

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. LE FINALITÀ

Le principali finalità che il Piano Strutturale persegue sono:

- 1) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico attraverso il ripristino delle funzionalità biologiche del territorio, una adeguata strategia per la manutenzione dello stesso, la promozione delle qualità e dei valori esistenti compresi quelli di carattere antropico relativi alle "culture materiali" delle comunità locali.
- 2) Valorizzazione della vocazione turistica legata al connubio ambiente-storia-cultura, con potenziamento delle strutture dell'accoglienza e della ricettività, utilizzando prioritariamente il patrimonio esistente, la ricettività diffusa nei centri storici e l'agriturismo, opportunamente integrati da strutture di nuovo impianto.
- 3) Riqualficazione della struttura urbana del Capoluogo tramite un insieme di interventi strutturali su viabilità, su spazio pubblico, su arredo urbano, su funzioni insediate ed insediabili, con l'obiettivo della realizzazione di una entità urbana definita e compiuta nello spazio di riferimento e nel ruolo di servizio e presidio rispetto al territorio.
- 4) Elevamento complessivo della qualità architettonica ed ambientale del sistema insediativo, attraverso incentivazioni per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione ed una generalizzata riqualficazione di quello più recente di base. In particolare sia per gli edifici esistenti, sia per quelli di previsione, occorre realizzare corretti rapporti funzionali e formali fra fabbricati, aree di pertinenza ed immediato intorno eliminando la tendenza al loro mantenimento in forme improprie e disordinate, dando soluzioni in positivo al fenomeno della avvenuta proliferazione dei manufatti accessori dalle tipologie incongrue e dalle caratteristiche precarie.
- 5) Consolidamento, sviluppo e qualificazione della struttura produttiva artigianale, industriale e commerciale. Valorizzazione delle produzioni agricole tipiche e di qualità e recupero delle attività dell'artigianato di tradizione.

6) Riorganizzazione complessiva del territorio in chiave ecologico-ambientale tramite l'organizzazione in Sistemi Strutturali integrati fra insediamenti ed ambiente e loro riconnessione in un quadro organico ed unitario a scala comunale, relazionato al proprio interno e con i sistemi territoriali contermini, quali, in particolare, l'area aretina e quella casentinese.

Insieme agli obiettivi di cui sopra l'Amm.ne comunale intende promuovere con il P.S. anche uno sviluppo della residenza che asseconi il trend positivo dell'ultimo decennio e che attribuisca quote insediative articolate sia al Capoluogo che alle frazioni ed i nuclei minori in dimensioni rapportate alla loro attuale consistenza. Tale dimensione di crescita ha come finalità il consolidamento, il completamento e la qualificazione dei centri maggiori; il mantenimento degli equilibri vitali e la tenuta sociale delle strutture minori. in un ottica di riequilibrio complessivo del territorio.

2. LA CONCEZIONE DEL TERRITORIO ED IL METODO

Il P.S. persegue l'obiettivo di dare ruolo e dignità all'intero territorio riconoscendone tutti valori e potenzialità da promuovere in una concezione innovativa dell'economia concepita come equilibrio ed integrazione di fattori diversi (agricoltura, ambiente, industria ed artigianato, commercio, turismo) tenendo conto delle culture, tradizioni e specificità locali.

Il tema centrale cui riferire l'impostazione e le scelte del Piano ruota intorno al perseguimento dei livelli più alti possibili di "qualità ambientale, degli assetti urbanistici e dell'edilizia" superando visioni utilitaristiche, comportamenti pragmatici e di deresponsabilizzazione che sono alla base del basso profilo della città e del territorio contemporaneo.

Storia, paesaggio e culture locali sono il riferimento obbligato per la ricerca di una qualità superiore della vita e dello spazio fisico, patrimonio di valori, forme, equilibri che debbono ispirare e guidare la necessaria capacità di trasformazione ed innovazione del nostro tempo.

L'essenza e lo spirito del Piano sono tesi pertanto a costruire un assetto territoriale basato su una forte connessione fra parti, fra contesti urbani e rurali, fra tradizione e modernità riequilibrando e ridistribuendo, quando possibile, pesi e ruoli fra aree forti e aree deboli e marginali.

La logica è quello del modello “a rete” nell’organizzazione ed articolazione del territorio dove i vari nodi (insediamenti, emergenze varie) rappresentano gli organi vitali, i fili della rete (percorsi, corsi d’acqua, sistemi di verde ecc.) gli elementi di connessione-unionione una sorta di scheletro portante, le maglie delle rete (la campagna ed il paesaggio) il tessuto connettivo dell’organismo complessivo.

L’orizzonte programmatico-strategico su cui questo strumento di “governo del territorio” si muove è quello di consolidare, sviluppare ed innovare qualificandolo il sistema territoriale non rinunciando alla duplice connotazione di “periferia di Arezzo” e di “porta aperta sul Casentino” ma utilizzandole per le loro prerogative più positive rielaborandole in una dimensione autonoma con una propria identità e specificità capace di attrarre interesse ed offrire opportunità oltre i ristretti confini locali, guardando anche alla dimensione nazionale ed europea.

3. FORMA E CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano articola il territorio per Sistemi sulla base di una lettura-interpretazione dei caratteri storici, ambientali, paesaggistici, insediativi, socio-economici, culturali che ne definiscono una sostanziale specificità e diversità rispetto ad altri e come ambiti considerati ottimali per la individuazione di strategie, obiettivi, azioni per il Governo sostenibile del territorio.

Ciò lo si persegue attraverso lo strumento dello **Statuto del luogo** intendendo appunto il Sistema territoriale come il “luogo” su cui amministrazione comunale e comunità locale stabiliscono una sorta di patto per l’uso consapevole del territorio sulla base del riconoscimento condiviso dei valori da salvaguardare, delle risorse da tutelare e valorizzare, delle potenzialità e dei ruoli da attribuire.

Questa impostazione consente una leggibilità e riconoscibilità immediata e diretta del Piano da parte dei cittadini che mette loro in condizione di essere partecipi delle scelte inerenti il territorio da loro abitato e di divenirne al tempo stesso tutori e protagonisti nelle trasformazioni insieme alla Amm.ne comunale.

Si tratta di introdurre anche un metodo di gestione del Piano dinamica e flessibile, ma rigorosa nelle coerenze di fondo, in rapporto al rapido mutare

ed evolversi della realtà socio-economica evitando di fare del Piano un “Monumento urbanistico” straordinario una tantum carico di tutte le aspettative e poco incline ad essere verificato nella sua dimensione effettuale in relazione a bisogni, disponibilità finanziarie, tempi di realizzazione, soggetti e modalità di intervento.

E’ il metodo del controllo permanente del territorio che trova finalmente dentro anche il piccolo Comune una sua sede, strumenti e professionalità adeguate a svolgere attività di analisi, interpretazione, progettazione, verifica e viceversa in un processo circolare di continuo affinamento delle tecniche e delle strategie.

In questo senso il Piano, nella sua logica di strumento strutturale, si compone di elementi più descritti che disegnati, più di esigenze prestazionali che di prescrizioni e vincoli rigidamente imposti, cercando di chiarire sempre obiettivi e finalità che sono sottesi ad un determinato obiettivo o programma di intervento.

Lo Statuto del Luogo e la Normativa di attuazione (il primo in un’ottica più di articolazione locale, la seconda per gli aspetti ed i principi di carattere generale) assumono pertanto il compito fondamentale di delineare strategie, programmi, requisiti, qualità, modalità. Le tavole supportano nei riferimenti spaziali e geografici gli orientamenti progettuali, le categorie concettuali, la lettura-interpretazione dei caratteri nella loro trasposizione normativa-previsionale.

4. IL QUADRO CONOSCITIVO

Una accurata ricognizione sul territorio rappresenta l’indispensabile fattore di conoscenza per una progettazione coerente e consapevole. In tal senso il Piano si è analizzato attraverso numerosi tematismi sia attraverso la struttura dell’Ufficio di Piano che con l’ausilio di alcuni consulenti specialistici esterni. Si è così ottenuto un ampio livello di informazioni che costituisce un patrimonio a disposizione degli operatori e della comunità in genere. I temi oggetto di indagine sono stati:

- Valori storici
- Ambiente e paesaggio
- Insediamenti
- Infrastrutture e servizi

- Ricognizione sullo Strumento urbanistico preesistente
- Economia e società
- Compatibilità geologica
- Compatibilità idraulica

Il contributo dei consulenti esterni ha riguardato:

- schedatura del patrimonio edilizio rurale ante 1940
- analisi della forma e struttura urbana
- analisi dei caratteri socio-economici
- compatibilità geologica ed idraulica

La sintesi ragionata dei risultati emersi dalla ricognizione sul territorio è contenuta in apposito elaborato (*“H. Relazione di sintesi del Quadro conoscitivo”*)

Sono State attivate procedure per l’informazione, l’ascolto e la partecipazione dei cittadini alla formazione del Piano con numerose iniziative i cui risultati sono stati raccolti in una apposita Documentazione che viene proposta all’interno del Quadro conoscitivo come contributo alla valutazione delle tendenze ed aspettative della comunità locale. (vedi Elaborati E.2 ed E.3)

5. GLI ELABORATI DEL QUADRO PROGRAMMATICO-NORMATIVO

Il P.S. è organizzato secondo i seguenti elaborati e documenti che ne sostanziano e caratterizzano natura e contenuti.

Tav. N.1 - Individuazione dei Sistemi territoriali, delle UTOE e delle principali Relazioni territoriali: scala 1:10.000

Vengono rappresentati in un quadro di insieme i criteri di lettura, interpretazione e organizzazione del territorio individuati dal P.S. Ai fini della regolazione delle specificità, diversità e complessità di fattori che caratterizzano in maniera sensibile le varie parti del territorio si è assunto un criterio di articolazione ed organizzazione in 4 Sistemi fondamentali:

- Sistema n. 1S - Collina meridionale di Monte Giovi e Chiaveretto
- Sistema n. 2s - Ambito urbano del Capoluogo e relativo hinterland: la città dell’Arno
- Sistema n. 3S - Collina settentrionale di Poggio d’Acona, Valenzano e S.Mama.

- Sistema n.4S - Alta collina e Montagna orientale di Falciano e dell'alpe di Catenaia

Dal punto di vista della disciplina generale del territorio, a prescindere dalla specificità locali, il Piano individua una articolazione riferita alle tipologie di risorse fondamentali quali quella ambientale e quella insediativa e delle strutture di relazione

Tav. N.2 - Disciplina della risorsa ambientale - scala 1:10.000

La disciplina della risorsa ambiente è articolata in livelli di tutela corrispondenti ad altrettanti ambiti e connotazioni del territorio aperto.

Livello A) di tutela assoluta : riguarda le parti più vulnerabili del territorio e quelle dove sono presenti le maggiori emergenze naturalistiche quali corsi d'acqua, aree boscate, maglia viaria storica e simili dove non saranno consentiti interventi di trasformazione se non per il ripristino di assetti precedenti o per la valorizzazione delle specificità locali.

Livello B) di tutela delle aree a protezione di centri urbani, degli aggregati e delle ville:

riguarda le area di tutela degli aggregati e delle ville così come individuate nel P.T.C. all'interno delle quali sono vietati interventi di nuova edificazione se non attraverso particolare approfondimento progettuale e solo in alcuni limitati casi dove i valori degli aggregati risultano di livello inferiore.

Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola: riguarda il territorio nel quale l'esercizio dell'agricoltura viene associato ad attività di carattere integrativo e dove permangono valori paesistici che qualificano un particolare assetto territoriale non riconducibili tout-court alla disciplina regionale per le zone agricole; le norme della L.R. 64/95 vengono integrate e dotate delle limitazioni necessarie alla tutela del particolare tipo di paesaggio agrario.

Allo scopo di regolare in termini più puntuali gli interventi in armonia con le direttive del P.T.C.P. il territorio a prevalente funzione agricola viene ulteriormente suddiviso secondo una logica per Tipi e Varianti di paesaggio agrario considerandolo un patrimonio che non può essere trasformato in termini indiscriminati ma salvaguardato nei suoi elementi

materiali e formali in quanto testimonianza e risorsa di valore storici ed ambientali irripetibili.

Livello D) di tutela di particolari emergenze naturalistiche e storico-paesaggistiche: riguarda ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di emergenze naturalistiche e storiche, paesaggistiche, o aree per le quali si prevedono sistemazioni a parco, ad aree verdi, ad aree attrezzate, dove si prevedono interventi sistematici di tutela, recupero e valorizzazione ambientale.

Livello E) di disciplina dell'Area protetta n.0 (Piano Arno)

Livello F) di disciplina delle aree naturalistiche di pregio inserite nella Carta della Natura

Tav. n.3. Disciplina della risorsa insediativa e delle strutture di Relazione

La disciplina della risorsa insediativa individua 3 tipologie di strutture e cioè:

- 1) Strutture insediative di matrice storica, identificabile nei Centri, nei Nuclei ovvero in complessi edilizi e singoli edifici di valore storico-architettonico
- 2) Strutture insediative di recente formazione in ambito urbano.
- 3) Strutture insediative non storicizzate di tipo puntuale diffuse in territorio extraurbano

La tavola si completa con la individuazione della disciplina delle strutture di relazione ritenute strategiche per la ricomposizione in un quadro organico ed unitario dell'intero territorio.

Per la puntuale definizione delle strategie e la individuazione di indirizzi e obiettivi programmatici riferiti alle strutture insediative oggetto di apprezzabili trasformazioni sono state individuate **Unità Territoriali organiche Elementari** corrispondenti ad altrettanti Centri, Nuclei ed ambiti che per consistenza, presenza di valori e suscettività necessitano di essere programmati con strategie ed obiettivi specifici (vedi Statuto del Luogo)

Tav. n.4: Assetto dello spazio pubblico e sue relazioni con il territorio aperto (Capoluogo)

L'elaborato tende a rendere esplicita in termini spaziali una delle finalità che il P.S. persegue per l'area urbana del Capoluogo e cioè quella di preservare gli spazi aperti ancora disponibili ricomprendendoli in una logica di sistema con il complesso delle Attrezzature pubbliche attraverso l'individuazione degli elementi di connessione sia interni che con il territorio aperto. L'obiettivo è quello di superare la netta separazione fra città e campagna attuale ricostituendo nessi e relazioni fra elementi della naturalità del territorio legati agli spazi di maggior intensità di fruizione e scambio collettivo (scuole, impianti sportivi, parchi, luoghi dell'incontro).

Allegato 1 - Statuto del luogo: risorse, azioni, strategie per il Governo sostenibile del territorio

Si tratta dell'elaborato fondamentale del P.S. In esso convergono contestualmente gli elementi di analisi e programmazione in rapporto alla ricognizione locale delle risorse e delle conseguenti invarianti.

I vari apparati conoscitivi, programmatici e normativi vengono organizzati secondo la logica di "Statuto del Luogo" della L.R. 5/95. In particolare tale documento individua azioni e strategie per il Governo sostenibile del territorio relativi ad ognuno dei Sistemi territoriali in cui il territorio comunale è stato suddiviso.

Lo Statuto del Luogo contiene i seguenti elementi:

1. I caratteri essenziali del contesto:

Sintesi degli elementi salienti del Quadro conoscitivo distinta per caratteri:

- geografici
- insediativi
- infrastrutturali e di servizio

2. Le potenzialità

3. Le vulnerabilità e gli elementi di degrado

4. Ruolo attribuito e finalità da perseguire

5. Azioni strategiche e obiettivi concreti generali distinti per:

- ambiente , paesaggio, natura
- agricoltura
- residenza
- attività produttive
- infrastrutture e servizi

6. Individuazione delle dimensioni massime di trasformabilità

7. Criteri e modalità di intervento all'interno delle UTOE

Allegato 2 – Normativa per l'Attuazione del Piano.

L'apparato normativo del P.S. si articola secondo tre Titoli. Il Titolo I contiene disposizioni generali circa contenuti e finalità del P.S., strumenti e modalità di attuazione, norme di salvaguardia.

Il Titolo II si articola in quattro Capi all'interno dei quali sono contenuti:

- i criteri generali di inquadramento ed interpretazione del territorio
- le norme generali per la risorsa ambientale
- e norme generali per la risorsa insediativa
- le norme generali per la risorsa riferita alle strutture di relazione

Il Titolo III contiene norme relative ad aspetti e procedure particolari.

Nel complesso l'apparato normativo introduce un forte livello di innovazione rispetto allo S.U. precedente; queste innovazioni riguardano:

- aspetti di principio e contenuti fondativi circa il concetto di “sostenibilità” territoriale
- semplificazione e maggiore chiarezza nelle procedure
- perequazione degli interventi di trasformazione assegnando ad ogni proprietario coinvolto un diritto edificatorio in proporzione all'apporto di terreno
- superamento degli indici volumetrici in favore del parametro “superficie utile lorda” e del numero di piani
- ricerca di un più elevato standard qualitativo e prestazionale nelle costruzioni anche attraverso le tecniche innovative della “bioedilizia”

6. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del Piano è tema delicato e complesso maggiormente al momento attuale di forte sensibilità ambientale dove il consumo di nuovo suolo deve essere fortemente motivato con la mancanza oggettiva di alternative nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per contro la realtà locale propone tutta una serie di indicatori socio economici in forte crescita ed in contro tendenza rispetto a gran parte dei Comuni della provincia di Arezzo come ha evidenziato l'apposito Studio sulle propensioni del sistema locale. In esso viene indicata come plausibile una ipotesi teorica di crescita di 876 vani per Capolona e 1484 per

Subbiano. I dati del censimento ISTAT ('91) mettono anche in evidenza una consistente offerta teorica di patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato non tutto immediatamente disponibile per varie ragioni (secondo case, stato di manutenzione precario, difficoltà di collegamenti viari, localizzazione isolata, ecc) di cui si può realisticamente ipotizzare un recupero e riuso in quota percentuale del totale. Inoltre si deve misurare una ipotetica dimensione di crescita con la possibilità di supportarla adeguatamente in termini funzionalità dei principali servizi pubblici senza compromettere la dotazione di risorse essenziali quali acqua e suolo.

Si deve però anche considerare che il mercato edilizio locale risente dell'influsso del rapporto con la vicina città di Arezzo e che è tuttora forte la propensione all'insediamento nei comuni della immediata periferia dalla città capoluogo per i minori costi e la migliore qualità dell'ambiente e della vita.

E' da evidenziare inoltre la scelta dell'Amm.ne comunale di promuovere il settore del turismo e della ospitalità alternativa puntando a orientare sul proprio territorio quote significative dei consistenti flussi turistici che Arezzo ed i principali Centri d'arte della Provincia stanno registrando.

Sarà importante anche selezionare e qualificare l'offerta ipotizzata in relazione al mutato contesto sociale e di costume con cui il settore edilizio da qualche anno si sta misurando e caratterizzato da una richiesta di case di taglio medio-piccolo, di possibilità di accesso alla casa in affitto, della presenza di popolazione extracomunitaria, di forme di residenza ed ospitalità alternativa quali l'agriturismo, il bed and breakfast, gli hotel-paese o villaggio-residence.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte ed in base alle indicazioni fornite dai consulenti sulle problematiche socio-economiche si ottiene il seguente quadro.

La forte crescita demografica dei comuni di Capolona e Subbiano di cui si è già descritto sopra (rispettivamente + 10,54% e +23,20% nel decennio '91-01, le più alte della provincia di Arezzo) rende prudenzialmente plausibile una ipotesi di ulteriore incremento nel prossimo

decennio di 880 nuove abitazioni pari a circa 2360 nuovi vani (2,70 è il valore della composizione media dei nuclei familiari)

Considerando che nei due Comuni è alto il numero di vani non occupati (dati ISTAT '91) per un totale di 4635, si considera ragionevole ipotizzare una quota pari al 25% mediamente fra i due comuni di possibile recupero che va a ridurre il fabbisogno stimato nel modo seguente:

$4635 \times 25\% / 100 = 1159$ vani per cui si ha: $2360 - 1159 = 1201$ vani pari a 1201 abitanti.

Considerando la relativa maggiore consistenza della popolazione pari a 5485 abitanti rispetto ai 4802 di Capolona per un totale di 10.287 abitanti, anziché un incremento medio uguale per i due comuni rispetto agli attuali abitanti appare più corretto proporzionare il tasso di crescita stimato nel modo seguente:

Subbiano: abitanti $5485 : 10.287 \times 100 = 53,3\%$ per cui si ha:

$1201 \times 53\% = 636$ vani di ipotetico fabbisogno

La quota di crescita sopra ipotizzata dovrebbe ragionevolmente essere attribuita in ragione del 60-70% circa al Capoluogo, del 20-30% alle principali frazioni, e del 10% distribuite sui nuclei minori per piccole addizioni o ampliamenti dell'esistente.

Pertanto riportando il dato da vani ad abitazioni si otterrebbe come tetto massimo di crescita per Subbiano il seguente dato: $636 : 2,7 =$ **235 nuove abitazioni.**

L'Amm.ne comunale sulla base delle istanze pervenute da parte degli operatori e dei cittadini che documentano la vivacità del settore immobiliare e le aspettative della comunità locale ritiene comunque necessario impostare il dimensionamento nel settore della residenza su valori decisamente più alti e più allineati ai valori di crescita registrati nell'ultimo decennio considerando credibile la continuità di tale trend anche per il prossimo.

In base alle verifiche di sostenibilità effettuate con la Valutazione degli effetti ambientali si sono ottenute le seguenti risultanze circa gli effettivi livelli di crescita proponibili dal Piano:

Sistema 1S: *n. 31 abitazioni(*) + 7.000 mq di superficie coperta produttiva*

Sistema 2S: n.214 nuove abitazioni + mq 90.000 di superficie coperta produttiva + mq.2.500 di superficie coperta commerciale + 60 posti letto di tipo alberghiero

Inoltre:Riconversione di impianti produttivi nel Centro urbano per 80.000 mc. di cui:70% di residenziale e 30% di commerciale, direzionale

Sistema 3S: n. 22 nuove abitazioni+ mc.11.000 di volumetria con destinazione turistico-ricettiva + 3000 mq. di s.c. agroindustriale.

Sistema 4S: n.68 nuove abitazioni+ 1Parco di campeggio per n.80 piazzole

(*)-N.B: si assume come parametro di riferimento generale per la dimensione di una abitazione un tipo edilizio convenzionale di ml.11x11x6,20(h)= mc.750 c.a. salvo il caso dell'intervento di trasformazione urbana delle aree produttive nel Centro urbano che viene fissato a mc. 500 data la naturale maggior densità edilizia in ambito urbano centrale.

Riepilogando:

- Residenza: n.335 nuove abitazioni
- Ricettività: n. 60 nuovi posti letto in strutture di tipo alberghiero e residence + 11.000 mc. di case per vacanza + 1 campeggio per 80 piazzole.
- Produttivo: mq.100.000 di superficie coperta (di cui 3.000 agroindustriali)
- Commerciale: mq. 2500 di superficie coperta
- Intervento di trasformazione urbana su area produttiva da ricollocare: 80.000 mc. di residenziale (70%) , commerciale, direzionale, servizi ed attrezzature pubbliche (30%).

Per maggiori dettagli circa le trasformazioni ipotizzate per ogni singola UTOE si vedano gli elaborati **Statuto del Luogo e Valutazione degli effetti ambientali.**

N.B. Nella definizione dei livelli di crescita massima sostenibile ipotizzati non si può tenere conto della capacità residua del vigente S.U. per le zone di espansione solo l'area in zona Smondata per 10.000 mc. deve essere attuata ma ne è in corso l'iter istruttorio e quindi si ritiene che la relativa capacità insediativa non debba influire in maniera significativa su una programmazione pluridecennale quale quella del Piano Strutturale.

N.B. La quota di abitazioni non occupate al Censimento 2001 è pari a 110 (a fronte delle 670 del '91) L'Amm.ne comunale indica nella percentuale del 25% quella realisticamente recuperabile e di conseguenza ritiene

irrinunciabile il dimensionamento proposto per le ragioni espresse nel successivo paragrafo a pag. 13

L'unità di misura convenzionale adottata per l'abitazione è pari ad un valore medio 750 mc (salvo il caso dell'intervento di riconversione delle aree produttive del centro urbano dove si assume il valore di 500 mc. per ragioni di opportunità tipologica). l'Amm.ne considera corretti tali valori in relazione alla prevalente tendenza in atto verso modelli abitativi mono-bifamiliari isolati. A tale unità abitativa si è fatto corrispondere nella Valutazione degli effetti ambientali un numero di abitanti teorici pari a 4 per ragioni di prudenza e a maggior garanzia di efficacia della Valutazione stessa a fronte di una composizione media dei nuclei familiari di 2,6. Si conferma quindi indirettamente come il parametro classico dell'urbanistica di 100 mc/abitante oggi in ogni caso non possa più essere utilizzato correttamente. Quindi se si vuole riferire il dimensionamento del Piano al rapporto fra abitazione-cubatura convenzionale al numero di abitanti si dovrebbe più correttamente indicare nel caso di Subbiano n.335 nuove abitazioni a cui corrispondono 252.000 mc. per un incremento in numero di abitanti come risulta dal seguente conteggio:

- abitazioni di 750 mc n. 335 x 4 abitanti = 1340 ab.
- trasformazione urbana di aree produttive nel centro urbano: mc.
56.000:500 mc/abitaz.= abitazioni 112 x 2,6= 291 abitanti

Riepilogo : 1340 + 291 = 1631 abitanti pari ad un incremento del 29% (1631:5485)

7. RAPPORTI CON PIT E PTC

Le motivazioni.

L'amm.ne comunale ritiene il dimensionamento proposto di importanza strategica per la realtà socio-economica locale e conferma la valutazione circa la oggettiva impossibilità di ipotizzare una quota di recupero superiore al 25% del patrimonio inutilizzato che ammonta al 2001 a 110 abitazioni non occupate (a fronte delle 670 del '91). Il recupero del patrimonio edilizio esistente che l'Amm.ne ha perseguito ed intende perseguire deve tenere conto di alcuni fattori limitanti che sono:

- il forte degrado del patrimonio edilizio diffuso nella parte montana e alto collinare
- la mancanza di infrastrutture e servizi in dette zone
- la parziale utilizzazione dei proprietari per residenza stagionale o di vacanza che non ne consente l'acquisizione e la fruibilità da parte di altri soggetti
- l'alto valore dei prezzi di acquisto nell'attuale mercato immobiliare

Nella individuazione delle aree potenzialmente deputate a recepire le trasformazioni necessarie discendenti dal dimensionamento stimato l'Amm.ne ha ritenuto che questa dovesse avvenire il più possibile in continuità con i tessuti esistenti; infatti localizzazioni su ambiti esterni e marginali alla struttura urbana, magari non interferenti con aree di vincolo, dovrebbero in ogni caso collocarsi su settori collinari sicuramente non meno delicati dal punto di vista morfologico e paesaggistico, oltre che risultare improprie rispetto ad una corretta gestione della risorsa insediativa.

Giova ricordare che l'area di Subbiano e Capolona per la particolare conformazione della stretta valle, la presenza dell'Arno, di infrastrutture per la mobilità, la acclività dei terreni immediatamente a ridosso dello ormai saturato ambito di pertinenza urbana, risulta fortemente penalizzata dalle limitazioni imposte dal PIT e dal PTCP e dai vari vincoli sovraordinati; per cui ragionevoli ipotesi di sviluppo e riassetto urbano di un area particolarmente vivace e dinamica non possono trovare una corretta risposta se non prevedendo una parziale riduzione delle condizioni limitanti a seguito di verifiche di un sostanziale non interferenza delle possibili trasformazioni con i valori individuati da detti Strumenti.

Inoltre si fa presente che sono di fatto in fase di attuazione le aree residue del vigente P.R.G. e che la loro consistenza in termini di dimensionamento non può fornire un contributo significativo alla programmazione del settore della residenza all'interno del periodo di validità del P.S. e la sua applicazione effettiva considerati i tempi di operatività del R.U.

I caratteri delle aree interessate

I valori paesaggistici, agronomici e naturalistici presenti negli ambiti soggetti a trasformazione riguardano essenzialmente:

- terrazzamenti

- oliveti
- aree collinari
- tipi di paesaggio agrario e maglie agrarie

Essi sono meglio documentati nelle tavole n. 5 e 6 prodotte per valutarne la coerenza con le discipline dell' Area protetta 0 e del PTCP.

Occorre pertanto che le trasformazioni edilizie ipotizzate abbiano come obiettivo il rispetto di tali valori, e che avvengano in una logica di continuità e non di estraneità rispetto ad un patrimonio capace di esaltare anche maggiormente la qualità edilizia dell'insediamento.

La natura degli interventi di trasformazione.

Dallo Statuto del luogo si evince quale è la finalità generale degli interventi di trasformazione nel sistema 2:

per la residenza: “ *completare la struttura e forma urbana con i nuovi insediamenti residenziali prevalentemente nelle aree di frangia o interstiziali ed in continuità con i tessuti esistenti salvaguardando gli spazi aperti e gli elementi di naturalità presenti*”. Più in dettaglio nello stesso Documento si afferma:

“ le nuove abitazioni di tipo puntuale nelle aree interstiziali libere saranno concepite con caratteri tipologici in armonia con i tessuti edilizi adiacenti. Nelle aree collinari e pedecollinari gli interventi saranno orientati alla minimizzazione delle alterazioni geomorfologiche ed alla riduzione delle masse edilizie continue con case isolate mono-bifamiliari, a piccoli nuclei, a schiera”.

per le infrastrutture:

previsione di tracciati alternativi alla S.R. 71 per riorganizzare e riqualificare il sistema della mobilità urbana favorendo la ricomposizione del sistema insediativo attualmente tagliato in due.

Gli effetti indotti dalle nuove trasformazioni.

Gli effetti indotti dalle nuove trasformazioni sono esplicitati nell'elaborato di “Valutazione degli effetti ambientali” rispettivamente nelle apposite schede di verifica della sostenibilità ecologico-ambientale ed in quelle di compatibilità paesistica(allegate allo Statuto del luogo a cui si rimanda. In entrambi i casi vengono fornite prescrizioni e direttive per la compensazione

e mitigazione degli effetti indotti dalle nuove previsioni di trasformazione sia in chiave ecologica che paesistica

LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

La Valutazione degli effetti ambientali è stata svolta seguendo le Istruzioni tecniche della Regione toscana ed il Manuale di valutazione che la Provincia ha fornito in bozza. Notevole difficoltà si è registrata nel reperimento di dati in generale ed in particolare di quelli disaggregati riferiti a Sistemi ed UTOE (abitanti, consumi del ciclo idrico, qualità delle acque ecc.). E' auspicabile la disponibilità di un unico centro di reperimento a cui i Comuni possano riferirsi evitando di dover richiedere a più Enti gli elementi necessari. Per i criteri seguiti e le concrete applicazioni che si sono fornite si rinvia alla lettura dell'apposito elaborato (All.3)

8. LE SCELTE QUALIFICANTI DEL PIANO

Le scelte più significative che il Piano propone possono essere così individuate:

- Ricomposizione in un disegno unitario della struttura del Capoluogo/i utilizzando la risorsa ambiente fluviale come principio ispiratore della forma e della qualità urbana; definizione dei limiti quantitativi e spaziali alla ulteriore crescita, ricerca di un chiaro e netto confine fra città e campagna; individuazione di elementi e strutture paesistiche di connessione di tipo lineare o areale fra città e campagna (percorsi, sistemi di verde, corsi d'acqua.)
- Distribuzione dei pesi insediativi di previsione nel settore della residenza e della ospitalità alternativa a favore di alcune frazioni o nuclei minori scelti selettivamente in base alle loro potenzialità, al ruolo storicamente svolto, al valore di presidio e caposaldo di un più vasto hinterland che esse hanno esercitato o sono in grado di garantire in futuro.
- Valorizzazione di alcune strutture considerate emergenze eccellenti del territorio dal punto di vista storico architettonico, ambientale (Castello di Valenzano, Ghiora, Castello della Fioraia, Alpe di Catenaia) su cui puntare ad una utilizzazione e possibilità di fruizione non solo in chiave di ricettività e ristorazione ma allargandone le possibili attività a

manifestazioni culturali, didattiche, di ricerca e formazione, promozione del territorio anche come possibile decentramento di attività didattiche o collaterali delle Università della Regione. Più in particolare il Piano prevede il perseguimento di tale obiettivo attraverso l'attuazione di Progetti speciali e più precisamente:

- **PS.1: Progetto speciale Parco fluviale della Chiassa**

- **PS.2: Progetto speciale Parco urbano dell'Arno**

- **PS.3: Progetto speciale Parco naturalistico-ricreativo Pilli Nuovo**

- **PS.4: Progetto speciale Parco del Castello di Valenzano**

- **PS.5: Progetto speciale Catenaia e rete percorsi escursionistici**

- Favorire attraverso opportuni incentivi normativi lo sviluppo delle attività di agriturismo di residenza ed ospitalità alternativa quali il bed and breakfast, gli hotel-paese o villaggio-residence, la promozione e degustazione dei prodotti tipici, la ristorazione, le attività artigianali di tradizione, il recupero delle culture materiali del territorio. Individuazione di interventi di tipo alberghiero e/ o residence
- Puntare ad un generale maggiore qualificazione dell'offerta edilizia residenziale sia in termini di tipologie in rapporto ai diversi modelli di casa che la società oggi richiede sia dal punto di vista della qualità architettonica e del livello di prestazioni dell'organismo edilizio.
- Per il settore produttivo secondario si pone il problema di consolidare, sviluppare ed integrare il sistema puntando ad una piena attuazione dell'area industriale di Castelnuovo come area di riferimento principale dell'ambito territoriale a cavallo dei comuni di Capolona, Subbiano ed Arezzo, da ampliare nella sua estensione e da qualificare in termini di assetti edilizi, di infrastrutture e di servizi alla produzione.
Si dovrà favorire la rilocalizzazione di impianti produttivi impropriamente collocati all'interno delle aree urbane anche attraverso la loro riconversione a fini residenziali, commerciali e di servizio, recuperando quote significative di verde e parcheggi.
- L'agricoltura andrà sostenuta ed incentivata, data la natura prevalentemente collinare, in armonia con il Piano di sviluppo rurale, nel settore delle produzioni tipiche della zona (olio, vino) recuperando alcune specificità locali storicamente affermate anche nei mercati esterni

come il “vino moscatello” e promuovendo i prodotti tradizionali del bosco (castagna, funghi, fragole)

- Parimenti importante è una considerazione sul trasporto ferroviario che non viene utilizzato al meglio delle sue potenzialità. In una moderna cultura della mobilità il trasporto su ferro sembra essere una risorsa da sviluppare in una logica di sistema di collegamenti metropolitani leggeri nell’area aretina. Analogamente da rilanciare il trasporto delle merci su ferro in un’area fortemente segnata dalla presenza di attività produttive.
- Per quanto riguarda le problematiche ambientali i principali interventi che il P.S. individua o ricomprende sono:
 - completamento ed attivazione del previsto depuratore a Buta e indicazioni per soluzioni ecocompatibili per i piccoli centri di collina e montani.
 - potenziamento delle fonti di approvvigionamento idrico con l’invaso previsto a monte di Pieve a Sietina e della rete di distribuzione a beneficio delle aree urbane di Capolona e Subbiano
 - difesa degli spazi aperti dell’area urbana del Capoluogo e loro connessione con le principali attrezzature di servizio; miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile, aumento della dotazione di parcheggi.
 - Progetti speciali di valorizzazione ambientale
 - recupero e salvaguardia dei percorsi antichi e dei corsi d’acqua

COORDINAMENTO TECNICO
E PROGETTAZIONE

Dott. Arch. Gabriele CORSI

Marzo 2004

DOCUMENTO DI CONFORMITÀ AL PIT

A) Il P.S. del comune di Subbiano assume come riferimento gli elementi del Quadro conoscitivo del PIT e li integra e specifica attraverso il proprio Quadro conoscitivo finalizzato alla ricognizione sulle risorse del territorio e a valutarne potenzialità e vulnerabilità.

In particolare il Q.C. del P.S. sviluppa i seguente temi di indagine e ricognizione sullo stato del territorio:

- Valori storici
- Ambiente naturale e paesaggio
- Insediamenti
- Infrastrutture e servizi
- Ricognizione sullo Strumento urbanistico preesistente
- Economia e società
- Caratteri geologici ed idrogeologici
- Caratteri del sistema idraulico
- Analisi dello stato di fatto del sistema ecologico-ambientale (come supporto indispensabile per la Valutazione degli effetti ambientali indotti dal Piano)

Attraverso il contributo dei consulenti esterni si è operata:

- schedatura del patrimonio edilizio rurale ante 1940
- analisi della forma e struttura urbana
- analisi dei caratteri socio-economici

La sintesi ragionata dei risultati emersi dalla ricognizione sul territorio è contenuta in apposito elaborato (*“H. Relazione di sintesi del Quadro conoscitivo”*)

Sono State inoltre attivate procedure per l’informazione, l’ascolto e la partecipazione dei cittadini alla formazione del Piano con numerose iniziative i cui risultati sono stati raccolti in una apposita Documentazione che viene proposta all’interno del Quadro conoscitivo come contributo alla valutazione delle tendenze ed aspettative della comunità locale. (vedi Elaborati E.2 ed E.3)

B) Applica i criteri di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 1 del P.I.T. per quanto riguarda la coerenza fra quadro conoscitivo e obiettivi programmatici in termini generali ed in particolare facendo corrispondere attraverso lo Statuto del Luogo ad ogni Sistema territoriale individuato specifiche relazioni fra conoscenze e azioni strategico-programmatiche sulla base del seguente schema di lavoro:

6. I caratteri essenziali del contesto:

Sintesi degli elementi salienti del Quadro conoscitivo distinta per caratteri:

- Geografici
- Insediativi
- Infrastrutturali e di servizio

7. Le potenzialità

8. Le vulnerabilità e gli elementi di degrado

9. Ruolo attribuito e finalità da perseguire

10. Azioni strategiche e obiettivi concreti generali distinti per:

- Ambiente , paesaggio, natura
- Agricoltura
- Residenza
- Attività produttive
- Infrastrutture e servizi

6. Individuazione delle UTOE e dimensioni massime di trasformabilità

7. Criteri e modalità di intervento all'interno delle UTOE

C) Assume e specifica obiettivi ed indirizzi di carattere generale e la relativa disciplina di cui al Titolo III e V del P.I.T. ed in particolare agli artt.1 e 2 delle NTA li specifica ed esplicita. Essi sono:

- 1) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico
- 2) Valorizzazione della vocazione turistica legata al connubio ambiente-storia-cultura,

- 3) Riqualficazione della struttura urbana del Capoluogo
 - 4) Elevamento complessivo della qualità architettonica ed ambientale del sistema insediativo
 - 5) Consolidamento, sviluppo e qualificazione della struttura produttiva artigianale, industriale e commerciale e valorizzazione delle produzioni agricole tipiche
 - 6) Riorganizzazione complessiva del territorio in chiave ecologico-ambientale tramite l'organizzazione in Sistemi Strutturali integrati fra insediamenti ed ambiente e loro riconnessione in un quadro organico ed unitario a scala comunale,
- D) Individua le invarianti strutturali secondo i criteri stabiliti all'art.14 in rapporto alle principali tipologie di risorse ; dette invarianti sono specificate nello Statuto del Luogo e sono:

- *aria*
- *acqua*
- *suolo*
- *ecosistemi*
- *territorio rurale*
- *paesaggio*
- *documenti materiali della cultura*
- *sistemi infrastrutturali e tecnologici*

Sono altresì da considerare risorsa essenziale le seguenti classi di *invarianti*:

- *La città e gli insediamenti urbani*
- *Il territorio rurale*
- *La rete delle infrastrutture della mobilità*

Ad integrazione della documentazione relativa al quadro conoscitivo l'elaborato "*Mappa dei valori storici architettonici ed ambientali e delle strutture profonde del territorio*" è stato arricchito delle notazioni relative alle aree terrazzate ed agli oliveti ed assume di fatto il valore di Carta delle Invarianti.

E) E' reso conforme alle prescrizioni di cui al Titolo V e VI in materia rispettivamente di disciplina delle risorse e di avvio della gestione del P.I.T.

F) Attua le misure di salvaguardia di cui al titolo VII in materia di:

- difesa dal rischio idraulico assumendo all'art. 9 e 32 delle NTA del P.S. le direttive di cui agli artt. 75,76,77,78 del PIT.
- di difesa del suolo attraverso lo studio di compatibilità geologica secondo classi di pericolosità (art.9 delle NTA del P.S.)
- dei beni paesistici ed ambientali di cui alle aree classificate b),c),d), del sistema regionale delle aree protette e delle categorie di beni di cui al DPR 616/77 (all'art, 9 delle NTA del P.S)

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Gabriele CORSI