. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle



07. morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle



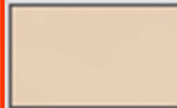
08. morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica



10. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari



20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari



11. morfotipo della viticoltura



12 morfotipo dell'olivicoltura



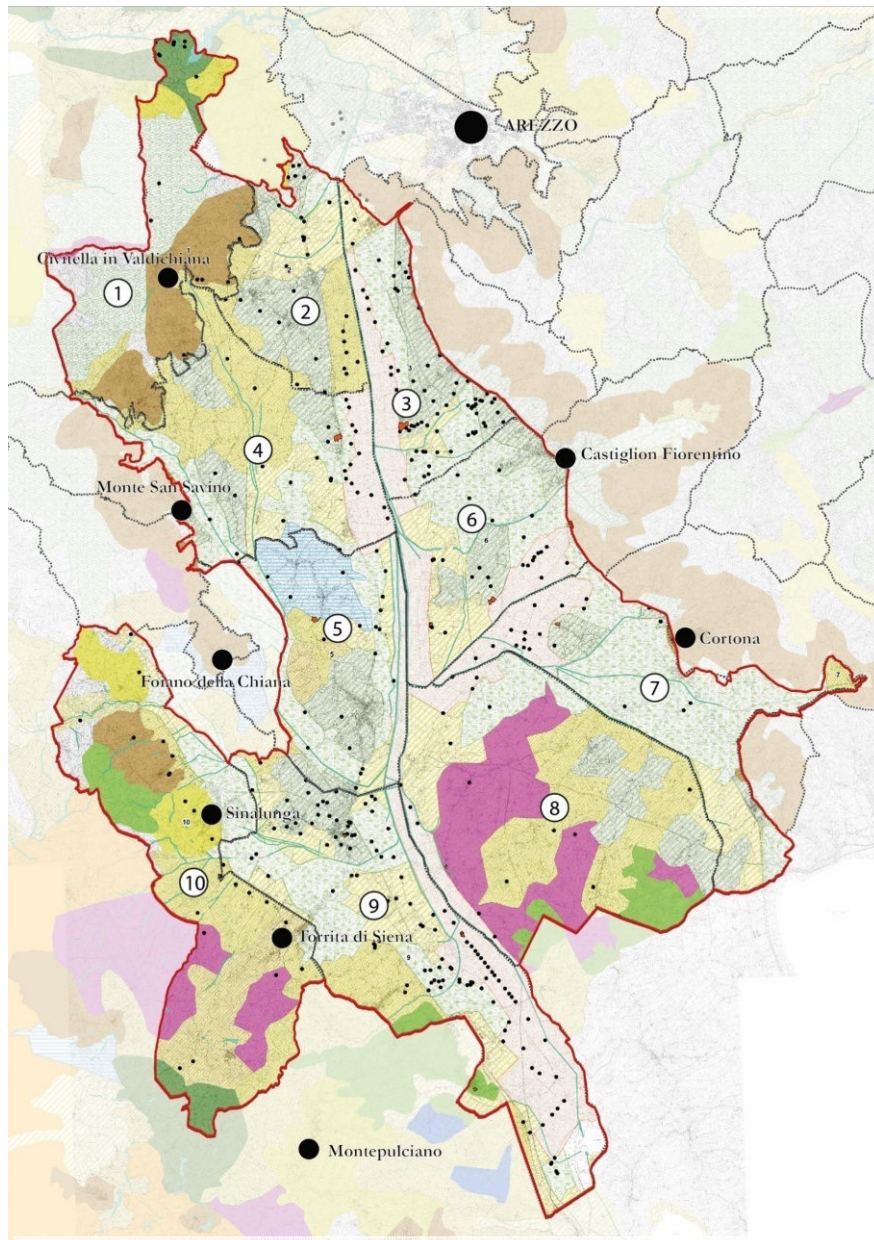
15. morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto



16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina



## 6.4 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *individuazione ambito*



Ambito Leopoldine

Reticolo idrografico principale

Fattorie Granducali

Leopoldine

### Morfotipi rurali

Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle

Morfotipo dei seminativi arborati

Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa

Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

Morfotipo del mosaico culturale boscato

Morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

Morfotipo dell'associazione tra seminativi e monoculture arboree

Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

Morfotipo della olivicoltura

Morfotipo della viticoltura

### Unità di paesaggio

1 - Collina di Civitella e Collina di Arezzo

2 - Valdichiana aretina occidentale

3 - Valdichiana aretina orientale

4 - Valdichiana di Montagnano e Cesa e Alta valle dell'Esse

5 - Valdichiana di Foiano e Marciano

6 - Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio

7 - Piana dell'Esse di Cortona

8 - Bassa collina cortonese

9 - Valdichiana di Bettolle e Abbadia

10 - Collina di Sinalunga e Torrita

Mappa dei morfotipi rurali, sistema delle acque, fattorie granducali e leopoldine e relativa legenda

REGIONE TOSCANA

Comuni di Cortona, Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Montepulciano, Monte San Savino, Sinalunga, Torrita di Siena

## 6.5 IL PAESAGGIO STORICO DELLA VALDICHIANA – *individuazione ambito*

### VALORI

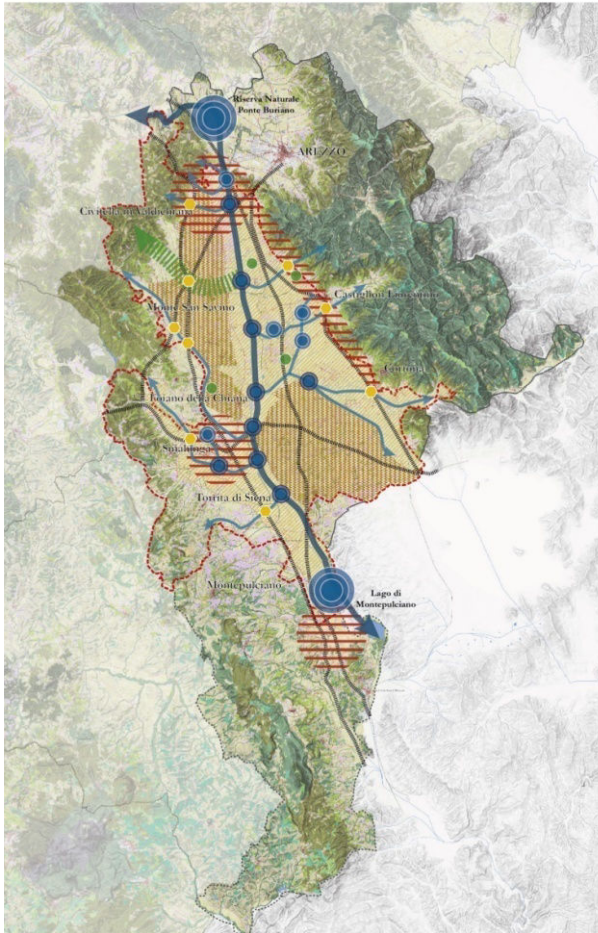
- valore storico-testimoniale legato alla **permanenza di una infrastruttura rurale** e di una maglia agraria e in-sediativa d'impronta tradizionale;
- ruolo di presidio idrogeologico svolto dal **reticolo di regimazione delle acque superficiali** quando mantenu-to in condizioni di efficienza;
- **relazione 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;
- **ottima vocazione dei terreni alla produzione agricola** per la presenza di grandi aziende ben strutturate e di una maglia agraria idonea alla gestione meccanizzata.

### CRITICITA'

- rischio di **semplificazione dell'infrastruttura rurale** e della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza **all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione**;
- in alcuni contesti, **debole infrastrutturazione ecologi-ca** data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria;

# LINEE GUIDA PAESAGGISTICHE

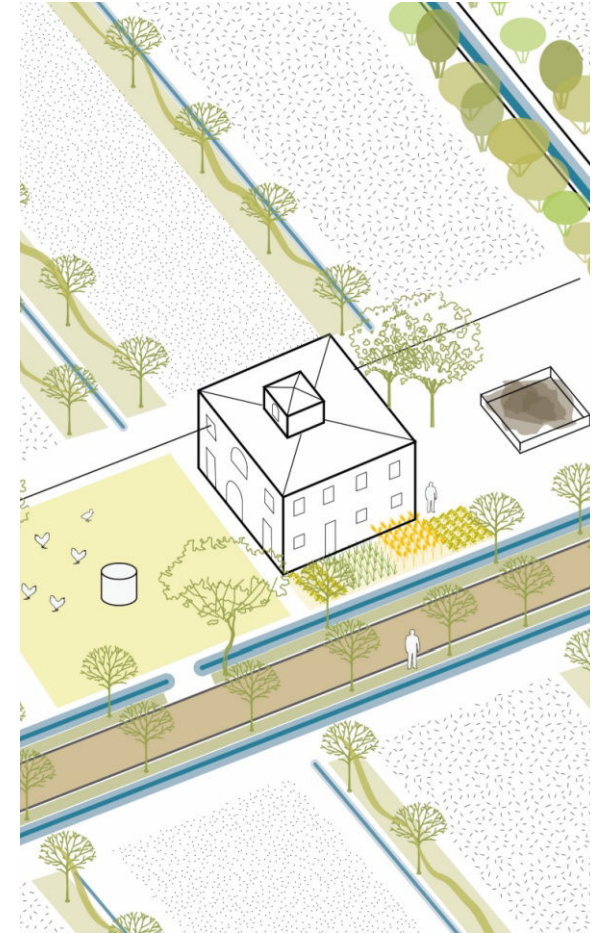
## LA RETE ECOLOGICA



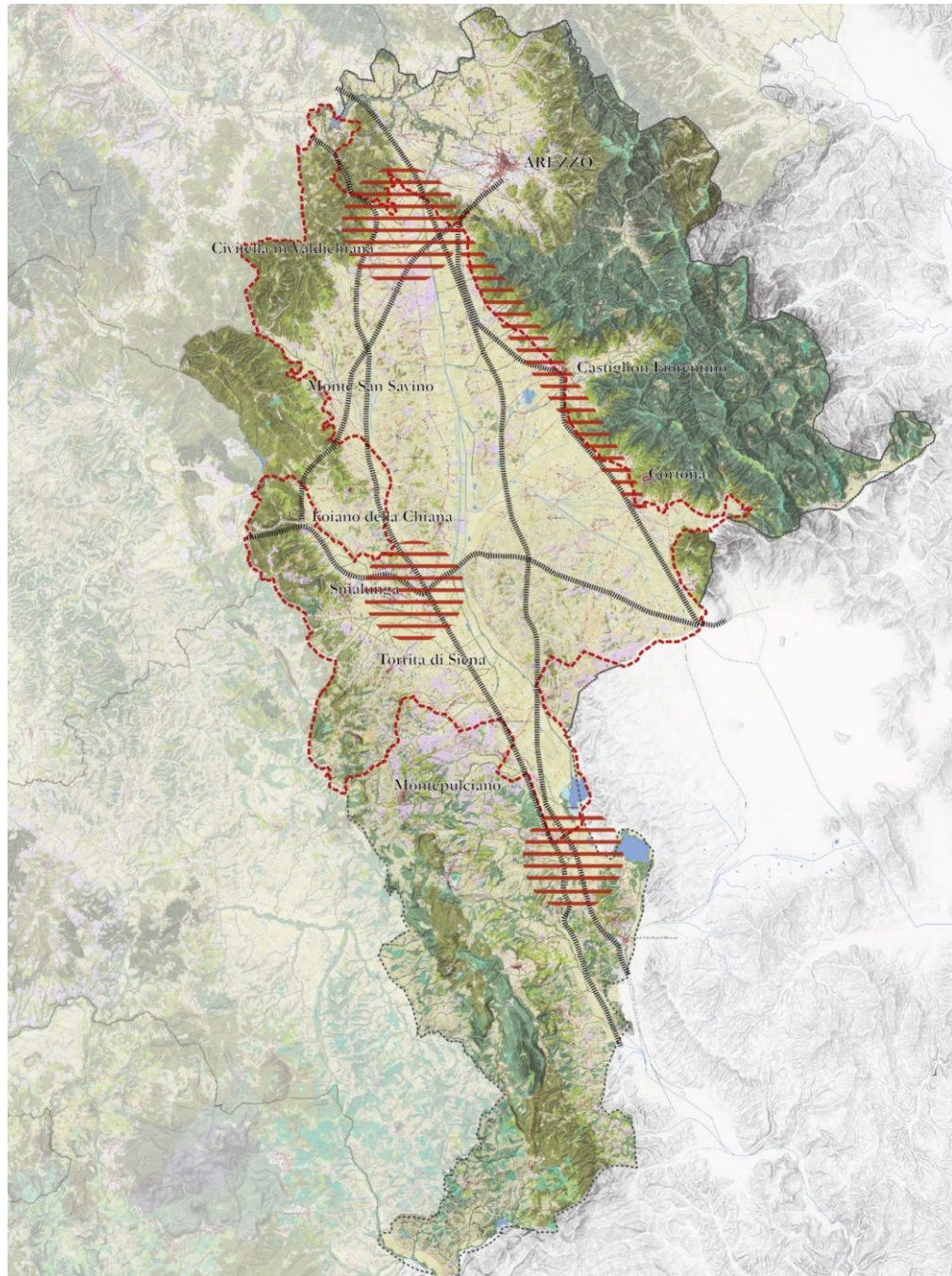
## LA RETE DELLA MOBILITÀ LENTA




## LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE




## 7.1 LA RETE ECOLOGICA





### AREE CRITICHE ED ELEMENTI LINEARI DI FRAMMENTAZIONE PAESAGGISTICA

 Perimetro dell'ambito del PIT: Piana di Arezzo e Valdichiana

 Perimetro dell'ambito di intervento: Piana di Arezzo e Valdichiana

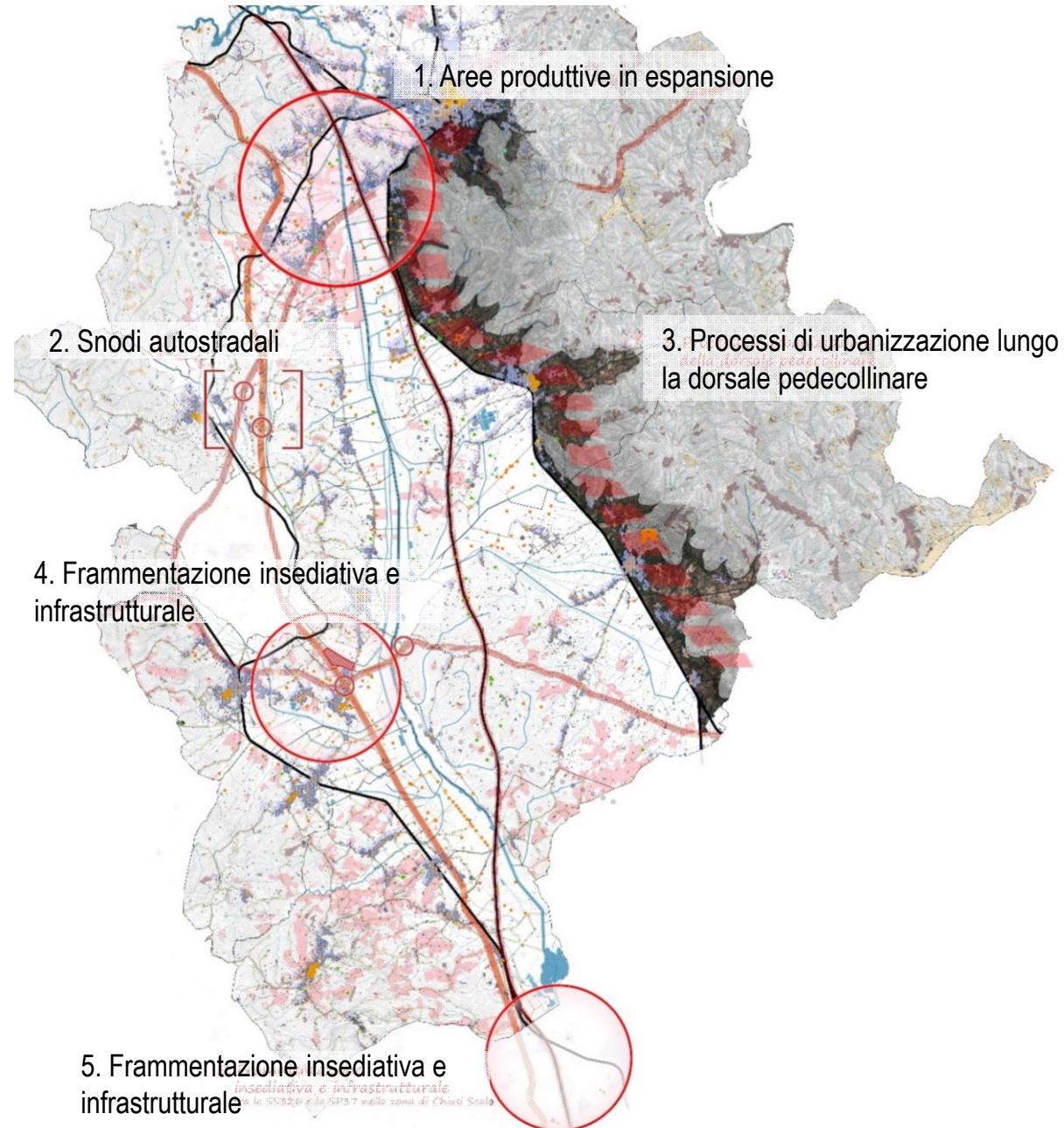
#### CRITICITA' ED ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO

 Aree critiche con processi di artificializzazioni a causa di infrastrutture o urbanizzazione

 Frammentazione paesistica causata da infrastrutture viarie e ferroviarie

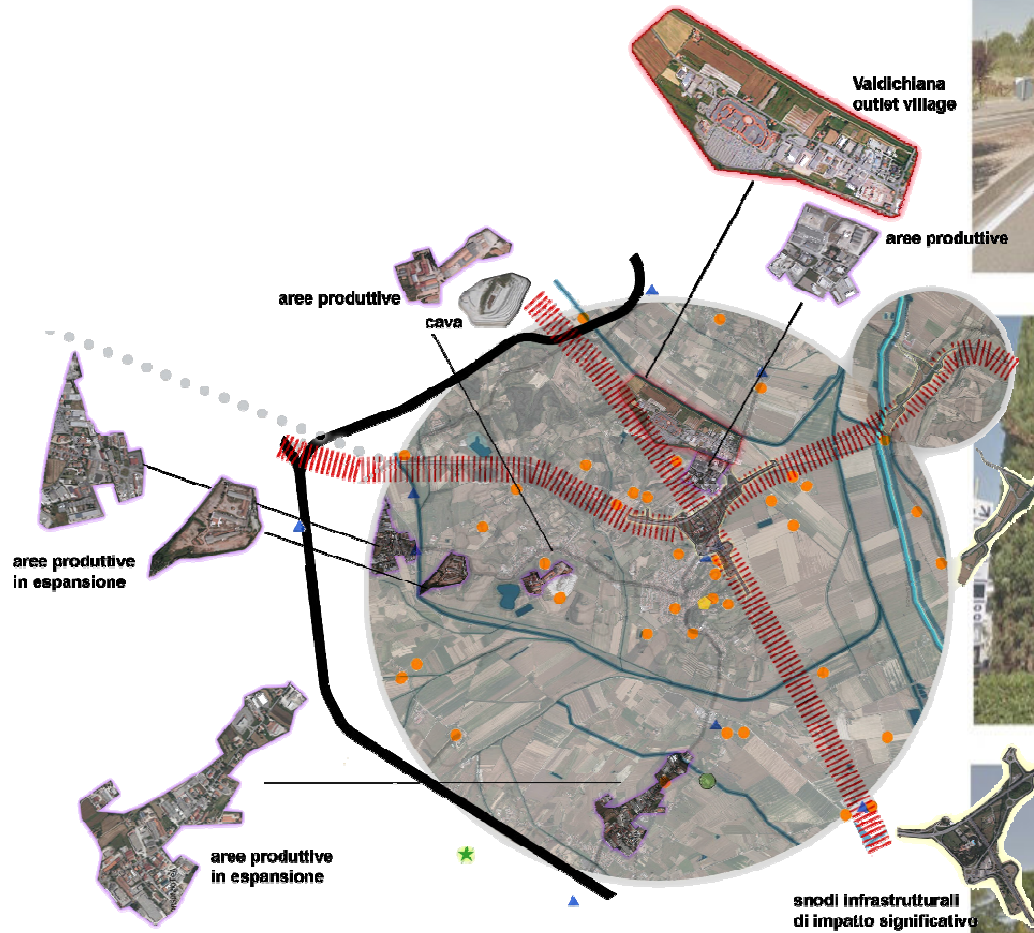
## 7.2 LA RETE ECOLOGICA

### AREE CRITICHE ED ELEMENTI LINEARI DI FRAMMENTAZIONE PAESAGGISTICA



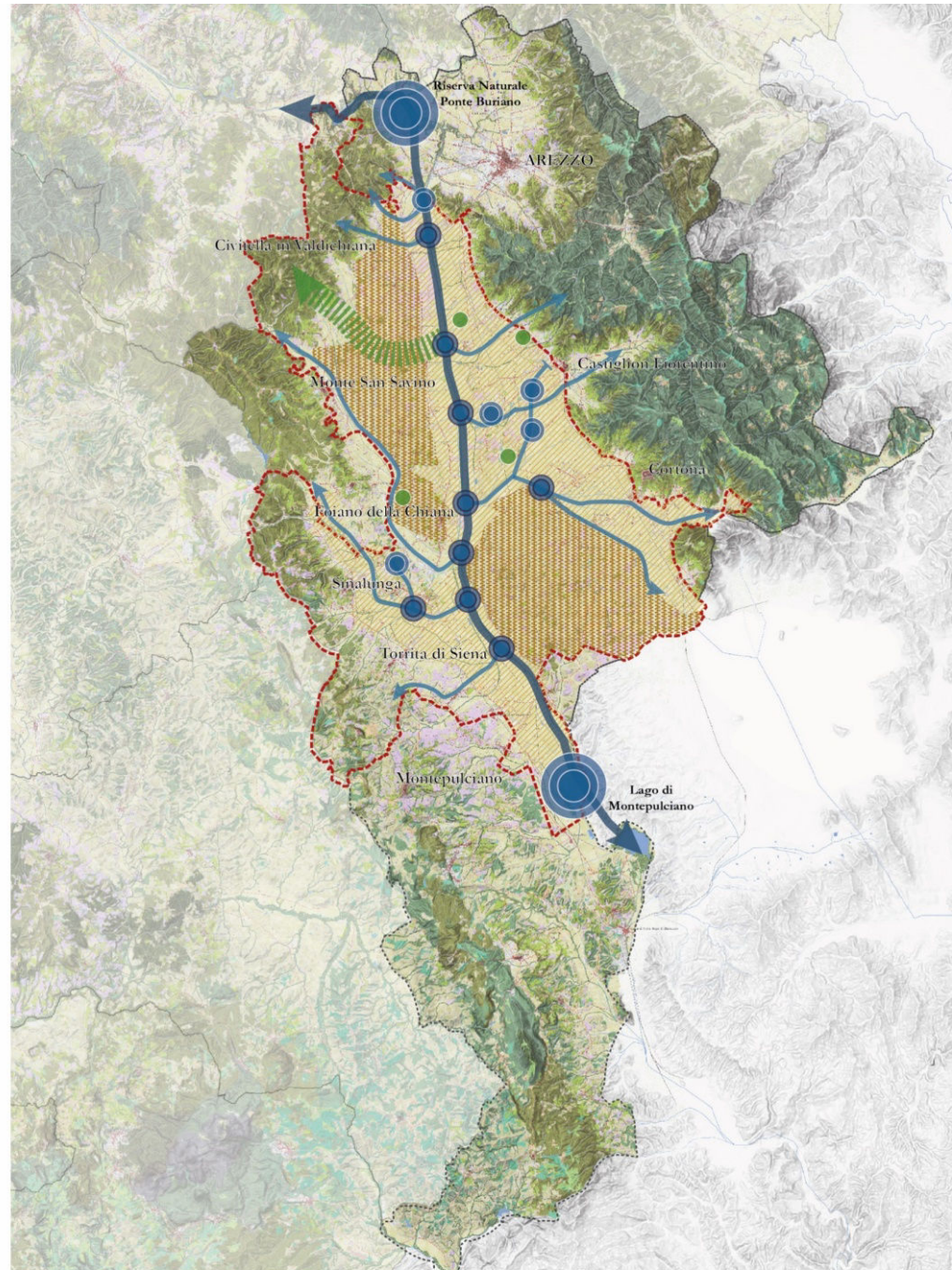
# 7.3 LA RETE ECOLOGICA

## FRAMMENTAZIONE INSEDIATIVA E INFRASTRUTTURALE A BETTOLLE










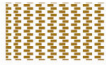


## 7.4 LA RETE ECOLOGICA



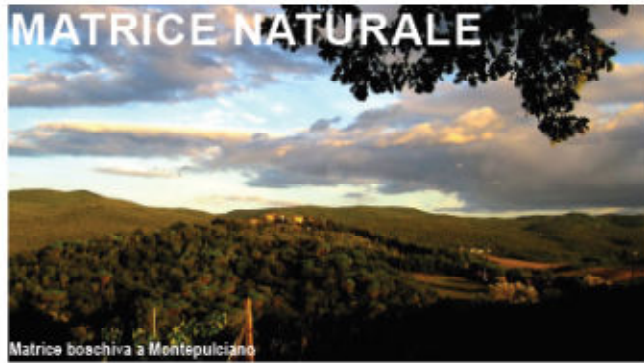
### GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

-  Matrice naturale primaria del sistema collinare
-  Corridoio principale ripariale con direzionalità nord sud:  
Canale Maestro della Chiana
-  Corridoi secondari ripariali con direzionalità est-ovest
-  Corridoi secondari forestali con direzionalità est-ovest
-  Nodi principali delle zone umide:  
Riserva Naturale di Ponte Buriano  
Lago di Montepulciano
-  Nodi secondari esistenti da riqualificare
-  Nodi secondari esistenti da potenziare
-  Stepping stone
-  Agroecosistema con funzione di riequilibrio ecologico in zona di pianura
-  Agroecosistema con funzione di riequilibrio ecologico in zona di collina

# 7.5 LA RETE ECOLOGICA

## GLI ELEMENTI NATURALI



# 7.6 LA RETE ECOLOGICA

## L'AGROPAESAGGIO

LE COLTIVAZIONI



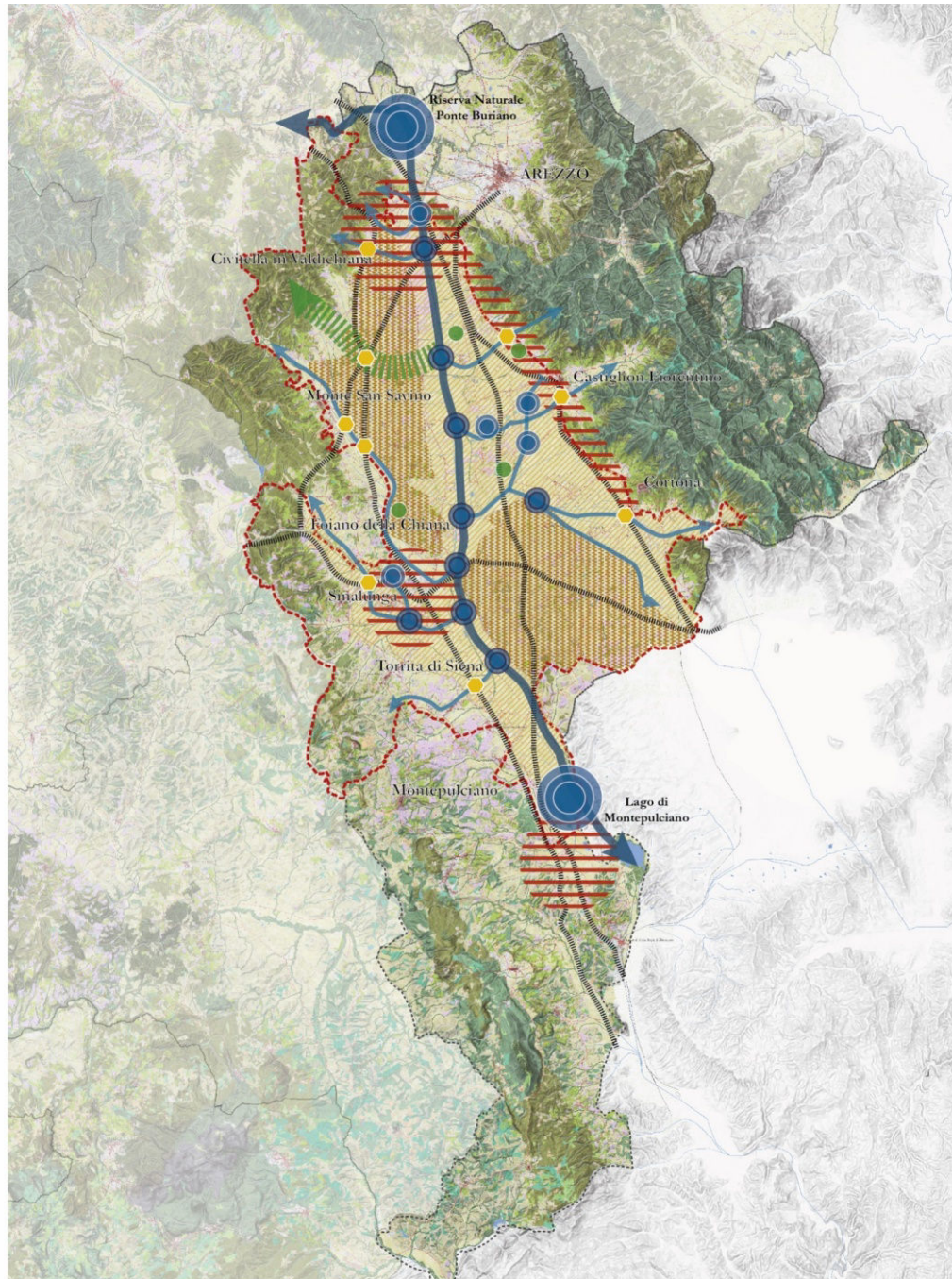
FILARI LUNGO LA VIABILITÀ



FILARI CAMPESTRI










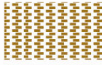



## 7.7 LA RETE ECOLOGICA



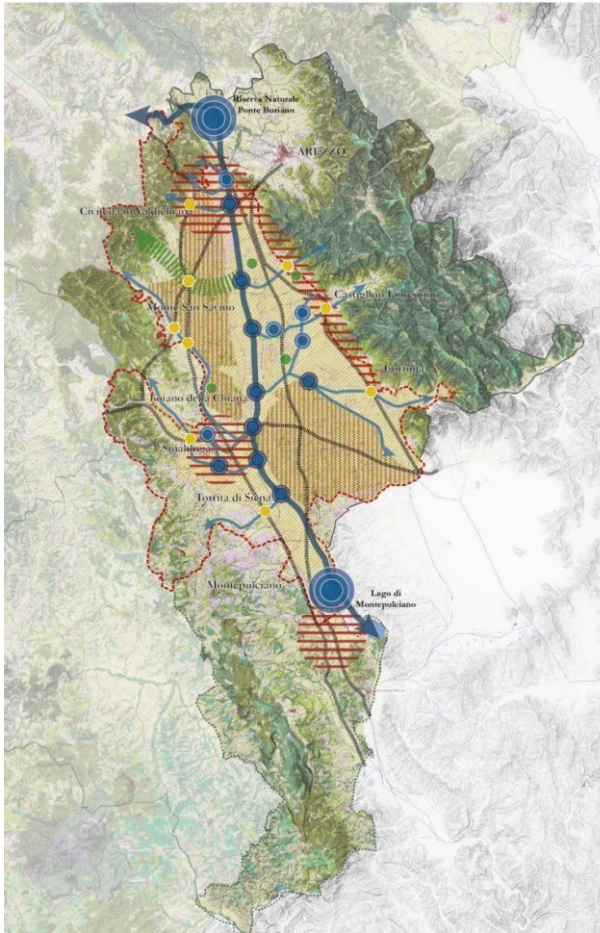
### INTERFERENZE TRA GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA E CRITICITÀ

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

-  Matrice naturale primaria del sistema collinare
-  Corridoio principale ripariale con direzionalità nord sud: Canale Maestro della Chiana
-  Corridoi secondari ripariali con direzionalità est-ovest
-  Corridoi secondari forestali con direzionalità est-ovest
-  Nodi principali delle zone umide:  
Riserva Naturale di Ponte Buriano  
Lago di Montepulciano
-  Nodi secondari esistenti da riqualificare
-  Nodi secondari esistenti da potenziare
-  Stepping stone
-  Agroecosistema con funzione di riequilibrio ecologico in zona di pianura
-  Agroecosistema con funzione di riequilibrio ecologico in zona di collina
-  Varchi ecologici in corrispondenza dell'intersezione tra i corridoi secondari e le infrastrutture o le aree critiche

# LINEE GUIDA PAESAGGISTICHE

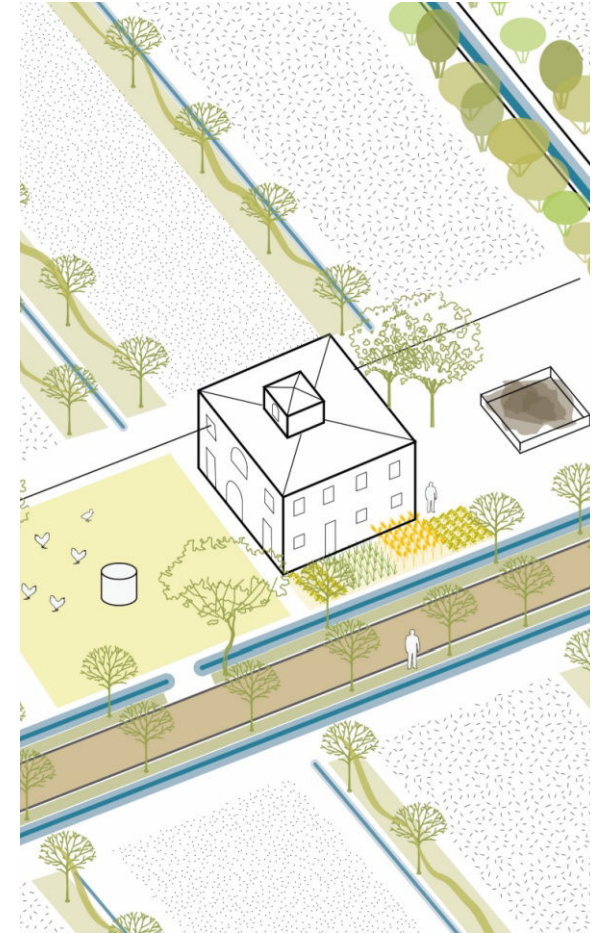
## LA RETE ECOLOGICA



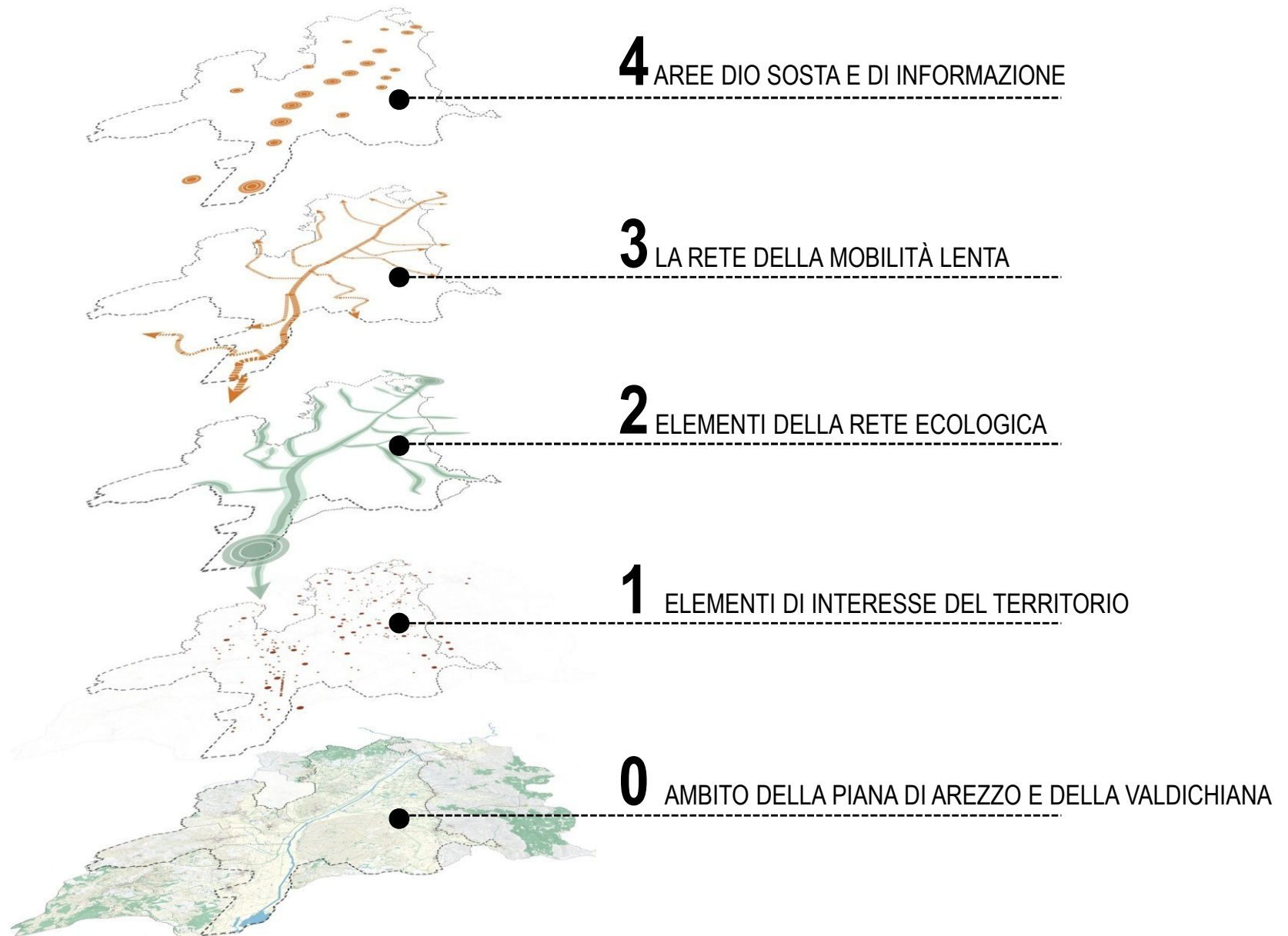
## LA RETE DELLA MOBILITÀ LENTA



## LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE

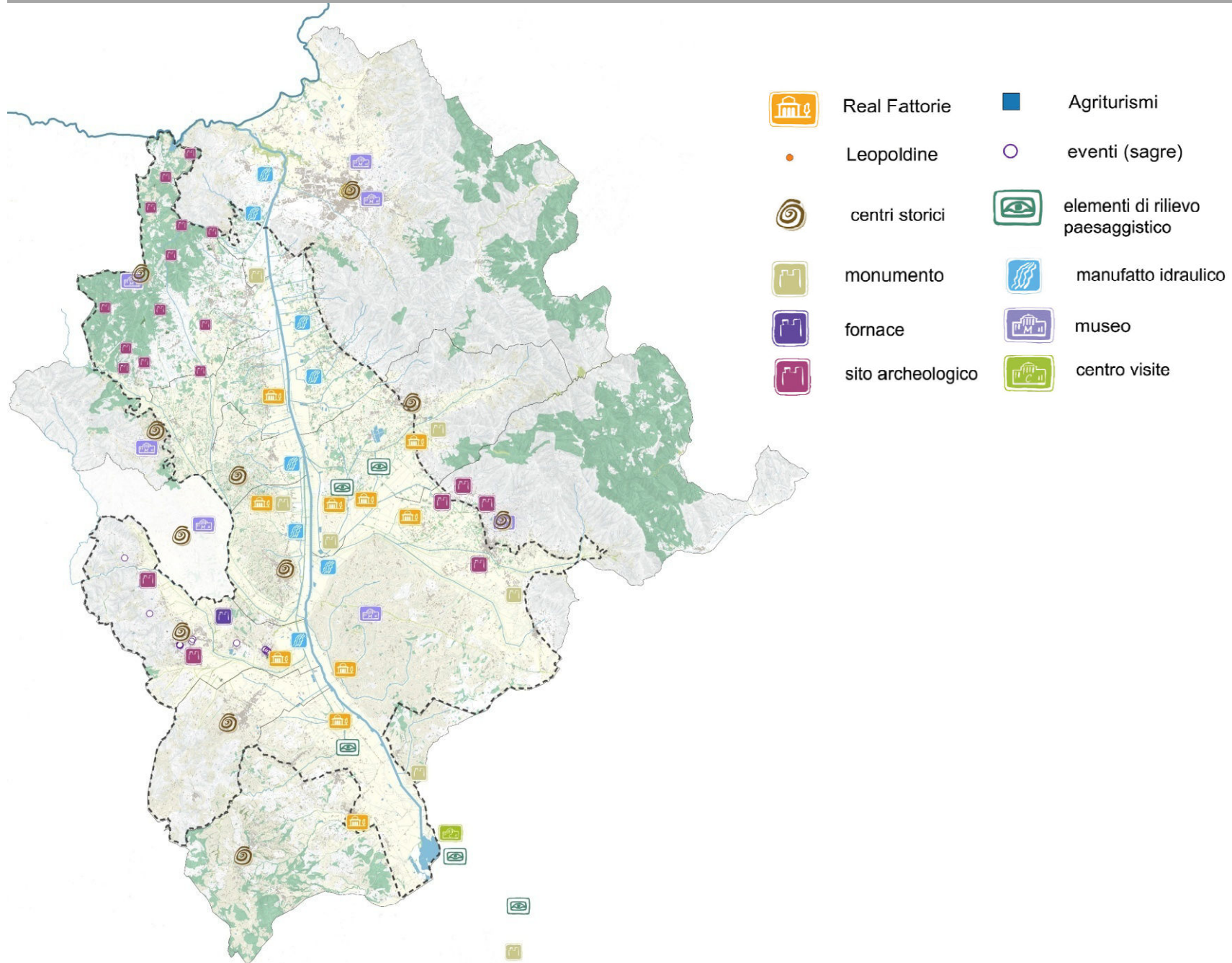


## 8.1 ITINERARI CICLOPEDONALI – Strategia territoriale

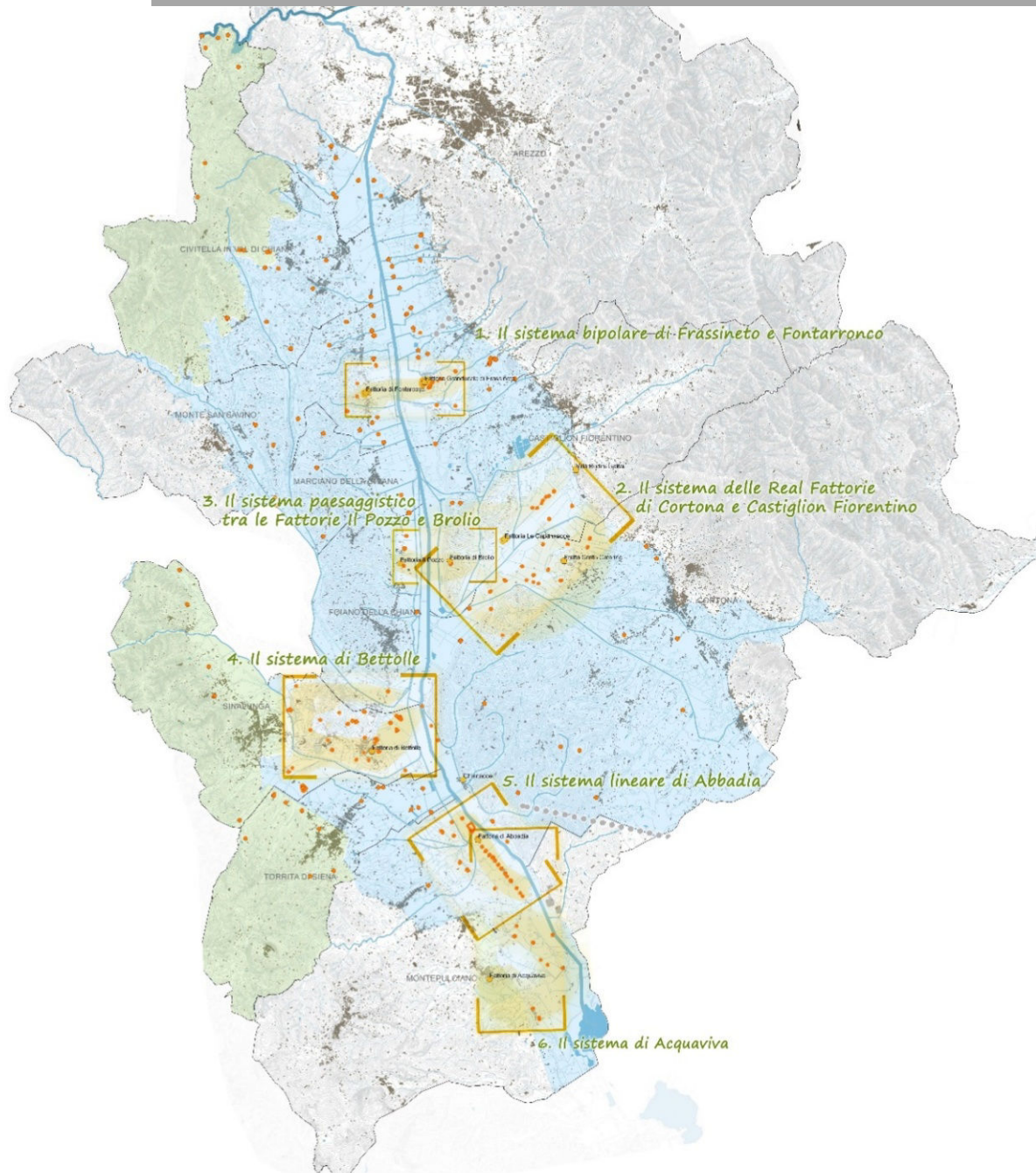


## 8.2 ITINERARI CICLOPEDONALI – Gli elementi di interesse del territorio

1.



## 8.3 ITINERARI CICLOPEDONALI – Gli elementi di interesse del territorio



### LE FATTORIE GRADUCALI

1. Fattoria di Frassineto – Fontarronco (Arezzo)
2. Fattoria di Montecchuo Vesponi – Capannacce (Castiglion Fiorentino)
3. Fattoria di Brolio e il Pozzo (Castiglion Fiorentino – Foiano)
4. Fattoria Santa Vittoria (Foiano)
5. Fattoria di Creti e Santa Caterina (Cortona)
6. Fattoria delle Chiancce (Cortona)
7. Fattoria di Bettolle (Sinalunga)
8. Fattoria di Acquaviva (Montepulciano)
9. Fattoria dell'Abbadia (Montepulciano)



## 8.4 ITINERARI CICLOPEDONALI – Gli elementi di interesse del territorio

### REAL FATTORIA DI FRASSINETO



### REAL FATTORIA DI MONTECCHIO



## 8.5 ITINERARI CICLOPEDONALI – Gli elementi di interesse del territorio



## 8.6 ITINERARI CICLOPEDONALI – Gli elementi di interesse del territorio

### MONUMENTI



Castello di Montecelio Vesperi - Cortona



Villa Fontarronica - Monte San Savino

### FORNACE

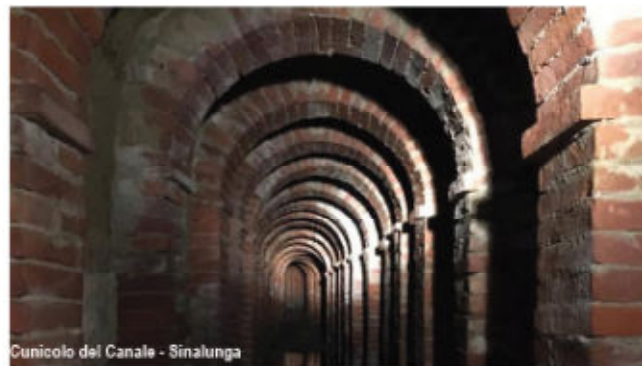


Fornace di Sinalunga

### SITI ARCHEOLOGICI



Sito archeologico del Sodo - Cortona



Cunicolo del Canale - Sinalunga

### MANUFATTI IDRAULICI



Colmate di Brolio - Cortona

### MUSEI



Museo dell'Accademia Etrusca e della città di Cortona



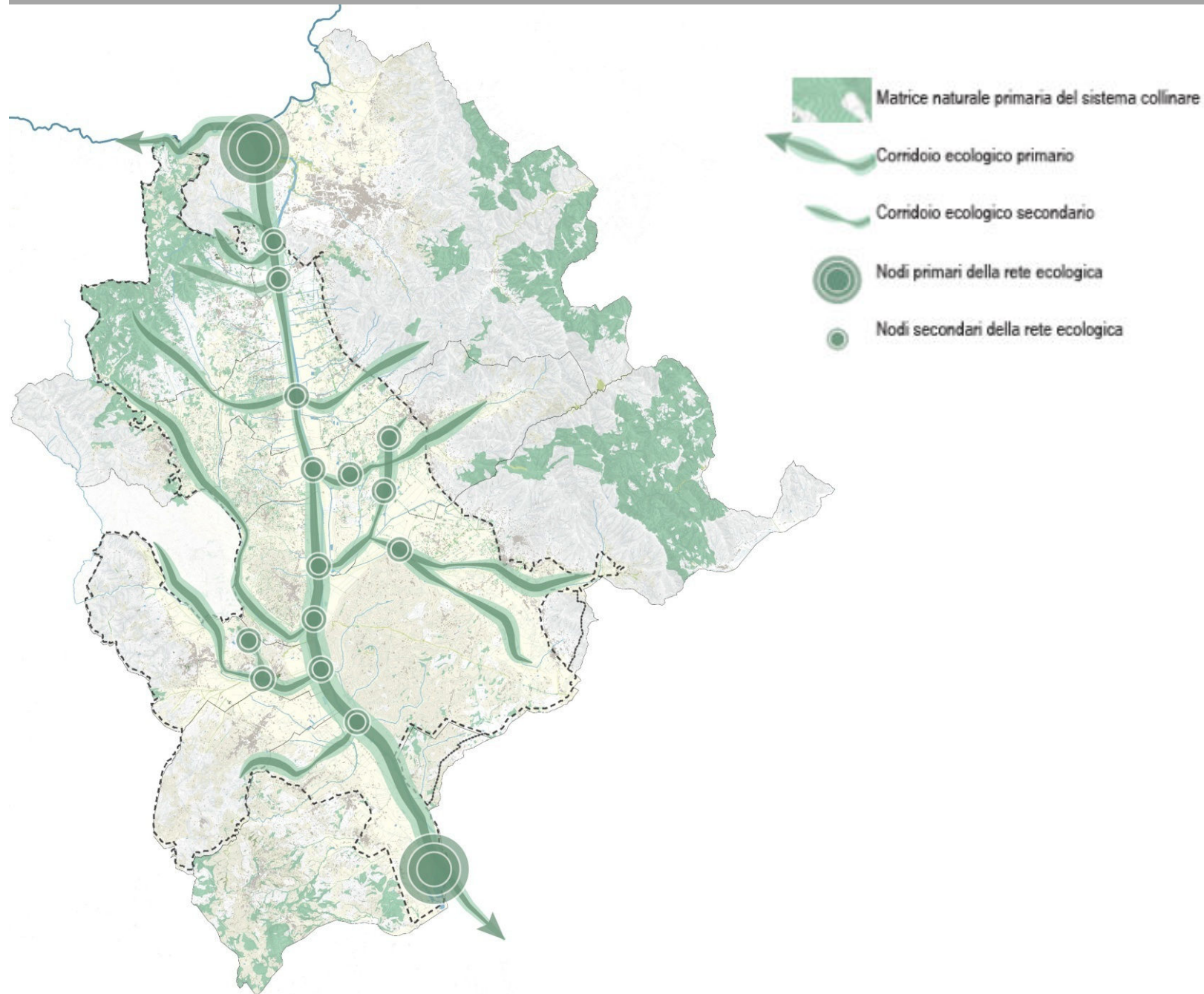
Museo Del Cassero, Monte San Savino



Museo archeologico statale Gian Cristiano Mecenate, Arezzo

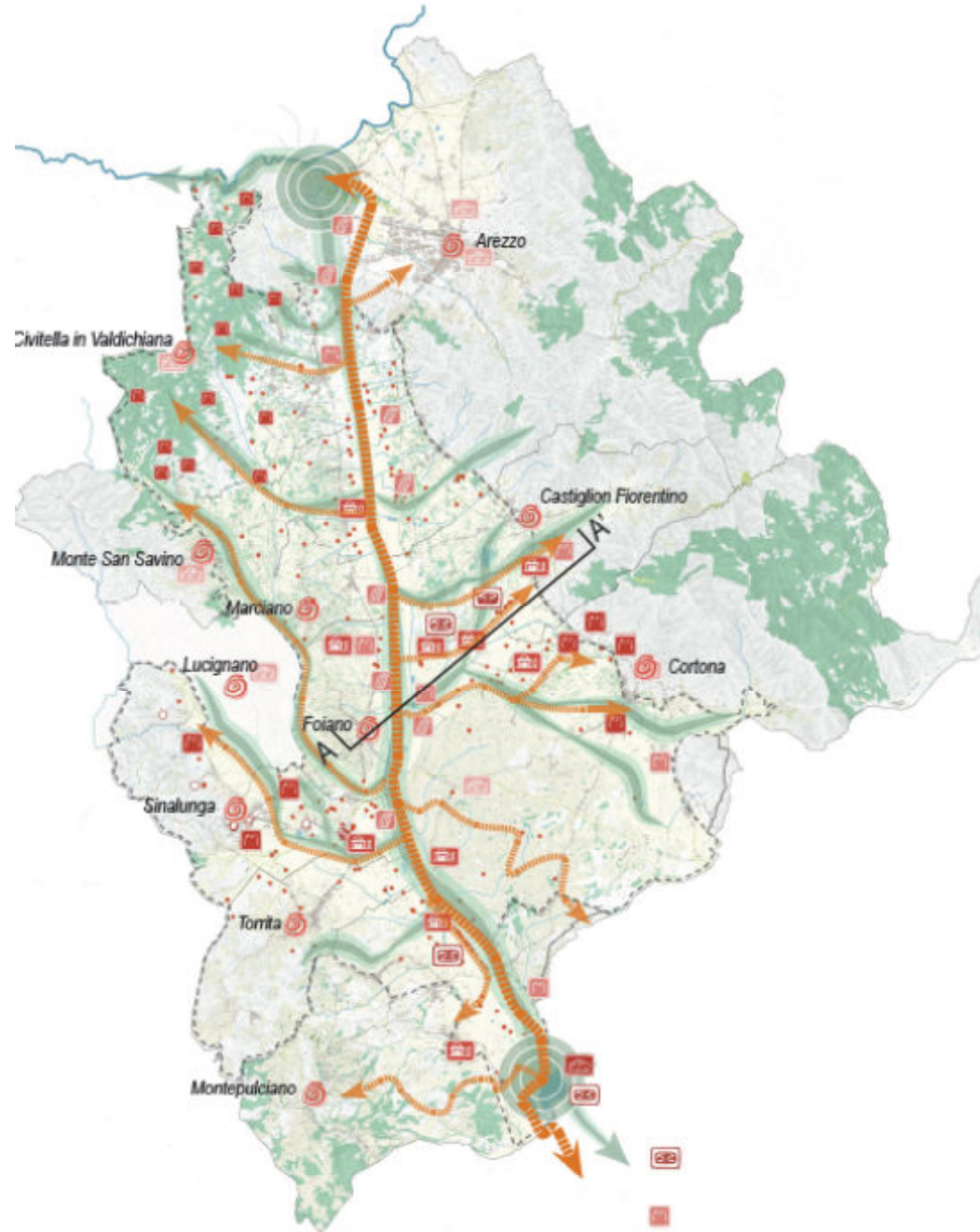
## 8.7 ITINERARI CICLOPEDONALI – Gli elementi della rete ecologica

2.



## 8.8 ITINERARI CICLOPEDONALI – La rete della mobilità lenta

3.







### La rete della mobilità lenta



#### ELEMENTI DI INTERESSE

- |   |                                   |   |                     |
|---|-----------------------------------|---|---------------------|
|  | Real fattorie                     |  | Monumento           |
|  | Loepoldine                        |  | Fornace             |
|  | Centri storici                    |  | Sito Archeologico   |
|  | Eventi e sagre                    |  | Manufatto idraulico |
|  | Elementi di rilievo paesaggistico |  | Museo               |
|   |                                   |  | Centro visite       |

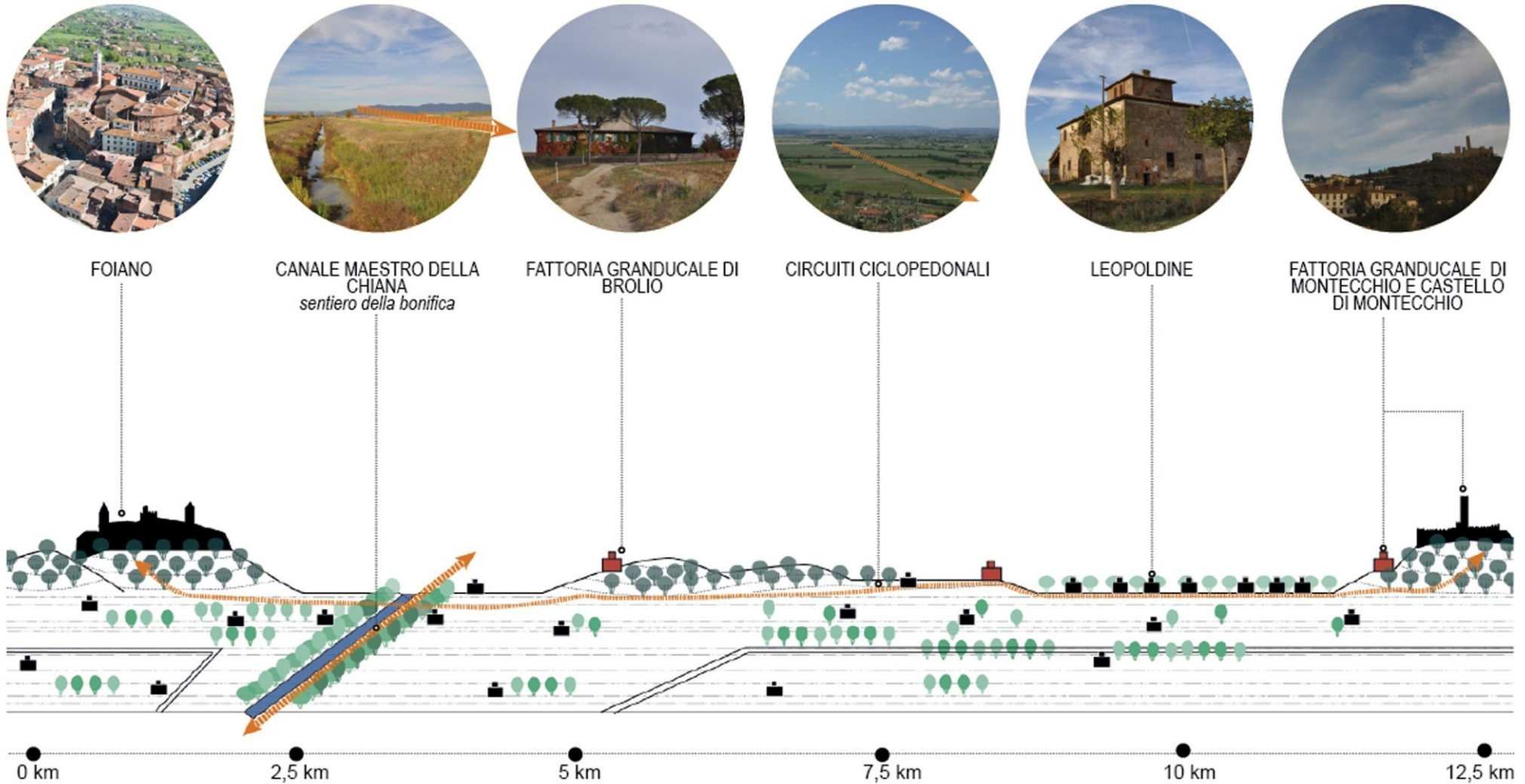
#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

- |   |   |
|---|---|
|  | Matrice naturale primaria del sistema collinare |
|  | Corridoio ecologico primario                    |
|  | Corridoio ecologico secondario                  |
|  | Nodi primari della rete ecologica               |

#### GLI ITINERARI DELLA VALDICHIANA

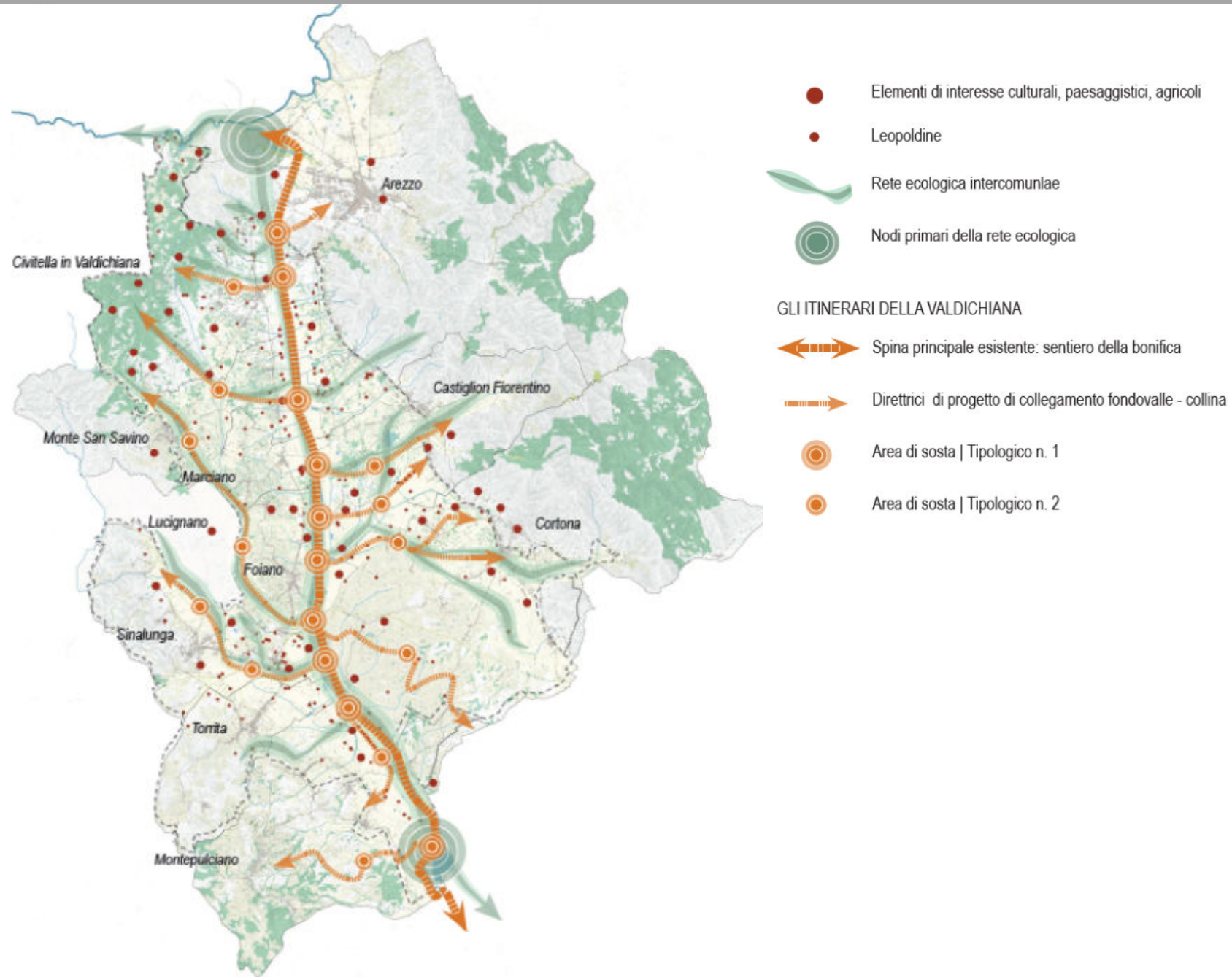
- |   |   |
|---|---|
|  | Spina principale esistente: sentiero della bonifica         |
|  | Direttrici di progetto di collegamento fondovalle - collina |

## 8.9 ITINERARI CICLOPEDONALI – La rete della mobilità lenta



## 8.10 ITINERARI CICLOPEDONALI – Le aree di sosta e informazione

4.



## 8.11 ITINERARI CICLOPEDONALI – Le aree di sosta e informazione



pavimentazione drenante in calcestre



pavimentazione in ciottoli di fiume

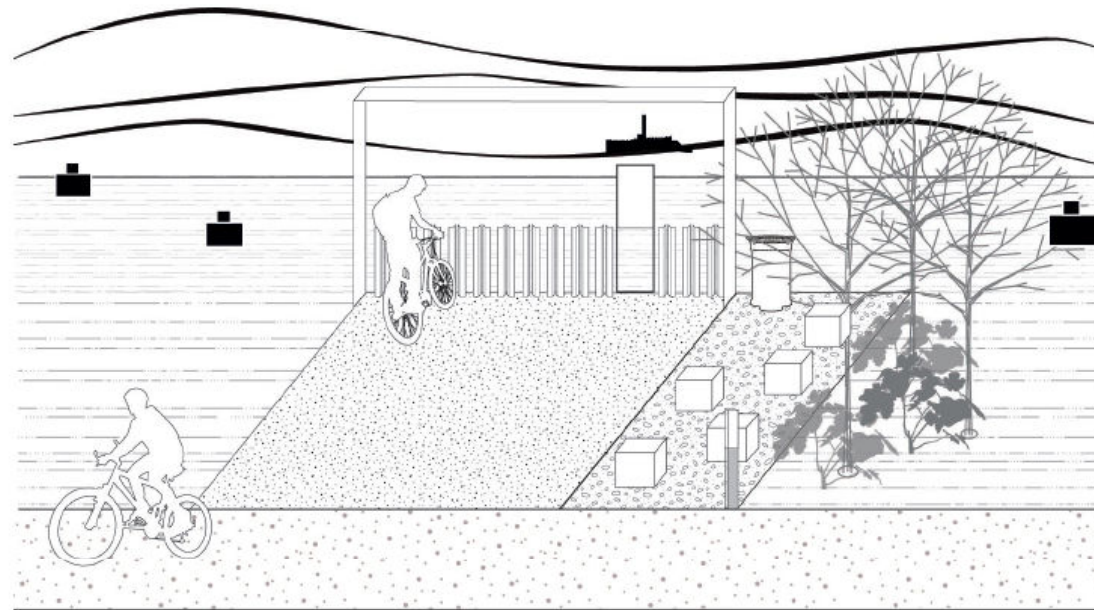


elemento in metallo come cornice sul paesaggio



rastrelliera per biciclette

### TIPOLOGICO 1 | LE AREE DI SOSTA LUNGO IL SENTIERO DELLA BONIFICA



#### CARATTERISTICHE

DIMENSIONI: 25-30 mq

LOCALIZZAZIONE: in corrispondenza del Sentiero della Bonifica nei punti di intersezione con i percorsi secondari verso i centri urbani

PAVIMENTAZIONI: calcestre drenante e ciottoli di fiume allettati su un letto di malta

ARREDI: portabiciclette, sedute, pannelli informativi, elementi verticali segnaletici.

EQUIPAGGIAMENTO VEGETALE: *Populus alba*, *Alnus glutinosa*, *Salix alba*; *Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*



pannello informativo in metallo



elemento verticale segnaletico



sedute monolitiche in cemento



## 8.12 ITINERARI CICLOPEDONALI – Le aree di sosta e informazione



Fotosimulazione dell'area di sosta lungo il Canale Mestro della Chiana (Tipologico 1) lungo la strada Provinciale 27, nell'asse della Real fattoria di Brolio

## 8.13 ITINERARI CICLOPEDONALI – Le aree di sosta e informazione

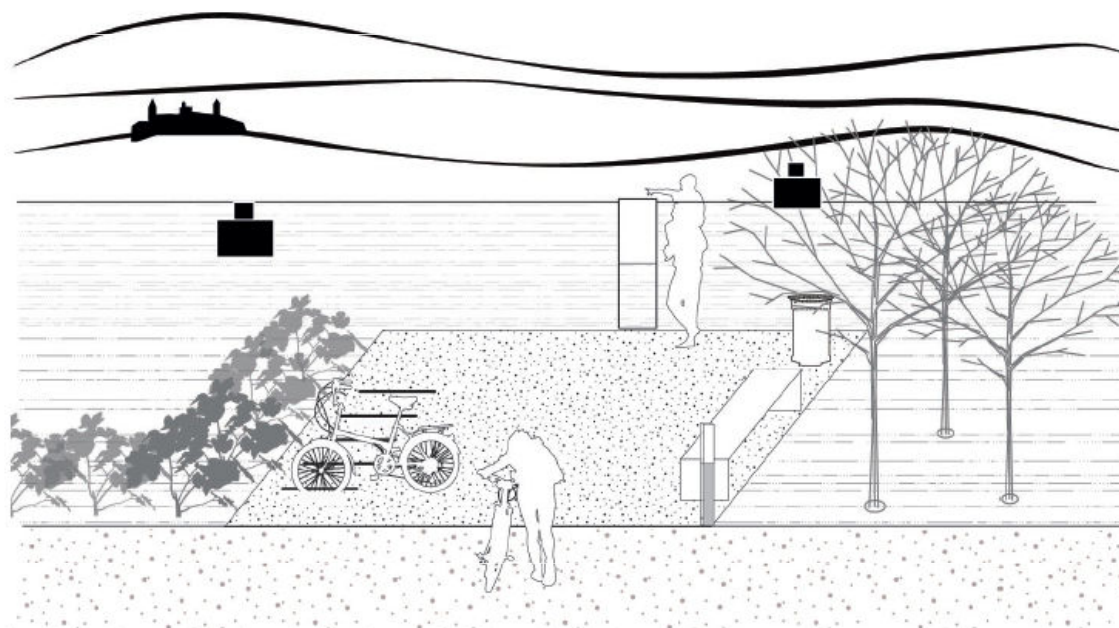
### TIPOLOGICO 2 | LE AREE DI SOSTA LUNGO I PERCORSI SECONDARI



pavimentazione drenante in calcestre



rastrelliera per biciclette



#### CARATTERISTICHE

DIMENSIONI: 12-15 mq

LOCALIZZAZIONE: in corrispondenza di elementi di interesse, lungo i percorsi secondari verso i centri urbani, ogni 5-7 km circa

PAVIMENTAZIONI : calcestre drenante

ARREDI: portabiciclette, sedute, pannelli informativi, elementi verticali segnaletici.

EQUIPAGGIAMENTO VEGETALE: *Acer campestre*, *Morus alba*, *Prunus avium*; *Euonymus europaeus*, *Crataegus monogyna*



pannello informativo in metallo



elemento verticale segnaletico

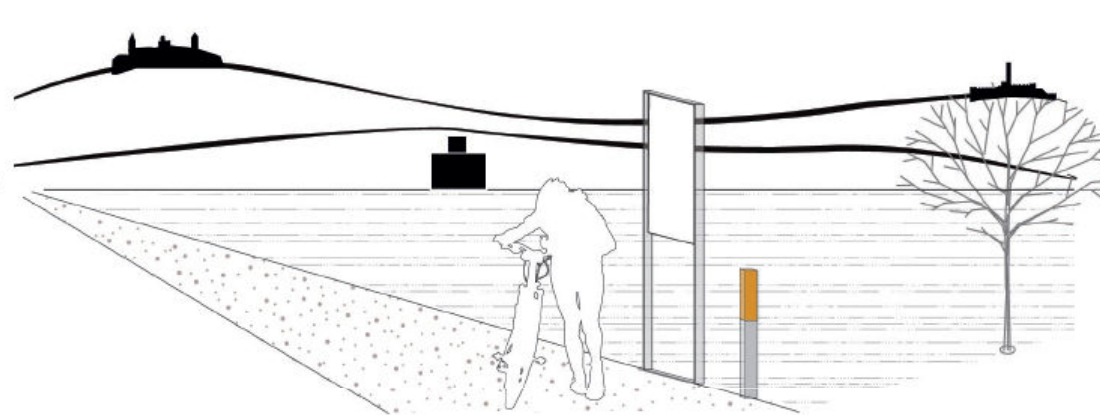
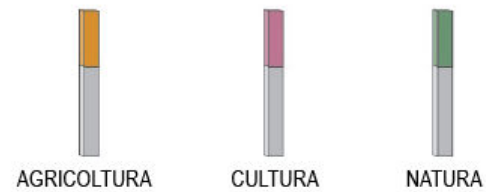


sedute in legno

## 8.14 ITINERARI CICLOPEDONALI – Le aree di sosta e informazione

### TIPOLOGICO 3 | ELEMENTI PUNTUALI DI SEGNALAZIONE E INFORMAZIONE

#### I TEMI DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE



#### CARATTERISTICHE

DIMENSIONI: 1-2 mq

LOCALIZZAZIONE: in corrispondenza di elementi di interesse

PAVIMENTAZIONI: -

ARREDI: pannelli informativi, elementi verticali segnaletici.

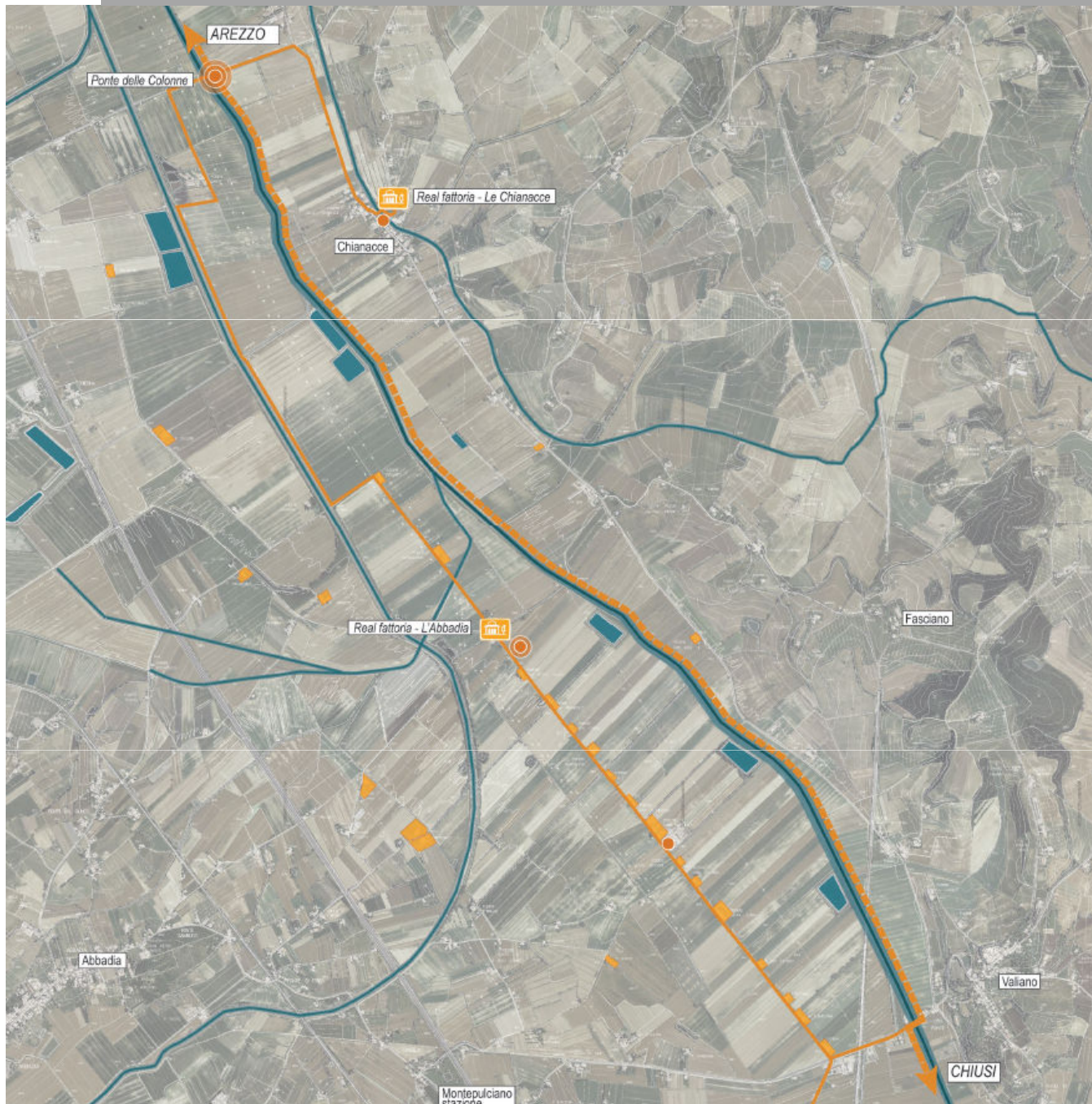


pannello informativo in metallo



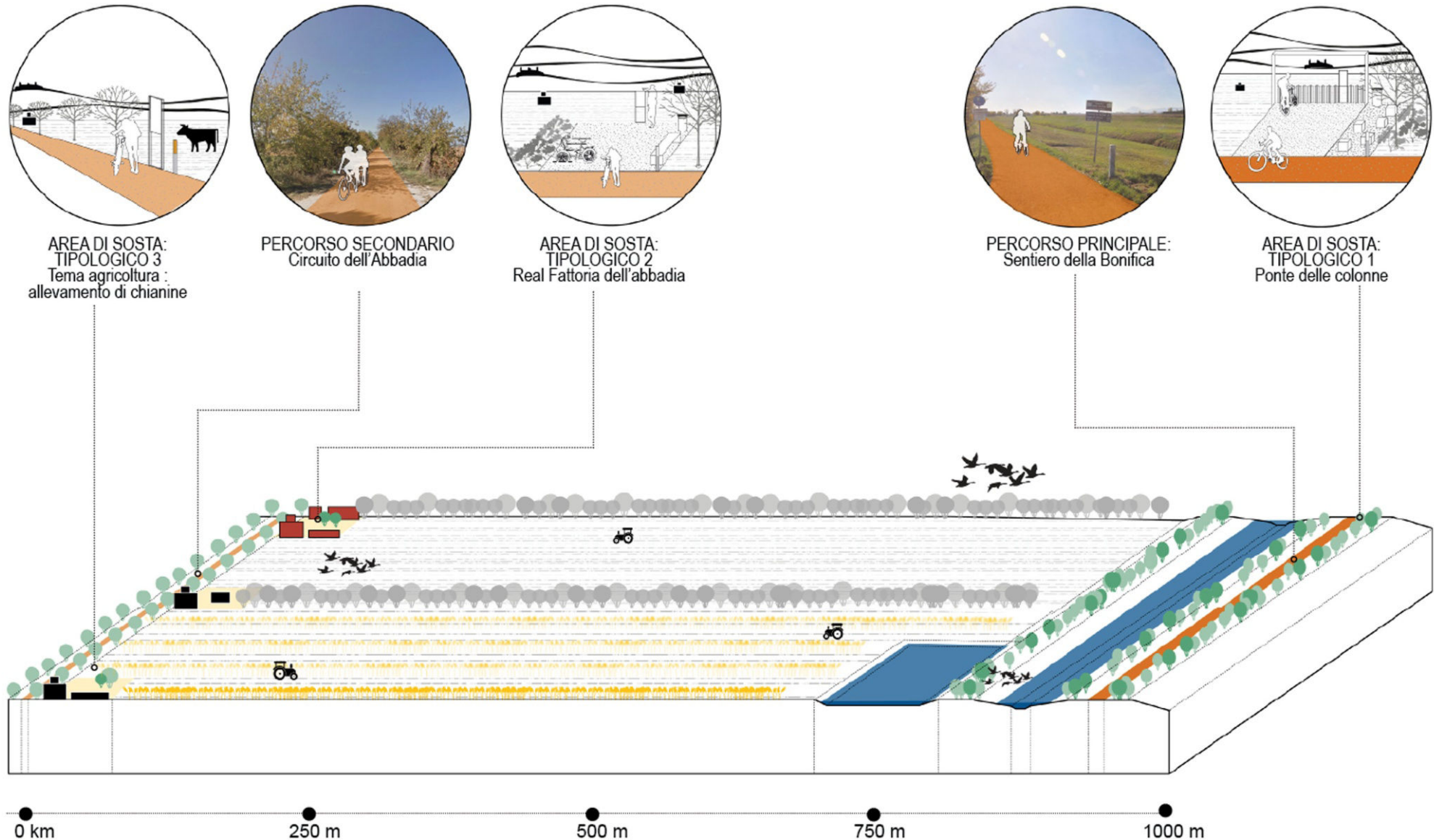
elemento verticale segnaletico

## 8.15 ITINERARI CICLOPEDONALI – Il circuito dell'Abbadia



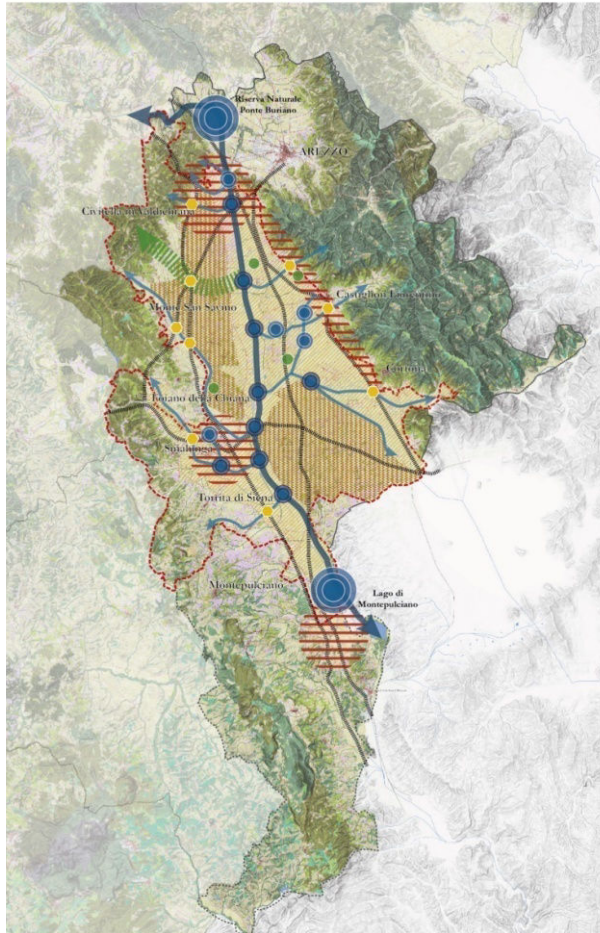
-  Canale Maestro della Chiana
-  Canali e Torrenti secondari
-  Spina principale esistente: sentiero della bonifica
-  Sentieri secondari di progetto
-  Real fattorie
-  Leopoldine
-  Area di sosta | Tipologico 1
-  Area di sosta | Tipologico 2
-  Area di sosta | Tipologico 3

## 8.16 ITINERARI CICLOPEDONALI – Il circuito dell'Abbadia



# LINEE GUIDA PAESAGGISTICHE

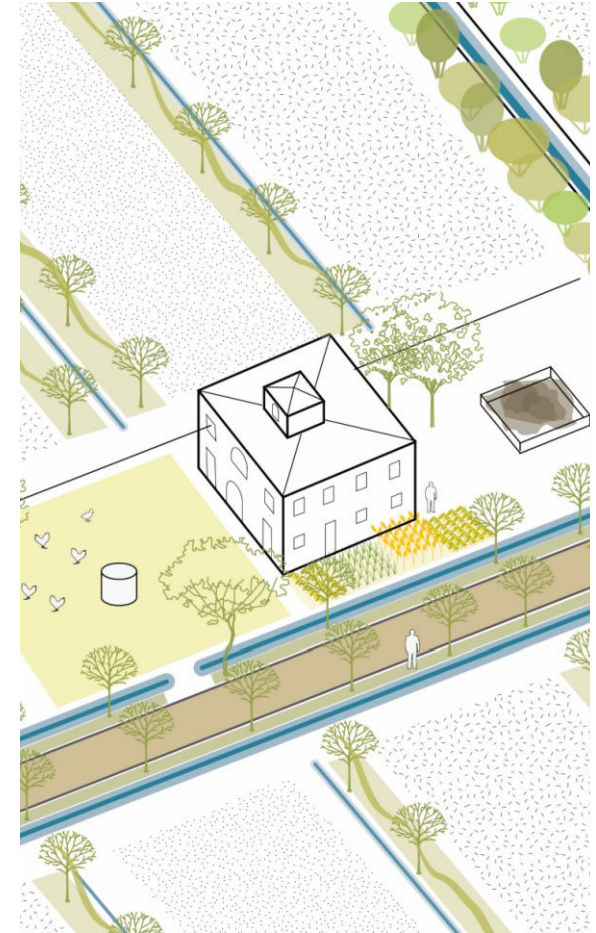
## LA RETE ECOLOGICA



## LA RETE DELLA MOBILITÀ LENTA



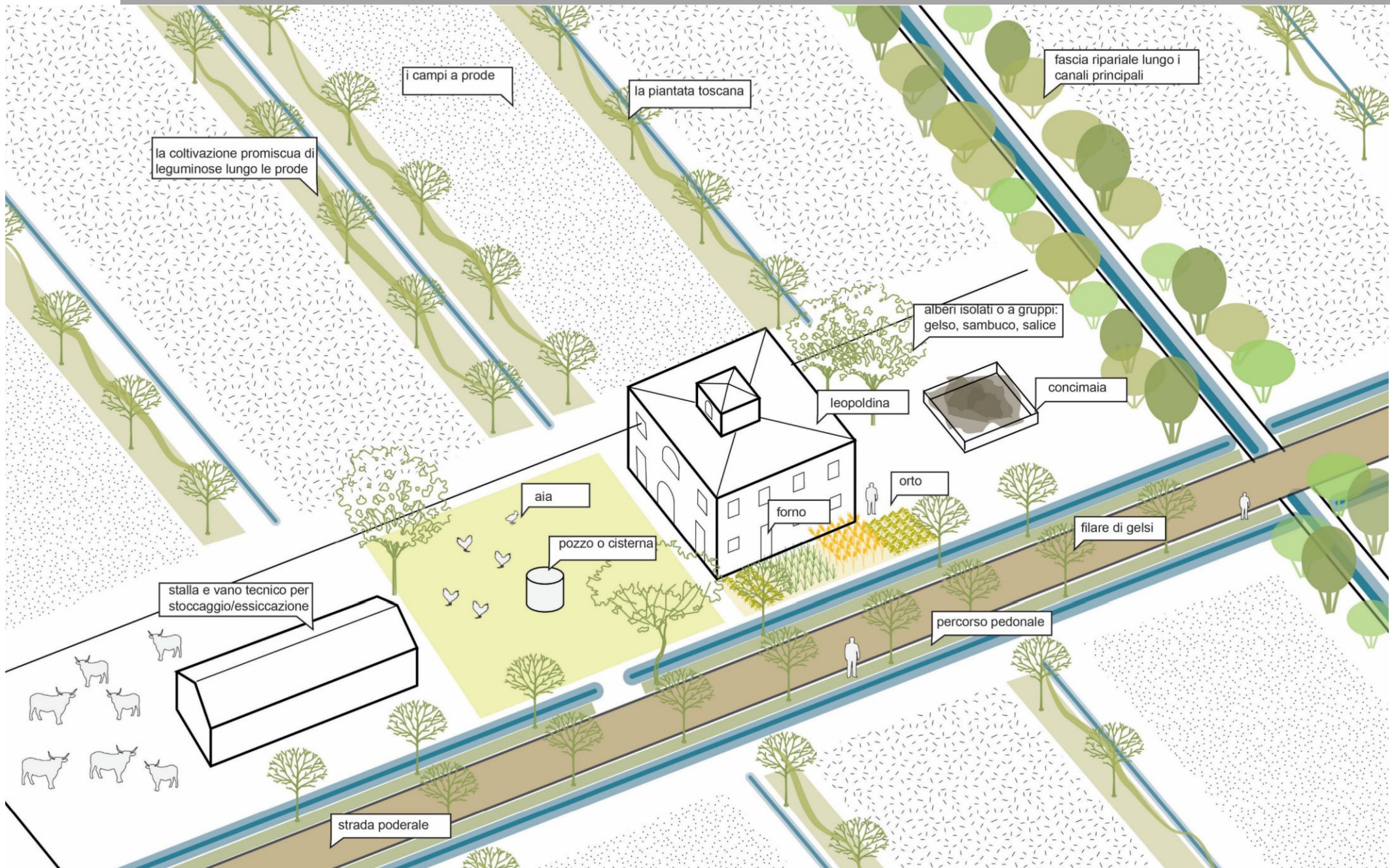
## LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE



## 9.1 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica



## 9.2 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica | META' XX SECOLO





## 9.3 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica | META' XX SECOLO

### Gli elementi dell'Agropaesaggio

#### 1. I CAMPI A PRODE DELLA BONIFICA

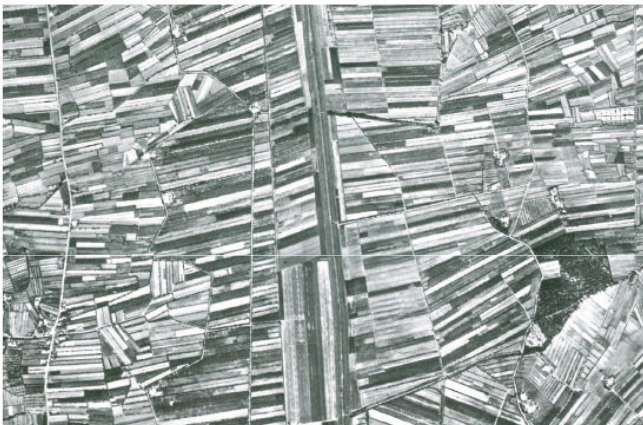


Foto raffigurante i campi a prode tipici della pianura bonificata della Valdichiana in prossimità della stazione di Castiglion Fiorentino; fonte: Biblioteca di Castiglion Fiorentino. Fotogramma 1602 del 21 Luglio 1954; Il fotogramma comprende il territorio dai Ponti di Arezzo sulla Senese fino alla Fattoria di Frassineto. Fonte: Atlante della Valdichiana

#### 2. LA PIANTATA TOSCANA



La piantata toscana in una vista panoramica sul centro storico di Castiglion Fiorentino, fonte: Biblioteca di Castiglion Fiorentino.

Uomo con vomere e tori al traino; fonte: Biblioteca di Castiglion Fiorentino.

#### 3. I FILARI DI GELSI



Filari di gelsi in corrispondenza delle strade poderali, 2017. Caste di bachi da seta e seta filata. Le foglie di moro venivano un tempo utilizzate per il nutrimento dei bachi da seta alimentando il fiorentino mercato della seta che fu presente anche in valdichiana.

# 9.4 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica | META' XX SECOLO

## Gli elementi del BROLO

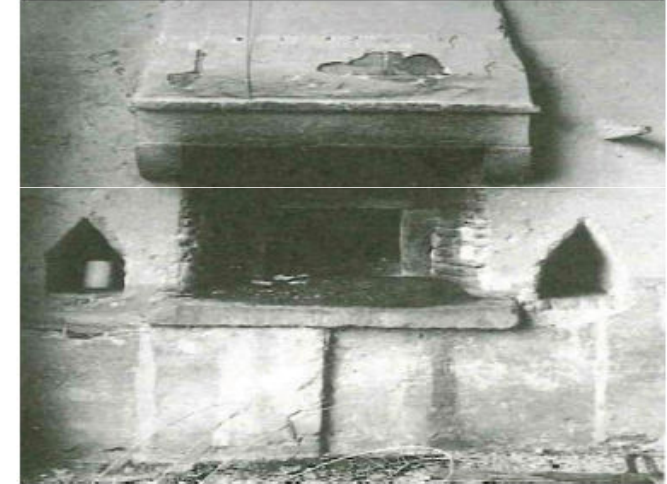
1. AIA



2. POZZO O CISTERNA



3. FORNO



4. STALLA O PADDOCK ESTERNO



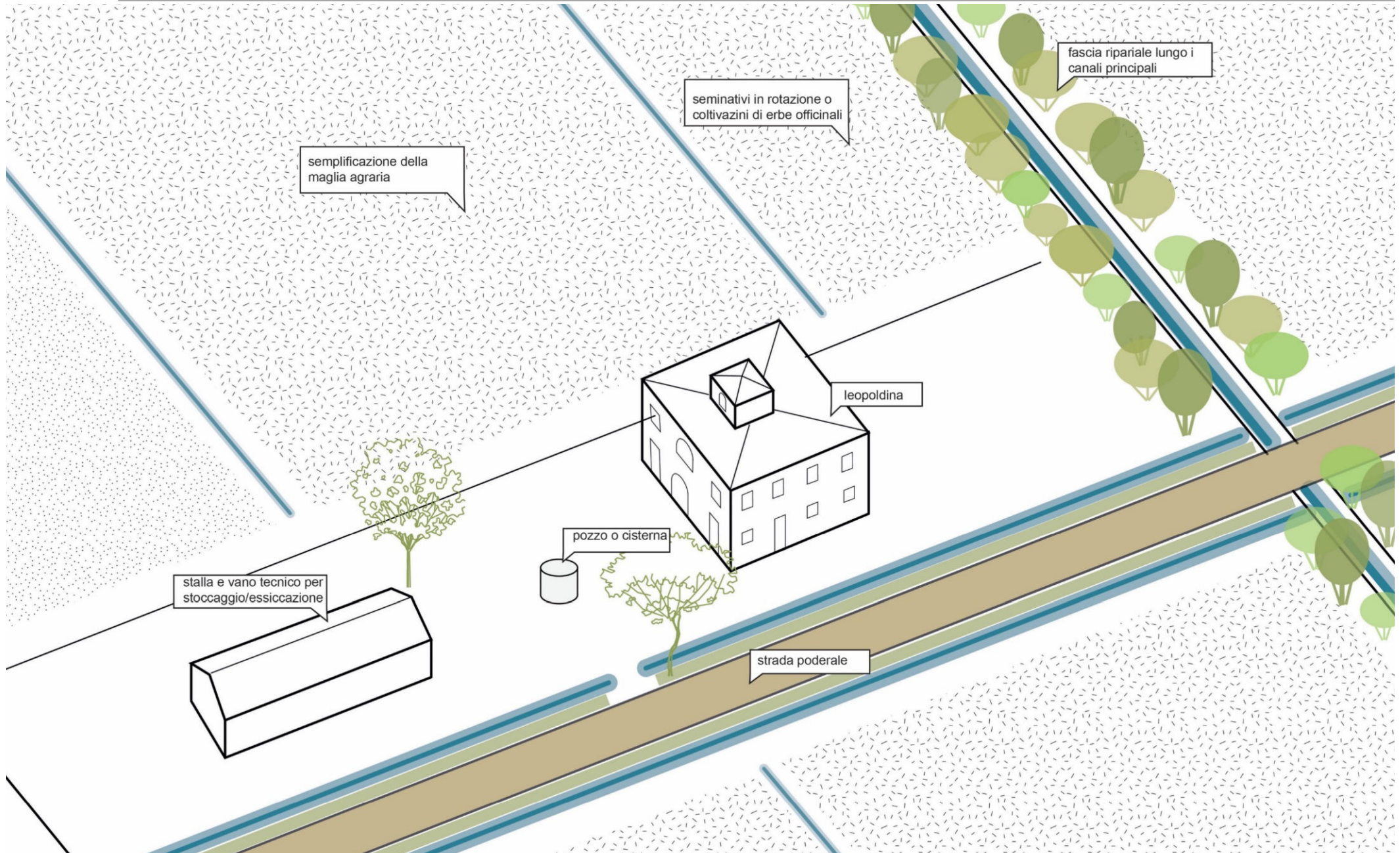
6. ALBERI ISOLATI O A GRUPPI



6. ALBERI ISOLATI O A GRUPPI



## 9.5 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica | OGGI



# 9.6 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica | OGGI

## ABACO DELLE TIPOLOGIE DI PERTINENZE

1. SUPERFICIE DEL BROLO



2. COLTIVAZIONI SPECIALIZZATE NELLE PERTINENZE



3. GRADO DI COPERTURA ARBOREA

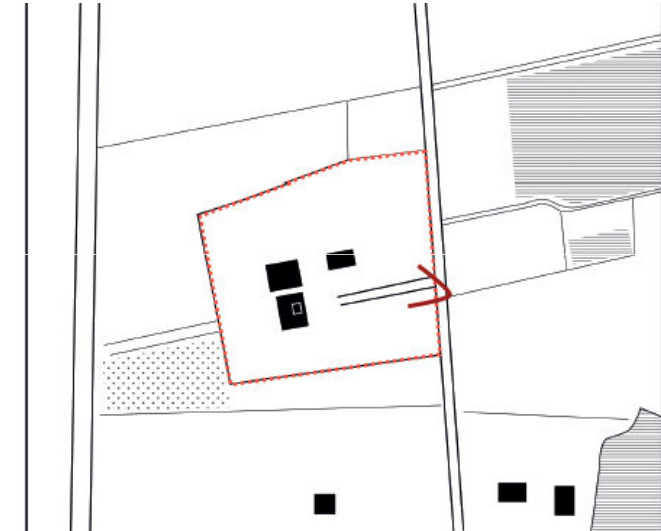
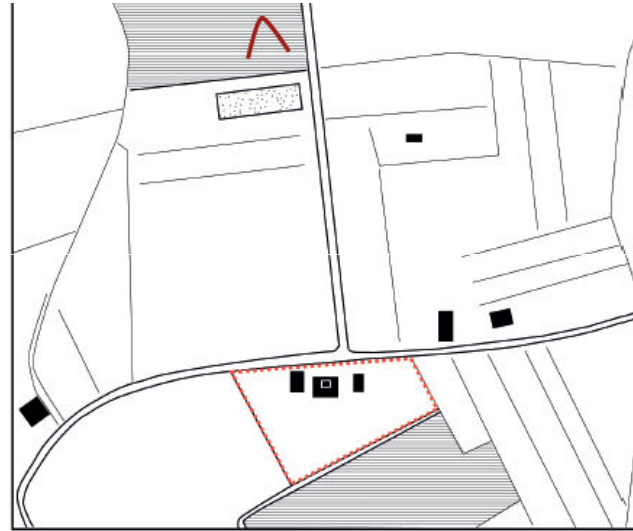
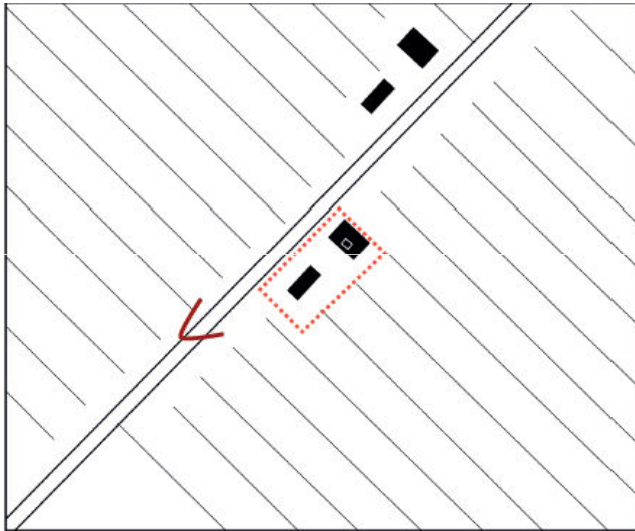


4. VIALE DI ACCESSO



# 9.7 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica | OGGI

## ANALISI PRELIMINARI: INDIVIDUAZIONE DEI CASI STUDIO



### PODERE SANTA REGINA

Comune di riferimento: Castiglion Fiorentino

Superficie brolo: 2.000 - 3.000 mq

Viale: assenza di viale e strada tangente al brolo

Ambito: Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio

Morfotipo: dei seminativi delle aree di bonifica

### PODERE STRADONI II

Comune di riferimento: Torrita di Siena

Superficie brolo: 3.000 - 7.000 mq

Viale: presenza di viale alberato al di fuori del brolo

Ambito: Piana nord dell'Esse di Cortona e piana a sud dell'Esse di Cortona

Morfotipo: dei seminativi a maglia fitta di pianura e delle dolci colline

### LE GORGONE

Comune di riferimento: Arezzo

Superficie brolo: 7.000 - 12.000 mq

Viale: presenza di viale alberato nella zona interna al brolo

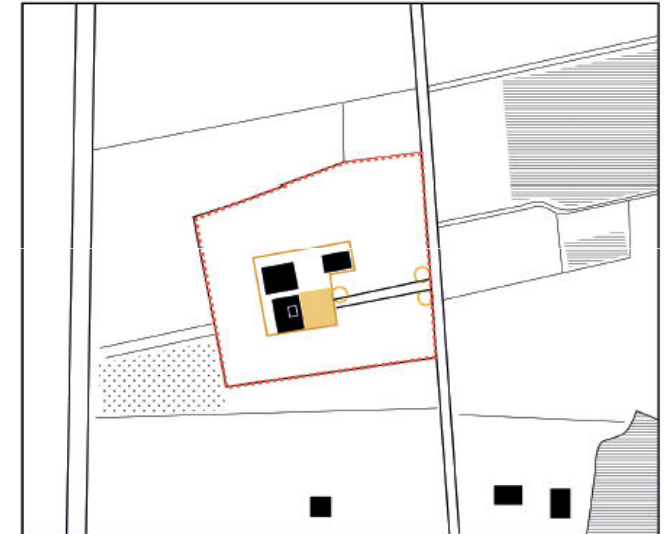
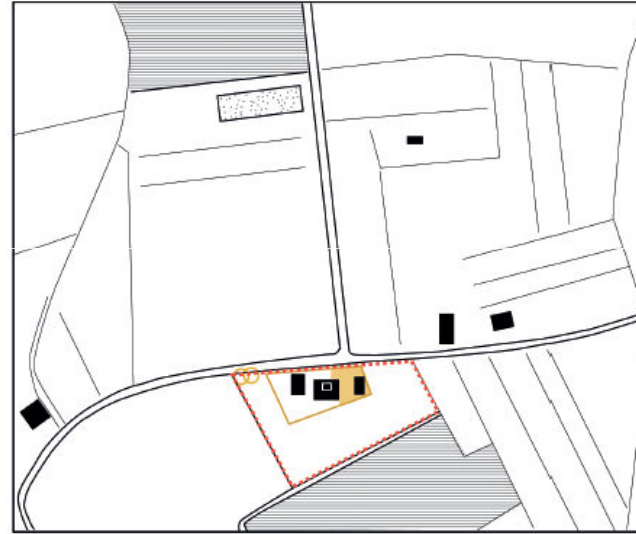
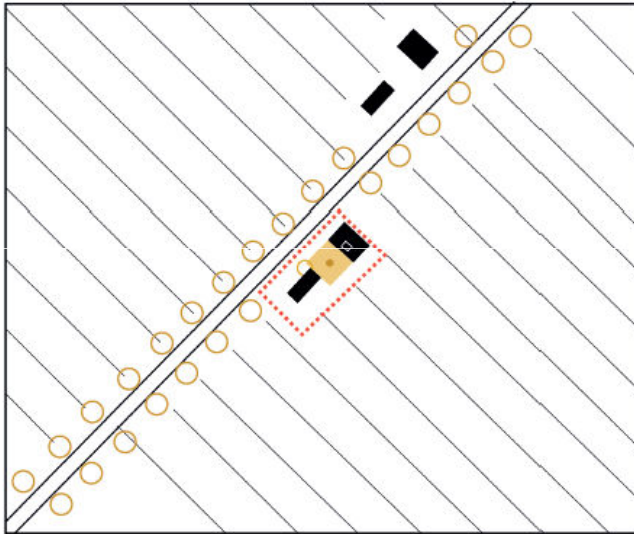
Ambito: Valdichiana aretina Orientale

Morfotipo: del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari.

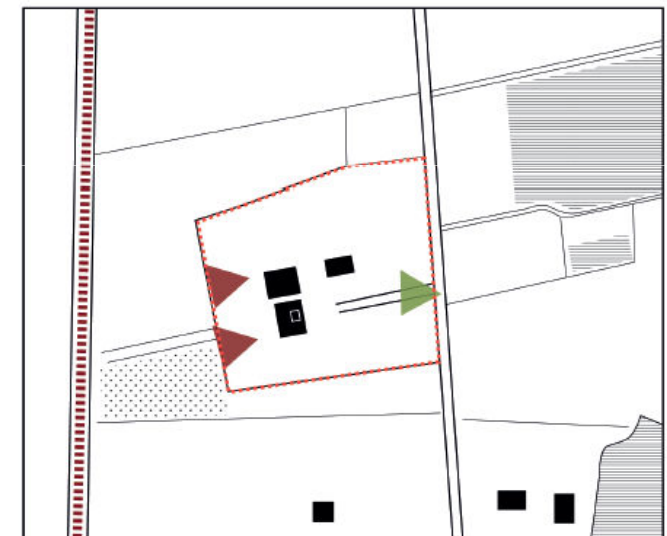
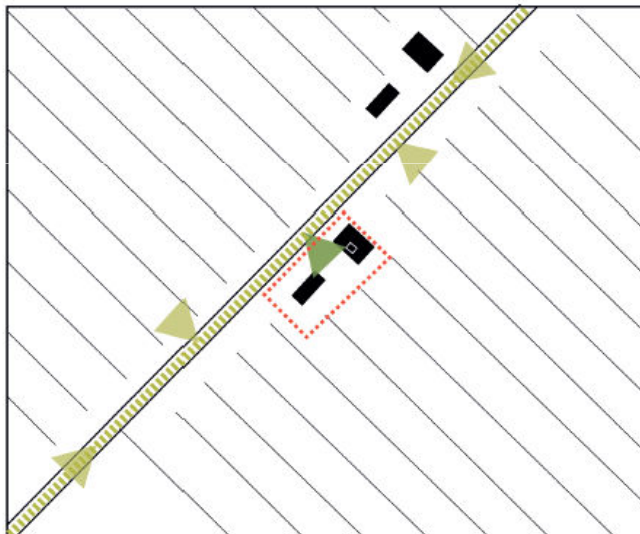
## 9.8 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Analisi storica | OGGI

### ANALISI PRELIMINARI: INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

#### 2. ANALISI DEGLI ELEMENTI STORICI DA TUTELARE



#### 3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELLA VISUALITÀ



## 9.9 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE

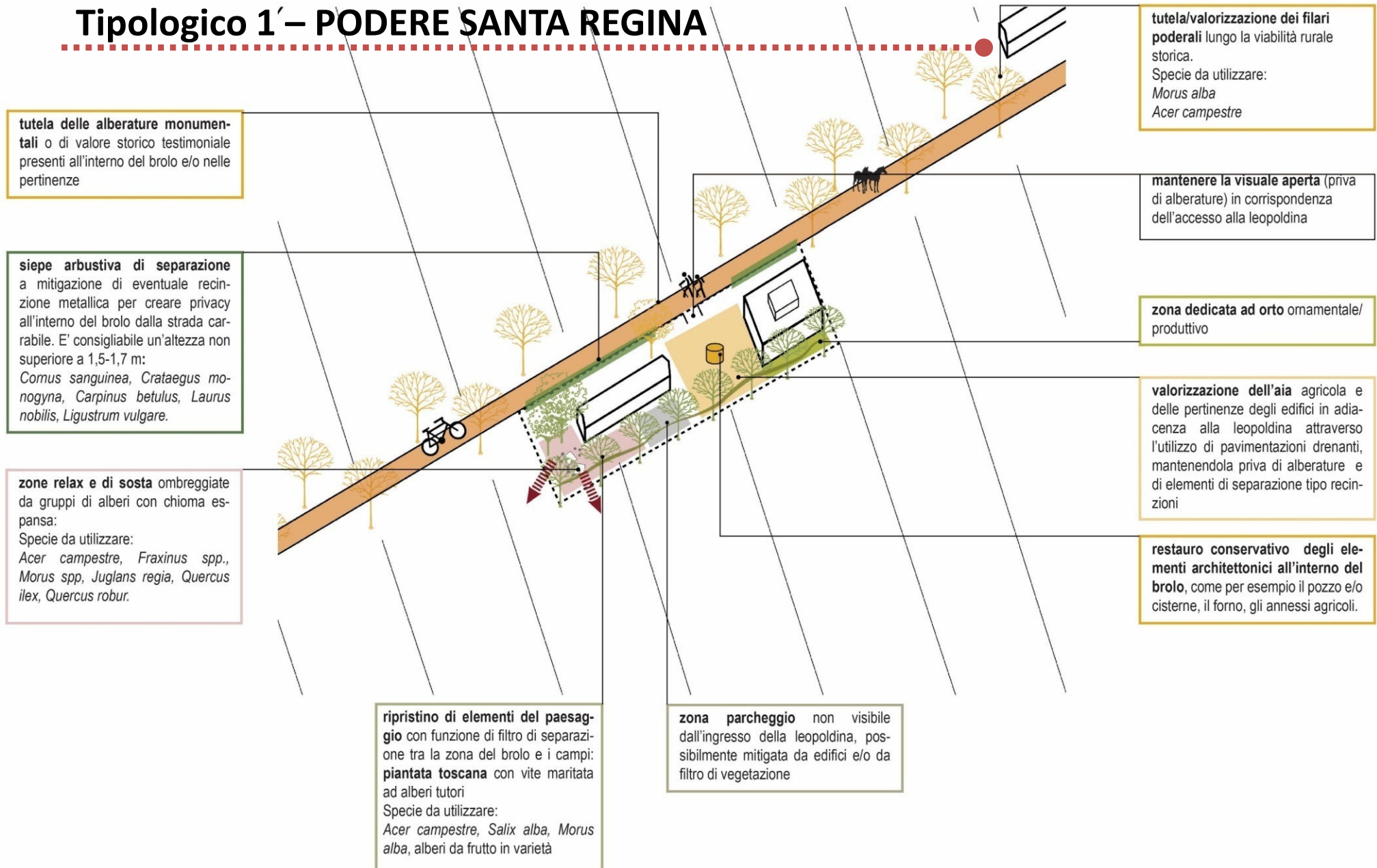
### LINEE GUIDA

---

1. TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI STORICO-TESTIMONIALI
2. TRATTAMENTO DEI MARGINI E VISUALITÀ
3. DISTRIBUZIONE DELLE AREE FUNZIONALI
4. DISTRIBUZIONE DI COLTIVAZIONI SPECIALIZZATE
5. MITIGAZIONE VISUALE E AUTISTICA DEGLI ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO  
POSTI NELLE VICINANZE DELLA LEOPOLDINA

## 9.10 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Casi studio

### Tipologico 1' – PODERE SANTA REGINA

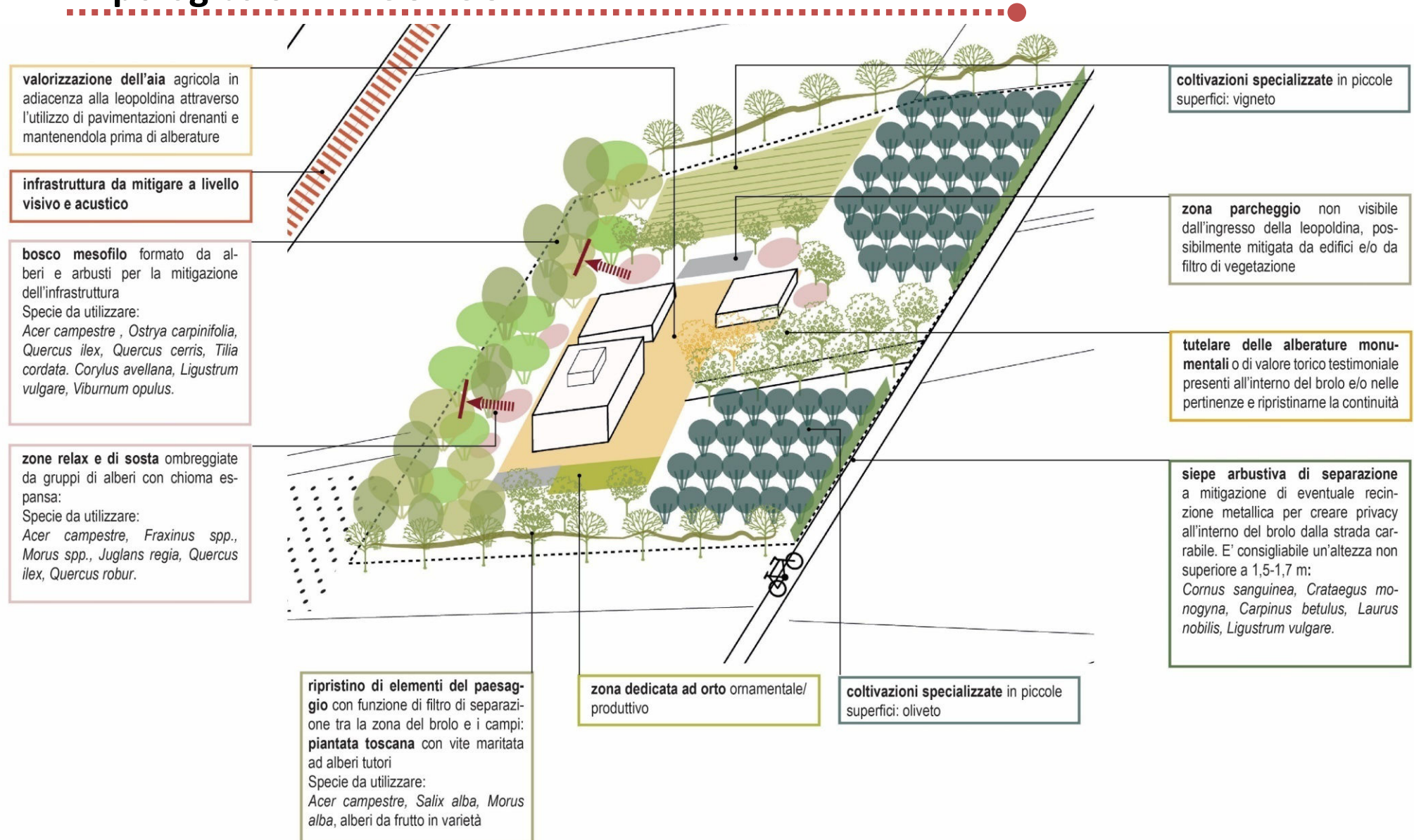






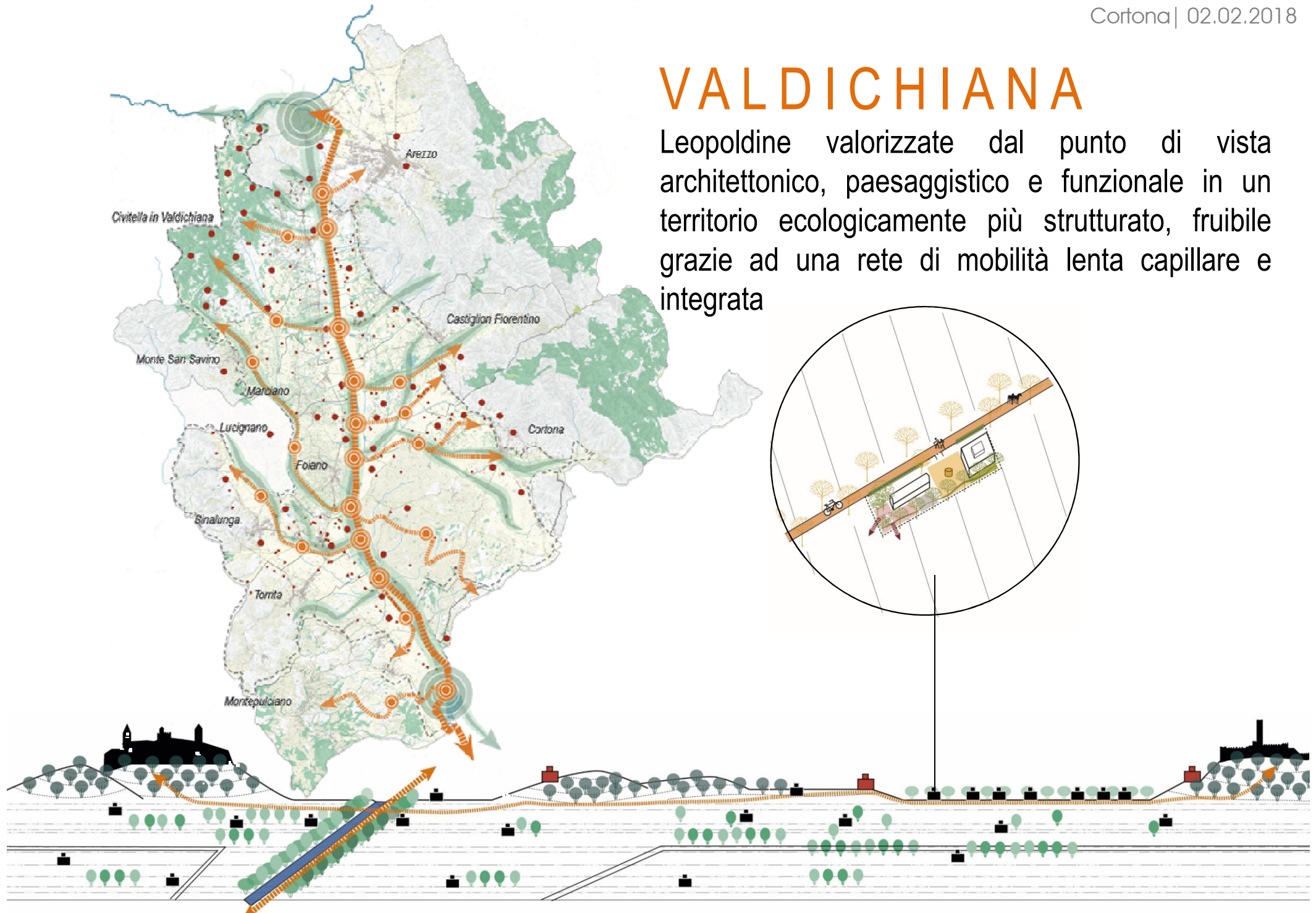
## 9.12 LE PERTINENZE DELLE LEOPOLDINE – Casi studio

### Tipologico 3 – LE GORGONE



# VALDICHIANA

Leopoldine valorizzate dal punto di vista architettonico, paesaggistico e funzionale in un territorio ecologicamente più strutturato, fruibile grazie ad una rete di mobilità lenta capillare e integrata



## 10.1 LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

### L'analisi S.W.O.T. | Analisi di contesto

L'analisi S.W.O.T. è applicata nei processi di **pianificazione strategica** per:

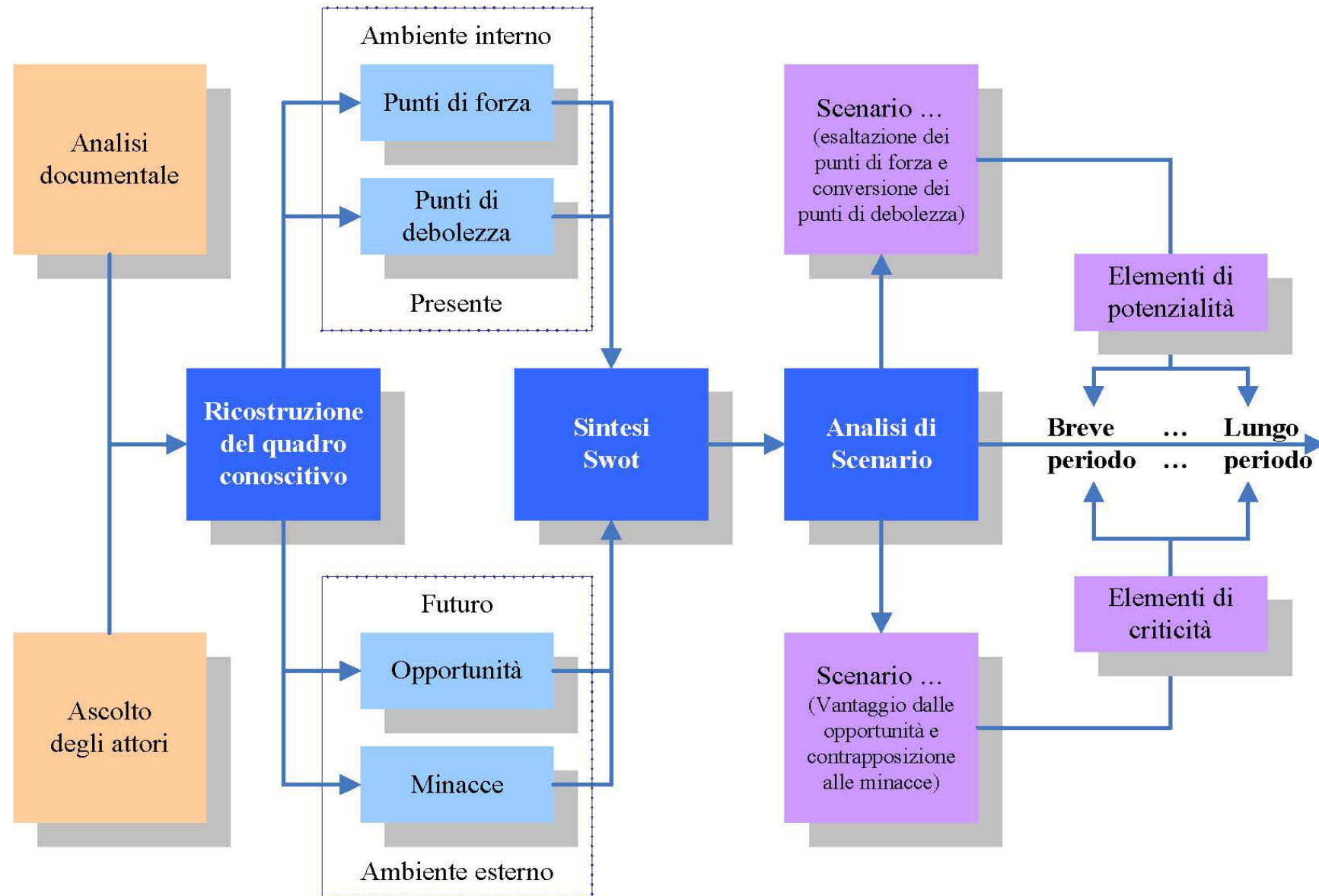
- valutare le risorse di natura sociale, economica, ambientale e urbanistica di cui l'organizzazione proponente dispone
- definire una *vision* per lo sviluppo locale
- sviluppare strategie per il raggiungimento degli obiettivi

Nell'ambito del Progetto di Paesaggio delle «Leopoldine in Val di Chiana» sono stati individuati i seguenti **focus di analisi**:

- **Turismo**
- **Beni culturali, paesaggistici e ambientali**
- **Economia rurale**
- **Social housing e strutture socio-assistenziali**

## 10.2 LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

### L'analisi S.W.O.T. | Analisi di contesto



# 10.3 LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

## Turismo

### STRENGTHS

Punti di forza

- ✓ ELEVATA ATTRATTIVITA' TURISTICA DELLA REGIONE IN SE'
- ✓ RICETTIVITA' IN AGRITURISMO APPREZZATA DALLA DOMANDA
- ✓ CRESCITA DI TURISTI «ESPERENZIALI» CHE VISITANO LE AREE INTERNE
- ✓ ATTRATTIVITA' DELLA VAL DI CHIANA ARETINA
- ✓ COMUNI RICCHI DI LEOPOLDINE INSERITI NEGLI ITINERARI TURISTICI DEL SENESE

✓ SCARSO APPEAL DEL TERRITORIO SE CONFRONTATO CON LE CITTA' D'ARTE E I BORGHI PRINCIPALI

✓ MODESTA PRESENZA DI STRUTTURE A 4 E 5 STELLE NEL TERRITORIO DELLE LEOPOLDINE

✓ OFFERTA RICETTIVA DIFFUSA E CONSISTENTE MA POCO RISPONDENTE ALLE ESIGENZE DELLA DOMANDA

WEAKNESSES  
Punti di debolezza

- ✓ CRESCITA ULTERIORE DEL TURISMO IN ITALIA E IN TOSCANA
- ✓ ELEVATA ACCESSIBILITA' E INCREMENTO DEL FLUSSO TURISTICO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STAZIONE AV
- ✓ PRESENZA DI ELEMENTI APPREZZATI DA UNA UTENZA TURISTICA DI QUALITA'
- ✓ INIZIATIVE DI PROMOZIONE TURISTICA DA PARTE DEL MIBACT
- ✓ CREAZIONE DEL MARCHIO D'AREA VAL DI CHIANA
- ✓ POSSIBILITA' DI SVILUPPO DELL'ENOTURISMO
- ✓ INVESTIMENTI DA PARTE DI SOGGETTI LOCALI

✓ IDENTIFICAZIONE DELLA STAZIONE AV COME DETRATTORE AMBIENTALE

✓ INCAPACITA' O RITARDI DEL SISTEMA ISTITUZIONALE E/O ECONOMICO LOCALE

✓ COMPETIZIONE CON AMBITI TURISTICI LIMITROFI

### OPPORTUNITIES

Opportunità

### THREATS

Minacce

## 10.4 LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

### Beni culturali, paesaggistici, ambientali

#### STRENGTHS Punti di forza

- ✓ PRESENZA DIFFUSA DI BENI DI INTERESSE STORICO CULTURALE
- ✓ INTEGRITA' DEI CENTRI STORICI
- ✓ INTEGRAZIONE TRA PERCORSI CULTURALI E AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO
- ✓ EVENTI TRADIZIONALI CONSOLIDATI E CONTINUATIVI
- ✓ EVENTI PROMOTORI DI CULTURA E ARTE CONTEMPORANEA
- ✓ PRESENZA DIFFUSA DI ORGANIZZAZIONE DEDICATE ALL'AMBIENTE E ALLA CULTURA

- ✓ MANCATA VALORIZZAZIONE UNITARIA DEI BENI
- ✓ ASSENZA DI ELEMENTI CHE FAVORISCANO LA FRUIZIONE INTEGRATA DEI POLI MUSEALI
- ✓ COMUNICAZIONE VIA INTERNET FRAMMENTARIA E INSUFFICIENTE
- ✓ MANCANZA DI COORDINAMENTO TRA LE ORGANIZZAZIONI OPERANTI NEL SETTORE CULTURALE

#### WEAKNESSES Punti di debolezza

- ✓ INTEGRAZIONE TRA IL PERCORSO CICLOPEDONALE DEL CANALE MAESTRO ED IL TRASPORTO FERROVIARIO
- ✓ AUMENTO DEI VISITATORI PER LA REALIZZAZIONE DELLA STAZIONE AV

- ✓ COMPETITIVITA' DI AREE VICINE CON UNA FORTE IDENTITA' DAL PUNTO DI VISTA DEL MARKETING TERRITORIALE

#### OPPORTUNITIES Opportunità

#### THREATS Minacce

# LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

## Economia rurale

### STRENGTHS Punti di forza

- ✓ FORTE PRESENZA DI AZIENDE AGRICOLE BIOLOGICHE IN TOSCANA
- ✓ TREND POSITIVO PER GLI OPERATORI DEL BIOLOGICO IN PROVINCIA DI AREZZO
- ✓ BUONA PRESENZA DI AZIENDE FLOROVIVAISTICHE
- ✓ AMPIA PRESENZA DI AZIENDE AGRITURISTICHE, FATTORIE DIDATTICHE E SOCIALI
- ✓ MARCHIO DI QUALITA' DELLA RAZZA CHIANINA
- ✓ CRESCITA DEL SETTORE VITIVINICOLO DI MONTEPULCIANO
- ✓ PATRIMONIO TERRIERO DEL CONSORZIO BONIFICHE FERRARESI

- ✓ «PROGETTO TOSCANA» LANCIATO DAL CONSORZIO BONIFICHE FERRARESI
- ✓ CREAZIONE DEL MARCHIO D'AREA VALDICHIANA
- ✓ CREAZIONE DEL BIODISTRETTO VAL DI CHIANA
- ✓ INVESTIMENTI DA PARTE DI OPERATORI LOCALI PER INCREMENTARE LA MULTIFUNZIONALITA' DELL'AZIENDA
- ✓ CRESCITA DELLA DOMANDA DI PRODOTTI BIOLOGICI
- ✓ CRESCITA DEL SETTORE VITIVINICOLO ARETINO

### OPPORTUNITIES Opportunità

- ✓ PRESENZA DEL FASCIO INFRASTRUTTURALE VIARIO E FERROVIARIO
- ✓ PERDITA DI ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRICOLO TRADIZIONALE
- ✓ ABBANDONO DI FABBRICATI COLONICI E DELLE FATTORIE GRANDUCALI
- ✓ PAESAGGIO COLLINARE CON OLIVI E TERRAZZAMENTI COMPROMESSO
- ✓ ELEVATO CONSUMO DI SUOLO

- ✓ RITARDI NELLA PROGETTUALITA' E NELLE RICERCA DI FINANZIAMENTI RISERVATI ALL'AGRICOLTURA SOCIALE
- ✓ RITARDI O INDECISIONE NELLA RISOLUZIONE DI PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA PRESENZA DI DETRATTORI AMBIENTALI

### WEAKNESSES Punti di debolezza

### THREATS Minacce



# LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

## Social housing e strutture socio-assistenziali

### STRENGTHS

Punti di forza

- ✓ BASSO TASSO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE

- ✓ TENDENZA REGRESSIVA DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE
- ✓ ABBASSAMENTO DEL NUMERO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA
- ✓ LIMITATA CAPACITA' DELL'ERP DI RISPONDERE ALLA DOMANDA ABITATIVA
- ✓ BASSO TASSO DI SOSDDISFAZIONE DELLE GRADUATORIE ERP
- ✓ OFFERTA RESIDENZIALE SUPERIORE AL FABBISOGNO
- ✓ OFFERTA SATURA PER LE RSA ESISTENTI

### WEAKNESSES

Punti di debolezza

- ✓ FINANZIAMENTI MINISTERIALI PER IL RIPRISTINO E LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI ALLOGGI SFITTI
- ✓ POSSIBILITA' DI CONVENZIONAMENTO DELLA RSA AL SSN

- ✓ DIMINUIZIONE DELLE RISORSE PUBBLICHE DESTINATE AL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO

### OPPORTUNITIES

Opportunità

### THREATS

Minacce

# LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

## Le potenzialità del territorio

La Valdichiana possiede dotazioni che la collocano in **più segmenti del mercato turistico**: mentre la presenza di borghi storici che vantano un patrimonio storico – architettonico integro la rendono attraente per il segmento di domanda caratterizzato in termini culturali, altri elementi sono importanti per:



- **ECOTURISMO** : percorsi a piedi o in bicicletta (es. Sentiero della bonifica), itinerari faunistici e percorsi a cavallo, birdwatching, itinerari turistici tematici con mezzi a basso impatto ambientale (es. Trenonatura), pernottamento in strutture a gestione familiare
- **TURISMO DI LUSSO** : presenza di complessi architettonici adatte alla creazione di strutture ricettive di lusso, integrazione con il distretto orafico di Arezzo e con la filiera locale legata all'alta moda (es. Prada)
- **TURISMO ENOGASTRONOMICO** : itinerari di degustazioni di vino, olio e prodotti tipici (es. Strada del vino Terre di Arezzo, Strada del Vino Nobile di Montepulciano), itinerari specialistici per utenze particolari (es. Toscana Wine Architecture), mostre, fiere ed eventi per la conoscenza delle filiere e la vendita dei prodotti tipici locali

## 10.5 LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

### Le potenzialità del territorio

Il tema del turismo enogastronomico si lega inoltre ad una ulteriore forte potenzialità espressa dal territorio della Valdichiana: **l'economia rurale**. L'interpretazione in chiave contemporanea di un settore economico storicamente legato alla tradizione trova nel territorio delle Leopoldine due importanti fattori di sviluppo:



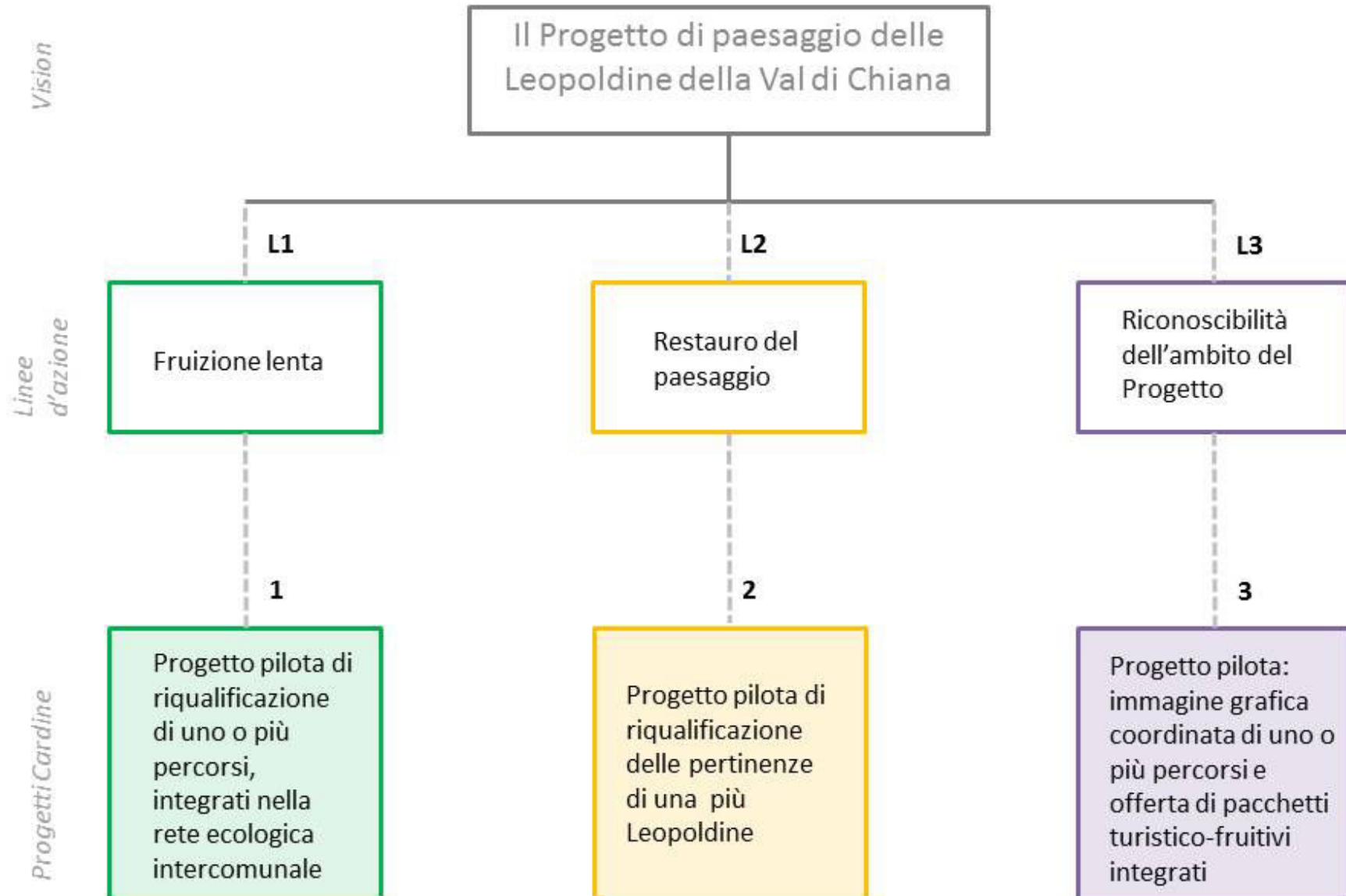
- **AGRICOLTURA BIOLOGICA** : nella provincia di Arezzo le aziende attente ai nuovi metodi di produzione sono ampiamente presenti. Si tratta di un modello imprenditoriale in forte espansione che da un lato risponde alle attese e alle richieste dei consumatori e dall'altro propone una entità agricola innovativa, competitiva e sostenibile.



- **MULTIFUNZIONALITA'** : funzioni varie che spaziano da quelle già diffuse e consolidate anche nel territorio delle Leopoldine, quali gli agriturismi, le fattorie sociali e le aziende di prodotti con piante naturali ed erbe officinali, a quelle più innovative, come l'agriasilo e l'agribenessere

## 10.6 INDIRIZZI PER IL MARKETING TERRITORIALE

### Indirizzi per il Marketing Territoriale



## 10.7 INDIRIZZI PER IL MARKETING TERRITORIALE

### L'immagine del progetto

---

- La **fattoria Leopoldina** intesa come **elemento caratterizzante il territorio** della Val di Chiana.
- Il **logo** è elemento necessario per favorire la **riconoscibilità dell'identità territoriale** attraverso un'immagine che ne **tuteli l'appartenenza**.
- L'immagine deve essere semplice e facilmente riconoscibile, capace di trasmettere una **nuova percezione dell'identità**, dell'appartenenza al luogo, e il valore del progetto di paesaggio.

## 10.8 INDIRIZZI PER IL MARKETING TERRITORIALE

### Proposta 1

---



## 10.9 INDIRIZZI PER IL MARKETING TERRITORIALE

### Proposta 1

potter's clay



girasole



caterpillar green



- la forma sintetizzata dell'edificio colonico con la caratteristica torre colombaria è leggibile nell'assonometria disegnata.
- La forma è inserita in modo dinamico nel contesto paesaggistico che nel logo è richiamato da un cono proteso verso l'orizzonte.
- L'ombra dell'ingresso alla Leopoldina richiama la compenetrazione tra interno ed esterno.

## 10.10 INDIRIZZI PER IL MARKETING TERRITORIALE

### Proposta 2

---





## 10.11 INDIRIZZI PER IL MARKETING TERRITORIALE

### Proposta 2



- gli elementi paesaggistici segnati dalla componente antropica - la fattoria Leopoldina - sono accostati nella loro diversità per sottolineare le interdipendenze e le sinergie che li uniscono: il primo è richiamato nella rappresentazione stilizzata delle coltivazioni cerealicole; il secondo evoca con le sue geometrie definite il volume dell'edificio colonico.

# 11.1 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE

## Metodo utilizzato

### ANALISI STRUMENTI VIGENTI

- ✓ **Legislazione Urbanistica Regionale**
- ✓ **Normativa** pianificazione **superiore** (PTR, PTCP Siena e Arezzo)
- ✓ **Norme Tecniche strumenti** urbanistici **Comunali**
- ✓ **Protocollo d'Intesa** tra Regione , Province di Siena e Arezzo, Comuni della Val di Chiana

### INDIVIDUAZIONE TEMI RILEVANTI di CONFRONTO

- ✓ **Struttura dello Zoning**
  - in quali zone si trovano le Leopoldine?
  - Quale disciplina?
- ✓ **Prescrizioni per il *patrimonio edilizio storico***
  - classificazione tipologica
  - interventi ammessi (TUE)
  - Destinazioni ammesse
  - Procedura utilizzata ed enti coinvolti

### PROPOSTE OPERATIVE DI SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE

## 11.2 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

### ESEMPIO 1 - Comune di Montepulciano

PIANO STRUTTURALE 2007 – *PROGETTISTI: F. MEZZEDIMI, P. CORSI, R. VEZZOSI*

#### MANUFATTI DELLA BONIFICA

**Art. 33**

- **Descrizione**
- **Obiettivi /Direttive:**
  - ✓ Salvaguardia vedute
  - ✓ Valorizzazione
  - ✓ Ricostruire/potenziare gli itinerari di fruizione
- **Prescrizioni/Divieti**
  - ✓ Divieto di elementi deturpanti (es. pannelli pubblicitari, cartellonistica, ripetitori, antenne, ecc)

#### SISTEMI TERRITORIALI E/O FUNZIONALI

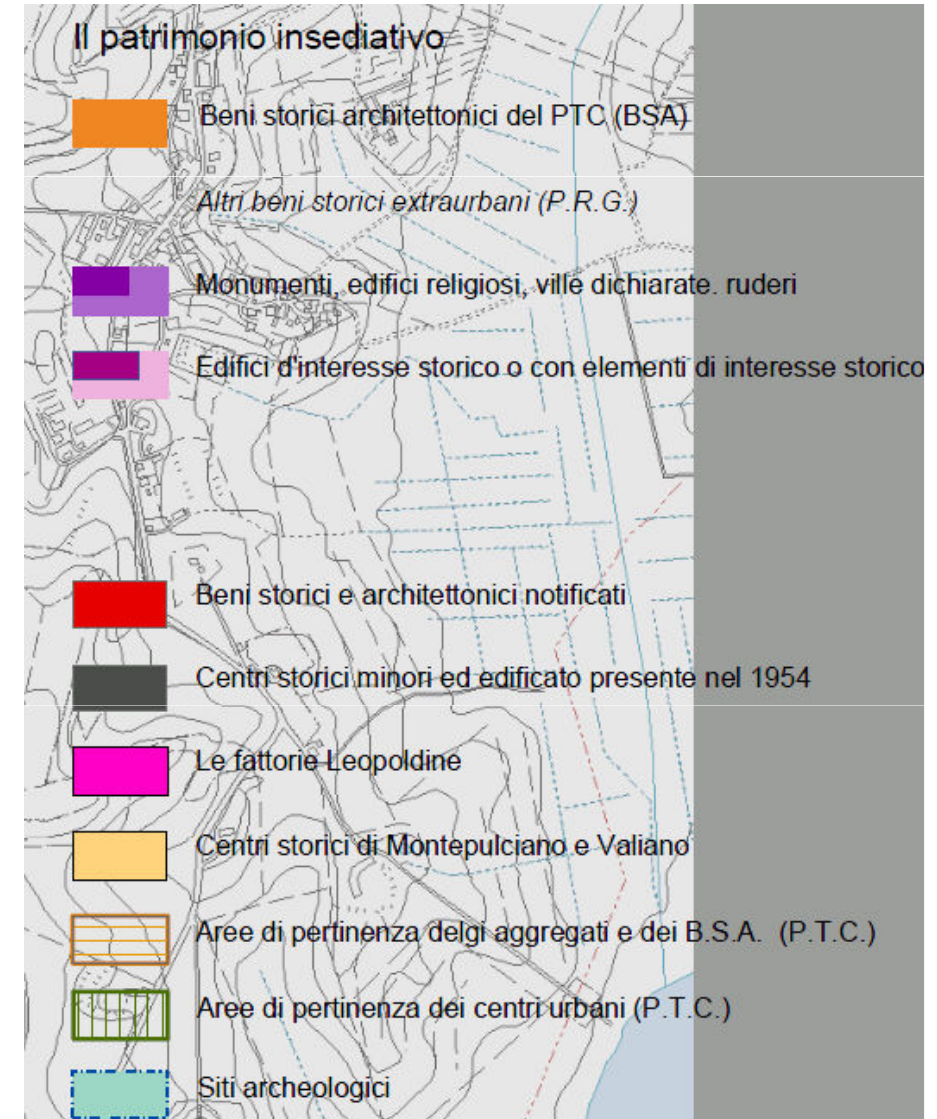
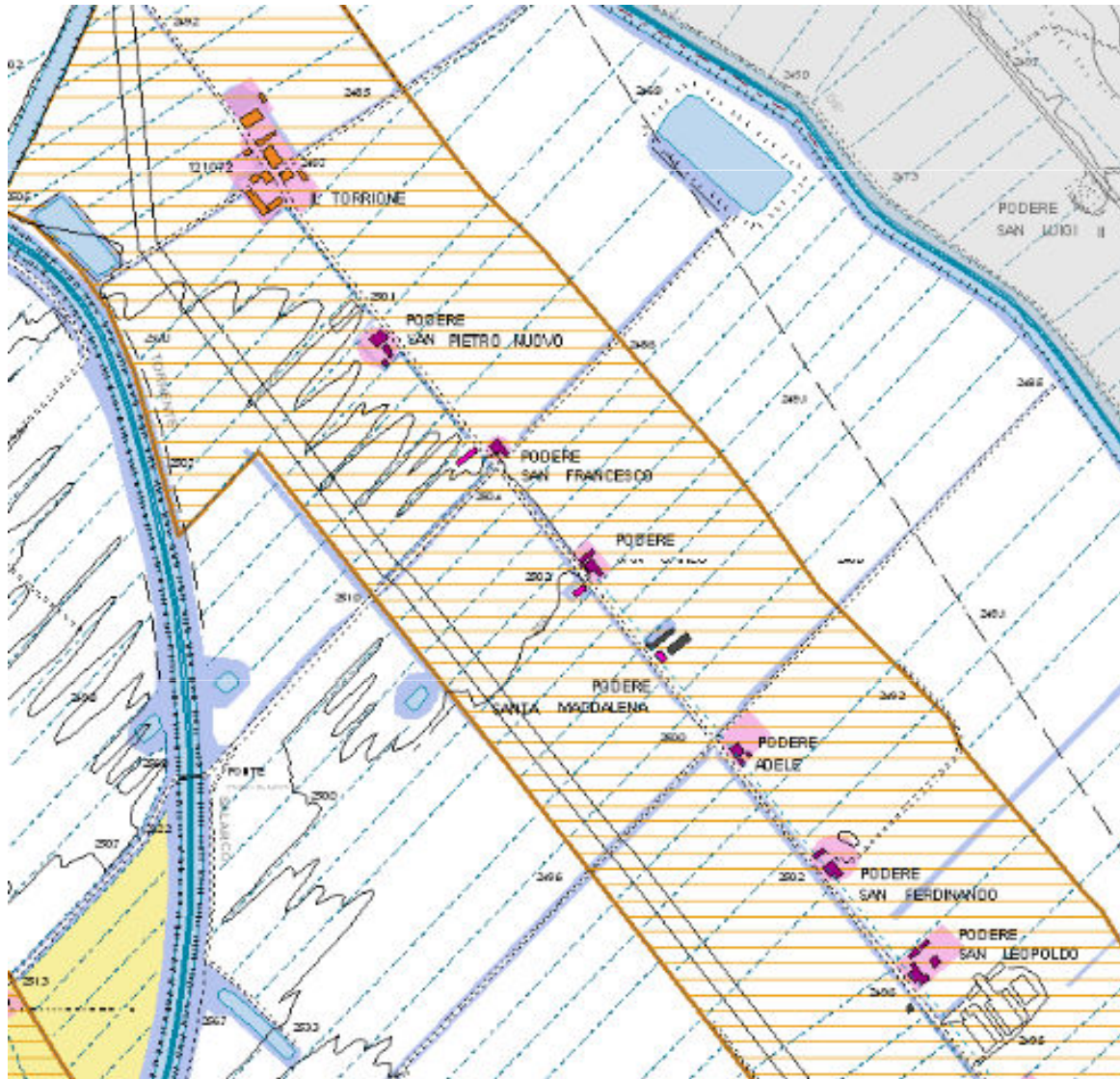
**Art. 49**

- **Descrizione**
- **Uso del suolo (%)**
- **Presenza Beni Storico Architettonici BSA (es. fabbricati fila Leopoldini)**
- **Potenziamento percorsi e itinerari di fruizione (ciclabili, ippovie, ....)**
- **Prescrizioni/Divieti**
  - ✓ Divieto di recinzione dei poderi
  - ✓ Utilizzo annessi esistenti
  - ✓ Recupero capannoni dismessi
  - ✓ Regolamentazione corpi idrici

# 11.3 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

## ESEMPIO 1 - Comune di Montepulciano

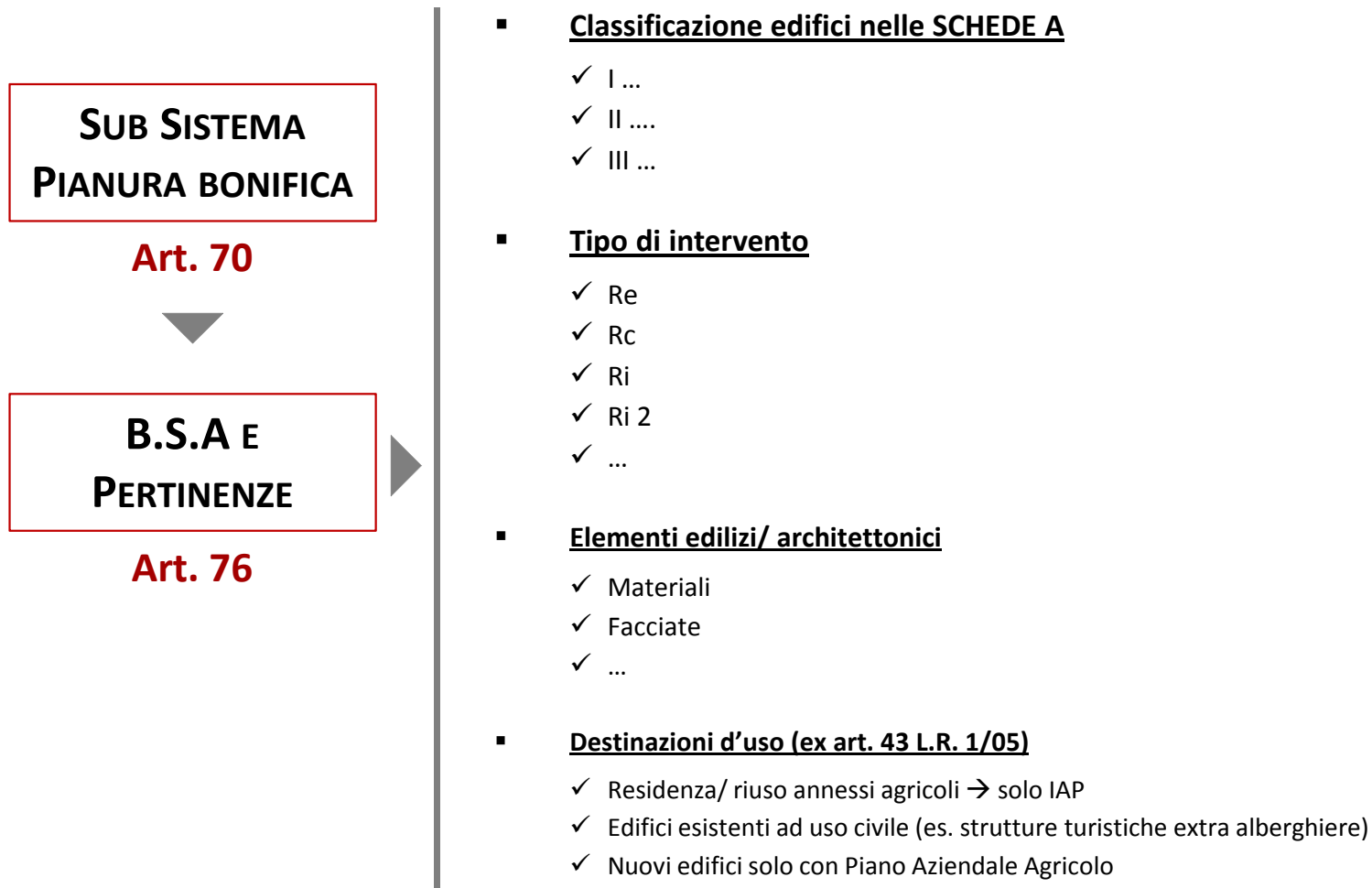
PIANO STRUTTURALE 2007 – PROGETTISTI: F. MEZZEDIMI, P. CORSI, R. VEZZOSI



# 11.4 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

## ESEMPIO 1 - Comune di Montepulciano

REGOLAMENTO URBANISTICO 2011 – *PROGETTISTI: F. MEZZEDIMI, P. CORSI, R. VEZZOSI*



# 11.5 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

## Esempio 2 – Comune di Foiano della Chiana

REGOLAMENTO URBANISTICO 2014 – *PROGETTISTA: ARCH. G.F. DI PIETRO*

### ELENCO EDIFICI DI VALORE ARCH.

**Art. 16**

- RV *notificati D.Lgs. 42/2004*
- V *valore storico*
- SV *scarso valore storico*
- TM *valore tipo-morfologico*
- N *valore nullo*
- C *edifici in contrasto*

### DEFINIZIONE INTERVENTI

**Art. 18**

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro (C1, C2, C3, ....)
- d) Ristrutturazione edilizia (D1, D2, D3, D4, ....)
- e) Barriere architettoniche
- f) Demolizione e ricostruzione (con o senza cambio d'uso)
- g) Ristrutturazione urbanistica
- h) Riqualificazione urbanistica

### CAMPAGNA: DESTINAZIONE D'USO

**ex artt. 58-58 LR 1/05**

- Frazionamenti > 65 mq SUL
- Escluso nuova edificazione
- Residenza
- Agriturismo
- Attività collaterali

# 11.6 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

## Esempio 2 – Comune di Foiano della Chiana

REGOLAMENTO URBANISTICO 2014 – *PROGETTISTA: ARCH. G.F. DI PIETRO*

**AREE AGRICOLE DELLA  
PIANURA BONIFICATA  
DELLA CHIANA**

**Art. 58 zoning**

**FATTORIE GRANDUCALI DI  
FOIANO E POZZO**

**ELEMENTI  
DETRATTORI**

**OUTLET  
VALDICHIANA**

- Superficie Coperta      Mq 38.000
- Volume Totale            Mc 352.000

# 11.7 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

## Esempio 3 – Comune di Cortona

REGOLAMENTO URBANISTICO 2017 (IN CORSO) – *PROGETTISTA: ARCH. R. VEZZOSI*

**SOTTOZONA E5  
AREA DELLE FATTORIE  
GRANDUCALI**

**Art. 42**

- a) **Divieto di nuova edificazione. Interventi consentiti solo con Piano Aziendale**
  
- b) **Sul patrimonio edilizio esistente sono permessi interventi di:**
  - ✓ Con destinazione d'uso agricola (ai sensi della L.R.)
  
  - ✓ Con destinazione d'uso non agricola:
    - **Addizione volumetrica** senza incremento delle unità abitative
    - **Sostituzione per volumi residenziali** , con possibile incremento di 1 alloggio nel caso di SUL minima pari a 65 mq
    - **Sostituzione per volumi secondari** per un massimo di 1 alloggio
    - **Cambio d'uso** per un massimo di 1 alloggio e minimo 65 mq di SUL



## 11.8 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

### Esempio 4 – Comune di Cortona

REGOLAMENTO URBANISTICO 2017 (IN CORSO) – *PROGETTISTA: ARCH. R. VEZZOSI*

**EDIFICI DI VALORE  
STORICO** (TERRITORIO  
EXTRA URBANO)

- **Destinazione d'uso**
  - ✓ Residenza
  - ✓ Artigianato compatibile con la residenza (max 100 mq)
  - ✓ Attività ricettive (max 25 p.l.)
  - ✓ Commercio al dettaglio (S.V. max 250 mq)
  - ✓ Direzionale e servizi
  - ✓ Attività culturali

**VILLE-FATTORIE  
GRANDUCALI** (CASE  
COLONICHE "LEOPOLDINE"  
DELLA VAL DI CHIANA)

- **Cambio di destinazione d'uso verso residenziale per un massimo del 60% sulla SUL**
- **Frazionamenti**
  - ✓ SUL minima 100 mq per villa-fattoria
  - ✓ SUL minima 80 mq per annessi, etc...

# 11.9 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Analisi normativa

## Esempio 5 – Comune di Castiglion Fiorentino

REGOLAMENTO URBANISTICO 2015 – *PROGETTISTA: ARCH. S. PENZA*

**SOTTOZONA E2  
PIANURA  
BONIFICATA**

**Art. 79**

- Residenza Rurale → Ammessa solo con IAP
- Annessi rurali → Ammessi solo per aziende con superficie maggiore di 1,5 ha

**EDIFICI CON  
VALORE STORICO  
DOCUMENTALE**

**Appendice 3**

- Si tratta degli edifici di cui al Catasto Lerense
- Frazionamenti
  - ✓ E' consentita una sola unità residenziale con SUL > 45 mq

## 11.10 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Temi rilevanti

### SCHEDATURA PATRIMONIO EDILIZIO

- ✓ **MANCA UNA IDENTIFICAZIONE UNIVOCA DELLA TIPOLOGIA CASA “LEOPOLDINA”**
- ✓ **LE SCHEDE SONO MOLTO DETTAGLIATE NEI CONTENUTI DESCRITTIVI MA MENO APPROFONDITE SUL PIANO PROGETTUALE**

### TIPOLOGIA INTERVENTI

- ✓ **VANNO DALLA MANUTENZIONE ORDINARIA ALLA COMPLETA RISTRUTTURAZIONE, TALVOLTA ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**
- ✓ **IL VOCABOLARIO NON È SEMPRE UNIVOCO. IL RIFERIMENTO È IL TUE MA:**
  - **PER MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**  
**DEFINIZIONE CHIARA**
  - **PER RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE CI SONO DIVERSE**  
**INTERPRETAZIONI**

## 11.11 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Temi rilevanti

### DESTINAZIONI D'USO

- ✓ Per le **ZONE AGRICOLE**
  - La destinazione d'uso è prevalentemente la **residenza utile alla funzione agricola**.
  - Edificazione ex novo concessa previa approvazione del Piano Aziendale
  - L'imprenditore agricolo può avere uno spazio per la ricettività (es. agriturismo)
- ✓ Per gli **EDIFICI DISMESSI/ABBANDONATI** è ammesso il recupero con funzioni compatibili con la zona agricola (residenza, studi professionali, artigianato di servizio, servizi pubblici)
- ✓ **LIMITAZIONI** nel **NUMERO DI ALLOGGI** espresso
  - o in **numero assoluto**
  - **Mq minimi/alloggio** (da 65 a 100 mq)

### PROCEDURA ATTUATIVA

- A. **TITOLO DIRETTO** → SCIA, PERMESSO DI COSTRUIRE, ....
- B. **TITOLO INDIRETTO** → PIANO ATTUATIVO, DI RECUPERO, PARTICOLAREGGIATO



Previsto nel caso di:

- Demolizione con ricostruzione
- Aumento delle unità abitative

## 11.12 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Temi rilevanti

### Protocollo d'Intesa

---

- ✓ **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO**
  - Per usi **residenziali** è ammesso per il **60% della SUL totale disponibile**
  - Per la restante parte è ammessa la destinazione: agricola, attività di promozione del territorio, terziario, turistico-ricettivo, edilizia sociale
  
- ✓ **FRAZIONAMENTI**
  - **SUL minima** → **100 mq** per l'edificio principale (Leopoldina)  
→ **80 mq** per gli annessi
  
- ✓ **OBIETTIVI**
  - Garantire una **visione sistemica** degli interventi
  - Mantenere al **leggibilità dei sistemi poderali**
  - **Ampliare gli usi** ammissibili

## 11.13 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Temi rilevanti

### Criticità emerse

#### 1) TIPI DI INTERVENTO SULL'EDIFICIO

- Differenze nelle **definizioni** oltre la m. straordinaria
- Entrare o meno nel merito degli **elementi architettonici** strutturali (solaio, vano scale, ...)
- Differenziare tra **edificio principale e annessi**

#### 2) TIPI DI INTERVENTO SULLA PERTINENZA

- **Carenza progettuale** nella sistemazione degli spazi aperti
- Regolamentazione **piscine**

#### 3) DESTINAZIONI AMMESSE

- Troppa limitazione non aiuta il recupero
- **Aumentare il ventaglio delle destinazioni**
- Salvaguardia architettonica degli edifici storici
- Disciplinare **numero alloggi e mq minimi** per res

#### 4) PROCEDURE

- **Tempi eccessivamente lunghi** per l'approvazione del PUA
- **Tempi non certi data** dai passaggi procedurali: VAS, Vinca, Compatibilità Idraulica, Geologica, Sismica, Paesaggistica, ....

## 11.14 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Proposte operative

### Linee di indirizzo

---

- ✓ Individuano due **tematismi principali**:
  - a) *Il territorio della bonifica e il paesaggio agrario*
  - b) *Le modalità di intervento per i manufatti edilizi, storici a non*
  
- ✓ Per ogni tematismo sono definiti **OBIETTIVI** e **LINEE di INDIRIZZO** che dovranno essere da guida per il Progetto di Paesaggio e per le sue normative di riferimento

## 11.15 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Proposte operative

### Obiettivi per i 2 temi

---

- ✓ **IL TERRITORIO DELLA BONIFICA E IL PAESAGGIO AGRARIO**
  1. *Salvaguardare il territorio della bonifica*
  2. *Valorizzare il territorio attraverso progetti di fruibilità*
  3. *Raccontare la bonifica attraverso un percorso museale all'aperto*
  4. *Raccontare la storia della bonifica attraverso un punto focale  
Museo della Bonifica*
  5. *Indicare gli elementi da mantenere o escludere per la  
valorizzazione del paesaggio agrario*
  6. *Mantenere e salvaguardare i tracciati dei canali*



## 11.16 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Proposte operative

### Obiettivi per i 2 temi

---

#### ✓ LE LEOPOLDINE E GLI ANNESSI

1. *Restaurare le case storiche dei Granducati*
2. *Mantenere il contesto figurativo in cui sono inserite*
3. *Non alterare i coni visuali*
4. *Salvaguardare spazi aperti e pertinenze*
5. *Dare regole insediative per i nuovi volumi (demolizione e ricostruzione)*
6. *Individuare un ventaglio di funzioni ammissibili per la valorizzazione economica*
7. *Individuare sistemi di compensazione urbanistica per i volumi incongrui*
8. *Individuare regole edilizie e materiali per mantenere il più possibile la struttura e l'aspetto originario della casa storica*

## 11.17 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Proposte operative

### Esempio di Linee di Indirizzo

- ✓ **TERRITORIO | VALORIZZARE IL TERRITORIO ATTRAVERSO PROGETTI DI FRUIBILITÀ**
  1. *Realizzare i percorsi ciclo-pedonali lungo gli argini dei corsi d'acqua*
  2. *Non devono essere realizzati con materiali impermeabile o semipermeabile*
  3. *Deve essere proposto un progetto complessivo di itinerari che comprende tutti i comuni con diramazioni verso punti di interesse*
  4. *Devono essere realizzati uno o più punti di accesso al sistema delle Ciclovie della Bonifica (porte della bonifica) in cui collocare anche i servizi per gli utenti*
  5. *Devono essere individuati e segnalati i manufatti della bonifica: ponti, chiuse, ....*

## 11.18 SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE – Proposte operative

### Esempio di Linee di Indirizzo

- ✓ **LE LEOPOLDINE E GLI ANNESSI | REGOLE EDILIZIE PER NUOVI VOLUMI**
  1. *La ricostruzione degli elementi incongrui e non storici deve avvenire previo progetto di recupero complessivo di tutta l'area della Leopoldina*
  2. *La nuova edificazione è ammessa solo dopo restauro dell'edificio principale*
  3. *La nuova edificazione non deve in alcun modo ostacolare la percezione e visibilità della Leopoldina*
  4. *La nuova edificazione deve essere compatta e non dar luogo a edilizia diffusa come per es. casa uni-bifamiliare isolata su lotto racchiusa in un recinto*
  5. *Non sono ammesse recinzioni che alterano il contesto figurativo*
  6. *I viali di accesso non devono essere trattati con materiale impermeabile ma mantenuti in terra battuta*

## 12.1 La fattibilità economica degli interventi

### L'analisi della convenienza privata – I valori immobiliari attuali

La ricerca ha portato all'**individuazione di oltre 30 immobili in vendita** costituiti da case coloniche o rustici, situati in contesti collinari o pianeggianti, in differenti stati di degrado ed abbandono.



Comune di Cortona – Casale da ristrutturare



Comune di Montepulciano – Casale da ristrutturare



Comune di Castiglion Fiorentino – Casa colonica da ristrutturare



Comune di Monte San Savino – Rustico in buone condizioni

## 12.2 La fattibilità economica degli interventi

### L'analisi della convenienza privata – I valori immobiliari attuali

---

L'analisi dei risultati ottenuti dall'indagine fa emergere i seguenti elementi:

- i valori degli **immobili in stato di rudere** situati in contesti pianeggianti si collocano generalmente **tra i 250 ed i 550 euro/mq circa**;
- gli **immobili** in contesti pianeggianti **che necessitano di una ristrutturazione integrale** ma con strutture murarie in discreto stato conservativo registrano valori compresi **tra 700 e 1.000 euro/mq circa**;
- elementi di particolare **pregio architettonico** (tipologia leopoldina, antico mulino, ecc.) o **paesaggistico** (contesto collinare) contribuiscono ad **elevare il prezzo iniziale di offerta**;
- gli **immobili situati nei comuni del senese** (Montepulciano, Torrita, Sinalunga) registrano, a parità di condizioni, **valori unitari superiori** a quelli degli immobili ubicati nella provincia di Arezzo.

## 12.3 La fattibilità economica degli interventi

### I valori immobiliari generati dalla valorizzazione

Quotazioni Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Tipologia: Ville e villini – I semestre 2017

Zona OMI	Fascia	Stato conservativo	Arezzo		Castiglion Fiorentino		Civitella Val di Chiana		Cortona		Foiano		Marciano		Montepulciano		Monte San Savino		Sinalunga		Torrita	
			min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max	min euro/mq	max
E1	Suburbana	normale											980	1.450	900	1.300	1.100	1.500				
E2	Suburbana	normale											980	1.450	950	1.400			900	1.300	990	1.450
E4	Suburbana	normale																1.150	2.250	950	1.300	
E7	Suburbana	normale													1.000	1.500						
E8	Suburbana	normale	1.300	1.700											900	1.300						
E9	Suburbana	normale	1.300	1.700											950	1.400			760	1.250		
E10	Suburbana	normale	950	1.300											830	1.150			1.100	1.500		
E11	Suburbana	normale													800	1.100						
E12	Suburbana	normale													800	1.100			900	1.300		
R1	Extraurbana	normale			1.150	1.500	1.200	1.500			1.200	1.600	950	1.400	1.300	1.800	1.050	1.500	990	1.400	840	1.200
R2	Extraurbana	normale							1.400	2.100												
R3	Extraurbana	normale							1.450	2.150												
R4	Extraurbana	normale	1.100	1.500																		
R6	Extraurbana	normale	1.200	1.650																		

## 12.4 La fattibilità economica degli interventi

### I valori immobiliari generati dalla valorizzazione: residenziale

Con specifiche indagini presso agenzie immobiliari locali sono stati selezionati **oltre 20 annunci di immobili in vendita ristrutturati o in ottime condizioni**, nei 10 comuni del presente studio, riconducibili alle due principali tipologie:

- Casali, rustici e case coloniche;
- Ville padronali o residenze storiche.



Tra Arezzo e Cortona – Casa colonica



Comune di Cortona – Casale in pietra con dependance



Nei pressi di Arezzo – Villa del '700



Arezzo – Villa d'epoca

## 12.5 La fattibilità economica degli interventi

### I valori immobiliari generati dalla valorizzazione: residenziale

L'analisi dei risultati ottenuti dall'indagine fa emergere i seguenti elementi:

- i valori unitari di **casali ristrutturati** si collocano in un intervallo compreso **tra 2.000 e 3.200 euro/mq** variabile in relazione all'articolazione interna dell'unità immobiliare, alla posizione e alla conseguente panoramicità, alle dotazioni esterne;
- in presenza di ristrutturazioni particolarmente attente all'**utilizzo di materiali di pregio e soluzioni tecnologiche avanzate**, il valore unitario di casali e rustici ristrutturati può arrivare a **circa 5.000 euro**;
- i valori di **ville padronali ristrutturate** situate in contesti pianeggianti varia **tra 2.000 e 3.500 euro/mq** circa;
- l'ubicazione in **contesti di particolare pregio ambientale** (posizione collinare, parco con piante monumentali) può fare elevare il valore di ville e residenze d'epoca fino a **punte massime di circa 6.000 euro/mq**.



## 12.6 La fattibilità economica degli interventi

### I valori immobiliari generati dalla valorizzazione: ricettivo

L'indagine ha evidenziato **7 strutture turistico ricettive in ottime condizioni in vendita** nel territorio in esame.

L'analisi dei risultati ottenuti dall'indagine fa emergere i seguenti elementi:

- i **complessi turistico-ricettivi situati in un contesto rurale** in costruzioni rispettose della tradizione architettonica locale ma privi di particolari elementi di pregio, registrano **valori inferiori a 1.500 euro/mq**;
- complessi turistico ricettivi che presentano **particolari dotazioni di lusso e contesti esclusivi** registrano valori immobiliari che possono raggiungere **circa 2.400 euro/mq**;
- se la proprietà di tali complessi esclusivi ricomprende **un'ampia estensione di terreno con coltivazioni specializzate** (vigneti e/o oliveti) il valore immobiliare può raggiungere **punte massime superiori a 4.500 euro/mq**.



Relais in Valdichiana

## 12.7 La fattibilità economica degli interventi

### Primo caso applicativo: Podere Santa Regina

---

#### *Scenario trasformativo:*

Il podere si trova **lungo lo Stradone di Montecchio** in prossimità delle leopoldine per le quali la **società agricola Aboca** ha presentato il **Piano Attuativo per il restauro, consolidamento e recupero funzionale**. Pertanto, ai fini delle presenti valutazioni, si assumeranno gli indirizzi progettuali illustrati nella relazione generale del Piano Attuativo.

Per quanto concerne il recupero dei fabbricati, innanzitutto, si assume una destinazione analoga a quella proposta per le adiacenti leopoldine, destinate ad accogliere **strutture ricettive di alto livello**. Come evidenziato nella relazione, gli edifici versano in un completo stato di abbandono pertanto, preliminarmente, sono previsti rilevanti **opere di consolidamento strutturale** mirate a ripristinare l'assetto statico delle principali componenti strutturali.

## 12.8 La fattibilità economica degli interventi

### Primo caso applicativo: Podere Santa Regina

#### *Risultati:*

Lo scenario di trasformazione consente di attribuire al complesso immobiliare un valore attuale di circa **310.000 euro**, corrispondente ad un valore unitario di circa **280 euro/mq.**

Quest'ultimo si colloca nella fascia più bassa dell'intervallo di valori individuato mediante indagini dirette per i complessi immobiliari che versano in un avanzato stato di degrado.



## 12.9 La fattibilità economica degli interventi

### Secondo caso applicativo: Podere Vagnotti

---

#### *Scenario trasformativo:*

Il podere è ricompreso nella proprietà del **Consorzio Bonifiche Ferraresi**.

Il **Piano di sviluppo industriale**, presentato dal Consorzio, prevede che due complessi siano mantenuti funzionali alle attività agricole svolte dall'azienda sul territorio, e che le restanti **13 leopoldine siano recuperate per usi turistici o residenziali**, quindi valorizzate e successivamente alienate.

Per il podere Vagnotti, pertanto, si prefigura questa seconda possibilità. Il complesso si trova in un mediocre stato di conservazione ed è costituito da più edifici: nei due edifici principali – la leopoldina e la rimessa – si prevede la **realizzazione di alcune unità residenziali**, mentre per i due annessi – il forno e l'essicatoio – si ipotizza il **recupero per spazi accessori** quali garage e cantine.

## 12.10 La fattibilità economica degli interventi

### Secondo caso applicativo: Podere Vagnotti

#### **Risultati:**

Il valore attuale che discende dallo scenario di trasformazione delineato per Podere Vagnotti è individuato in circa **1.560.000 euro**, corrispondente ad un valore unitario di circa **825 euro/mq**.

Confrontando il valore unitario con gli esiti delle indagini condotte sugli immobili da ristrutturare, emerge come esso si collochi all'interno del range definito per gli edifici che necessitano di una ristrutturazione integrale ma che dispongono di strutture murarie in discreto stato conservativo.

