

A) ANALISI DELLE STRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO: CAPOLONA

1. Cenni storici

Recenti studi hanno evidenziato come Capolona sia un centro preistorico di grande interesse con significativi ritrovamenti litici e non trascurabili segni di permanenza umana nel periodo fra il Paleolitico e il Neo-eneolitico. Da segnalare in particolare le presenze di insediamenti umani nel Pian di Cafaggio, nella valle dell'Apia, nei poderi di Vico e la Grillaiia. (Carlo Starnazzi).

Non ci sono tracce evidenti di insediamenti etruschi, ma dai numerosi toponimi (Cenina, Brogena, Ponina) è facile ipotizzare che le alture del monte Ferrato ed i poggi da Vezza a Lorenzano siano stati abitati dagli Etruschi che si saldarono con le popolazioni preesistenti discendenti dall'antica civiltà del Bronzo.

Si hanno invece tracce, sia dalla toponomastica che da alcuni reperti archeologici, dell'esistenza di un consistente insediamento romano sul versante sud e sud-ovest come ad esempio il "praedium" di Sulpicius (l'attuale Pieve S.Giovanni in origine Sulpicianum).

La presenza romana secondo il Prof. Fatucchi venne favorita dall'esistenza di almeno tre importanti strade vicinali: quella che collegava Arezzo con il Casentino detta Via Maior; quella dal Valdarno per il Casentino che percorreva marginalmente il territorio di Capolona passando per Carra, Migliarino, Belfiore per scendere poi a Lorenzano dove si riuniva con la Via Maior; quella che attraversava in senso sud-nord il territorio in uscita da Arezzo per la porta S.Clemente, passando da Petrognano saliva verso il crinale dove in località Spedale si collegava a quella proveniente dalla Cassia vetus del Valdarno.

Significativa la presenza longobarda attestata sia dalla toponomastica che da numerosi documenti che si collocò principalmente nella zona collinare a Nord.

Il toponimo Capolona in origine era riferito ad una ampia zona dei possedimenti della antica Abbazia di Campoleone (Campum Leonis) situata in prossimità dell'attuale abitato di Castelluccio fondata nel 972 in epoca longobarda

dalla Contessa Giuditta e che fu arricchita di ampi possedimenti nel periodo compreso fra X e XII secolo. Successivamente, insieme alla Abbazia di S. Flora e Lucilla ed all'Episcopio aretino, assunse un ruolo predominante nella zona. Il potere degli abati di Campoleone entrò in conflitto con il Comune di Arezzo e numerosi contrasti si ebbero con i Vescovi Conti di Arezzo per il controllo del territorio.

Nel 1214 le milizie aretine distrussero il Castello e parte dell'abbazia, cui seguirono ulteriori dispute terminate con l'accordo del 1236. Inizia da quella data un periodo di prosperità; a metà del '300 divenne proprietà dei Tarlati ma poco dopo con la sottomissione del territorio aretino alla repubblica di Firenze del 1385 l'abbazia passò sotto il dominio del capoluogo toscano e venne trasformata in Commenda.

Nell'Aprile del 1527 il Duca Carlo di Borbone, generale dell'Imperatore Carlo V, mosse da Milano per combattere i fiorentini ed il Papa Clemente VII e prima di dirigersi per Firenze distrusse chiesa, convento e castello di Campoleone che solo in parte furono ripristinati dando inizio così ad una irreversibile processo di decadenza. Nel frattempo la Comunità di Capolona venne unita alla Podesteria di Subbiano.

Nel 1551 si hanno documenti sugli Statuti dei popoli di Pieve S. Giovanni, che risulta il centro più abitato, di Bibbiano e Belfiore.

Dopo vari passaggi l'abbazia di C. nel 1727 con un contratto di enfiteusi passò alla famiglia Bacci di Arezzo che vi eresse la villa tuttora esistente

Con la riforma Leopoldina del 1776 in materia di riordino territoriale ed amministrativo venne istituito, staccandolo dal Vicariato di Anghiari, il Comune di Subbiano che comprendeva: Subbiano, Castelnuovo, Bibbiano, S.Mama, Belfiore, Pieve S. Martino, Pieve S.Giovanni, Valenzano, Vogognano, Montegiovi, Catenaia, Castelluccio, Savorgnano in pratica li territorio attuale dei comuni di Capolona e Subbiano insieme.

Sotto il governo napoleonico il territorio viene diviso di nuovo in due comunità con l'attribuzione dei centri minori di S. Martino,

Pieve S. Giovanni, Castelluccio, Bibbiano, Belfiore alla Comunità di Capolona .

Di particolare interesse per la conoscenza del territorio ai primi del 19° secolo è la relazione del Maire Cocci per la statistica richiesta a tutti i comuni dal sottoprefetto di Arezzo nel 1810 con 35 domande circa i caratteri storici, ambientali, e socio-economici del territorio.

Nel 1888 viene realizzata ed aperta all'esercizio la ferrovia Arezzo-Stia che permise di superare lo storico isolamento della Valle casentinese e di aprire nuovi sbocchi alla produzione ed al commercio.

Fino agli anni '50 possiamo considerare sostanzialmente immutato il quadro socio-economico incentrato sull'agricoltura e su modeste attività manifatturiere ad essa collegate. Con gli anni '60 si assiste al fenomeno dell'abbandono delle campagne e della collina con emigrazione verso l'esterno o l'inurbamento nel Capoluogo. Si sviluppa progressivamente un tessuto di aziende artigianali ed industriali, di cui la più importante sarà la fabbrica di scarpe Soldini, come riflesso della realtà economica della vicina città di Arezzo, a cui fa seguito un consistente processo di crescita urbana con sensibile sviluppo edilizio nel settore della residenza e delle attività produttive che dura tuttora con caratteri di dinamismo.

A) ANALISI DELLE STRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO: SUBBIANO

1. Cenni storici

Incerta l'origine del toponimo Subbiano: prevalgono due ipotesi rispettivamente quella che fa riferimento al nome proprio di persona *Sevianum* (S. Pieri) e l'altra attribuita al Maire Lapini che lo lega alla divinità latina *Janum* di cui esisteva localmente il culto.

Subbiano sorgeva lungo una diramazione della Via Maior ed il primo nucleo si formò sulla sponda rocciosa in sinistra dell'Arno alla confluenza con il torrente Palbena.

Notizie dell'esistenza di Subbiano si hanno da antichi documenti legati ad atti di donazione di

terreni intorno ai primi anni del 1000; il Castello di Subbiano dai numerosi documenti di epoca feudale è appartenuto a diverse famiglie passando dai vescovi aretini, ai Conti Ubertini di Chitignano, ai conti Guidi del Casentino; parte del territorio secondo il Soderi, ma non il castello fu sotto il controllo dei Tarlati di Arezzo fra la fine del 1200 ed i primi del 1300..

Nel 1384 Subbiano si sottomise alla Repubblica fiorentina che vi istituì una Podesteria nell'ambito del Vicariato di Anghiari che comprendeva i Comuni di Catenaia, Valenzano, Savorgnano, Montegiovi, Belfiore, Bibbiano, Santa Mama, Castelnuovo e Capolona.

La Podesteria era ubicata nel Palazzo Ducci dove gli ufficiali fiorentini amministravano la giustizia.

Nel 1502 vi fu l'occupazione di Subbiano da parte di Vitellozzo Vitellozzi di Città di Castello nell'ambito della guerra mossa contro Arezzo che non gradiva il dominio di Firenze; l'occupazione fallì ben presto per la immediata reazione dei fiorentini che riconquistarono Subbiano, Ponte a Caliano e Giovi.

Nell'anno 1532 furono emanati gli Statuti del Comune di Subbiano; del 1558 è un documento della Podesteria con disegno che descrive i lavori da farsi al Ponte Caliano.

Con la riforma Leopoldina del 1776 in materia di riordino territoriale ed amministrativo venne istituito, staccandolo dal Vicariato di Anghiari, il Comune di Subbiano che comprendeva:

Subbiano, Castelnuovo, Bibbiano, S.Mama, Belfiore, Pieve S. Martino, Pieve S.Giovanni, Valenzano, Vogognano, Montegiovi, Catenaia, Castelluccio, Savorgnano in pratica li territorio attuale dei comuni di Capolona e Subbiano insieme.

Del 1778 è una descrizione del territorio di Subbiano all'interno delle Relazioni granducali che ne tratteggia sinteticamente i caratteri: " *Subbiano, che benchè ristretto, è assai ben coltivato, come anche le colline intorno a viti, frutti, ed ulivi mentre a misura che si va avanti le colline scemano. Subbiano, situato nel piano, è un castello pulito, con cura, che fa da 500 anime*

Sotto il governo napoleonico il territorio viene diviso in due comunità con l'attribuzione dei

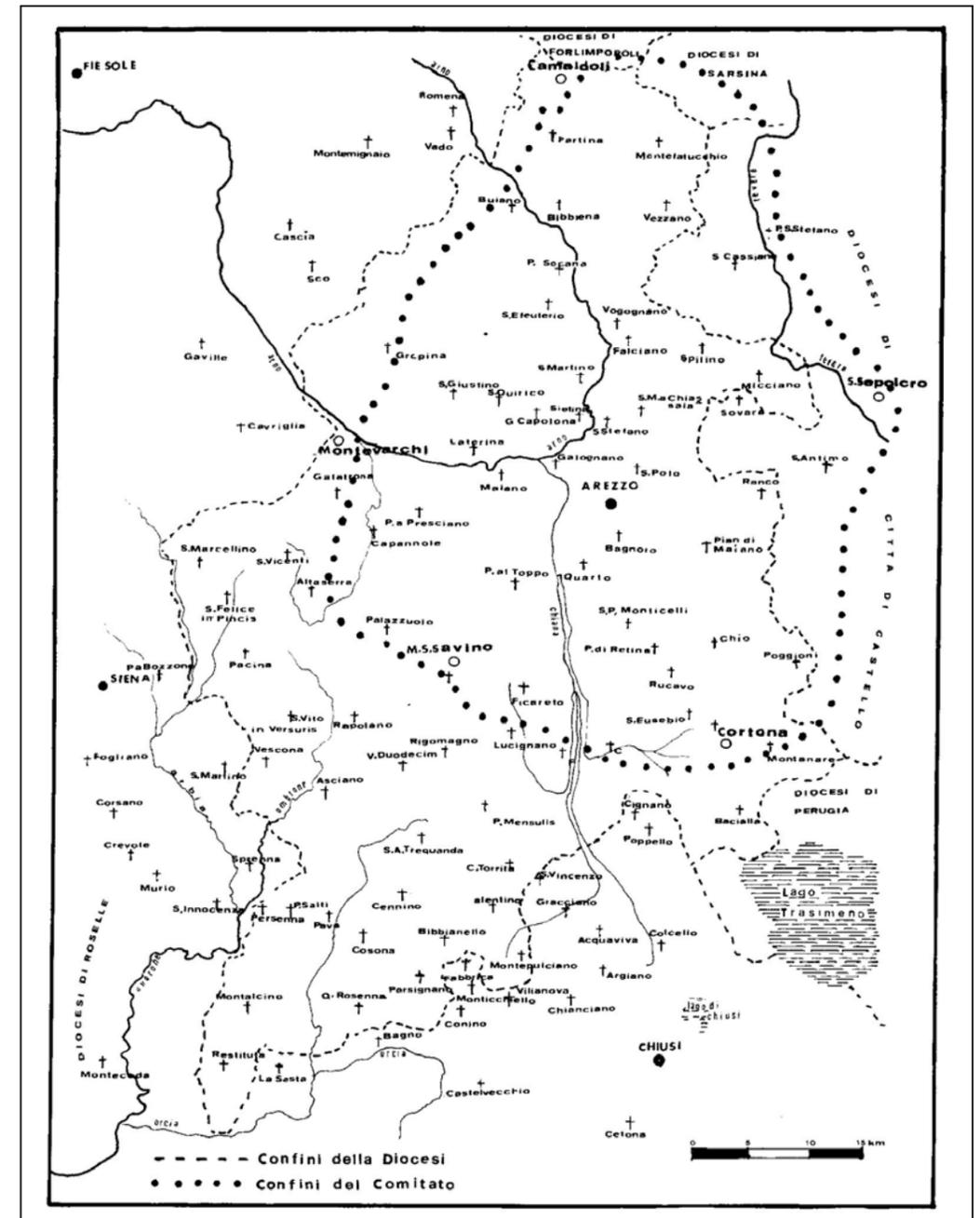
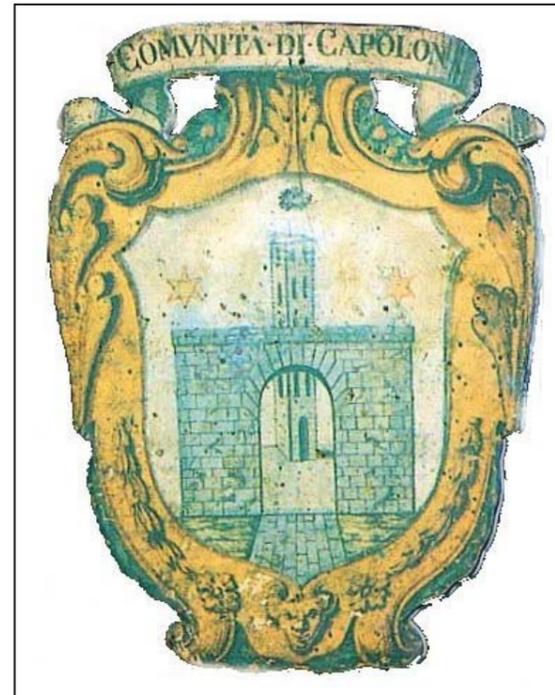
centri minori di S. Martino, Pieve S. Giovanni, Castelluccio, Bibbiano, Belfiore alla Comunità di Capolona .

Di particolare interesse per la conoscenza del territorio ai primi del 19° secolo è la relazione del Maire Lapini alla statistica richiesta a tutti i comuni dal sottoprefetto di Arezzo nel 1810 con 35 domande circa i caratteri storici, ambientali, e socio-economici del territorio. Da sottolineare la descrizione effettuata sullo stato dell'agricoltura che viene descritta dal Maire essere :*" nella maggior parte al suo punto di perfezione, essendovi le coltivazioni bellissime, fatte con tutta stabilità, e a vera regola d'arte, poiché il trasporto principali degli abitanti egli è appunto quello di coltivare, e però sono da noi abbondanti e squisiti i prodotti di ogni genere; il vino specialmente e in particolare l'aleatico e il migliore e più rinomato di quanto altro se ne faccia in tutta la Sottoprefettura. ...*

Nel 1888 viene realizzata ed aperta all'esercizio la ferrovia Arezzo-Stia che permise di superare lo storico isolamento della Valle casentinese e di aprire nuovi sbocchi alla produzione ed al commercio.

Fino agli anni '50 possiamo considerare sostanzialmente immutato il quadro socio-economico incentrato sull'agricoltura e su modeste attività manifatturiere ad essa collegate come la produzione di seta (stabilimento bacologico Gentili e Teoni del Travigante) e quella dei cappelli di paglia.

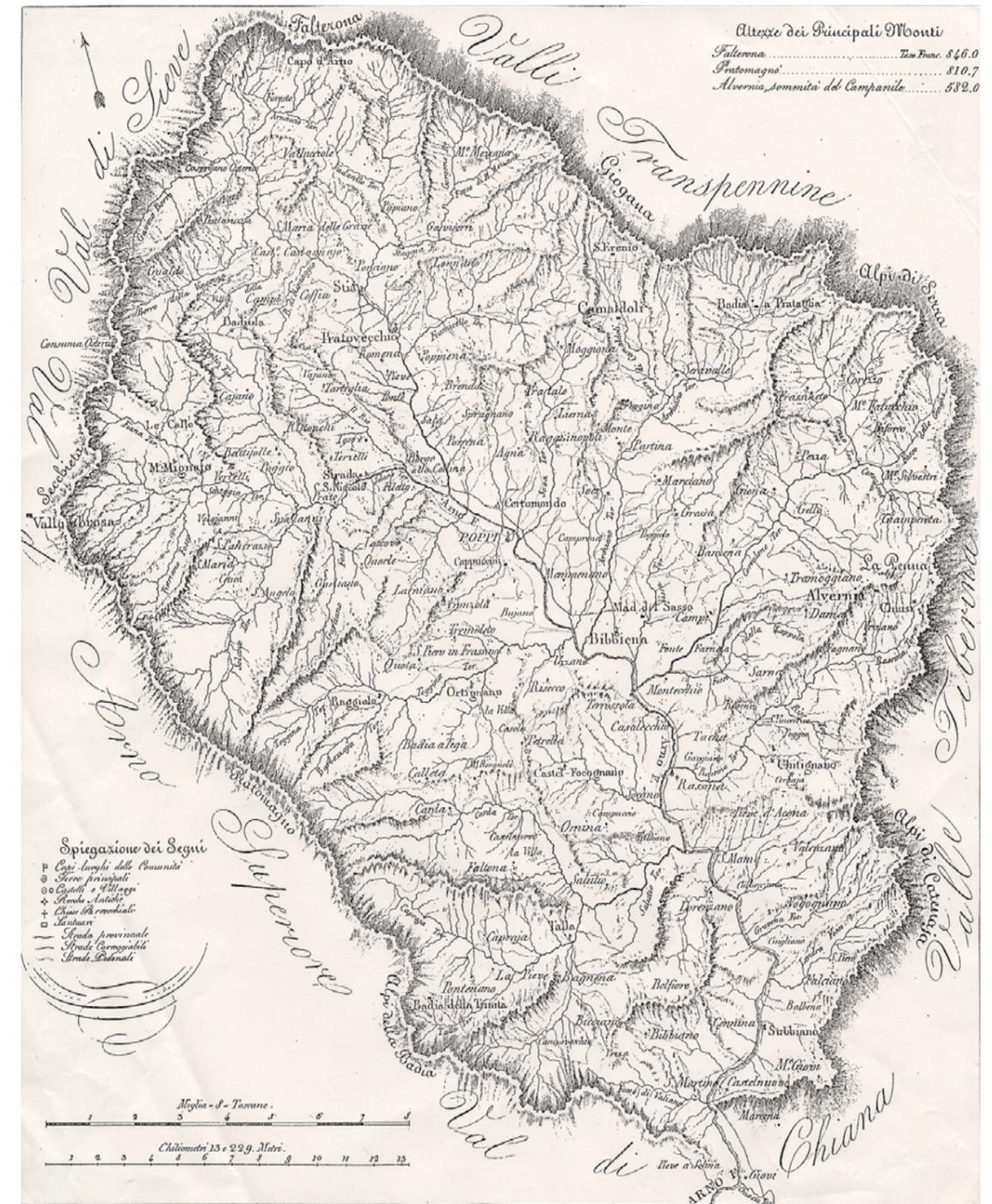
Con gli anni '60 si assiste al fenomeno dell'abbandono delle campagne e della collina con emigrazione verso l'esterno o l'inurbamento nel Capoluogo. Si sviluppa progressivamente un tessuto di aziende artigianali ed industriali come riflesso della realtà economica della vicina città di Arezzo, a cui fa seguito un consistente processo di crescita urbana con sensibile sviluppo edilizio nel settore della residenza e delle attività produttive che dura tuttora con caratteri di forte dinamismo.



Diocesi e Comitato di Arezzo all fine del XIII° sec.



Particolare mappa del corso dell' Arno – XVIII° sec.



Atlante geografico, fisico e storico del Granducato di toscana 1832 (Zuccagni-Orlandini)

POPOLAZIONE della Comunità di CAPOLONA
a tre epoche diverse.

Nome dei luoghi	Titolo della chiesa	Abitanti del 1551	Abitanti del 1745	Abitanti del 1833
Belfiore	S. Apollinare, Rettoria	143	100	135
Bibbiano	S. Maria, idem	246	211	275
CAPOLONA	S. Gio. Batt. Pieve	293	376	447
Castelluccio e Sietina	S. Michele, e S. Maria Maddalena, Pieve	211	220	549
Cenina	S. Lucia, Rettoria	—	70	94
Sopr'Arno(S. Martino)	S. Martino, Pieve	54	304	317
TOTALE Abitanti		947	1437	1817

Polazione delle Comunità di Capolona e Subbiano a tre epoche diverse.

486

QUADRO della Popolazione della COMUNITA' DI SUBBIANO
a cinque epoche diverse.

Nome dei Luoghi	Titolo delle Chiese	Diocesi cui spettano	Popolazione					
			ANNO 1551	ANNO 1745	ANNO 1833	ANNO 1840	ANNO 1843	
Falciano, o Catenaja	S. Maria, Pieve	Speltiano tutte alla Diocesi di Arezzo	303	387	486	507	529	
Monte-Giovi con Ponte a Caliano	S. Giustino, Rettoria		244	125	207	268	201	
Poggio d'Acona	S. Lucia, idem		211	119	138	123	124	
San-Mamante (*)	S. Mama, idem		65	182	174	222	187	
Savorniano con l'annesso di Fighille	SS. Biagio e Cristofano, idem		56	160	264	261	279	
SUBBIANO con l'annesso di Baciano (*)	S. Maria, Pieve Arcipr.		268	428	765	770	788	
Valenzano	S. Maria, Pieve		336	144	149	168	176	
Vogognano e Calbenzano	S. Maria della Neve, idem		143	243	352	355	392	
TOTALE Abit. N.°			1626	1788				

NB. Nelle ultime tre epoche entravano in questa data tre parrocchie situate in altre Comunità limitrofe Abit. N.° 431 444 489

TOTALB. Abit. N.° 2966 3118 3165

All'incontro nelle ultime due epoche le parrocchie contrassegnate con l'asterisco (*) mandavano fuori di questa Comunità un numero di abi-

DIZIONARIO
GEOGRAFICO FISICO STORICO
DELLA TOSCANA

CONTENENTE LA DESCRIZIONE

DI TUTTI I LUOGHI DEL GRANDUCATO

DUCATO DI LUCCA

GARFAGNANA E LUNIGIANA

COMPILATO

Da Emanuele Repetti

SOCIO ORDINARIO

DELL'I. e R. ACCADEMIA DEI GEORGOFILI

E DI VARIE ALTRE.

VOLUME PRIMO



FIRENZE

PRESSO L'AUTORE E EDITORE

COI TIPI DI A. TOFANI

1833

2. Consistenza e qualità dei beni storici, architettonici ed ambientali nei due Comuni

Capolona e Subbiano sono ricche di strutture che testimoniano il carattere di lunga durata del processo di evoluzione del territorio: dalle tracce della presenza umana in età neo-eneolitica, alla civilizzazione romana con i numerosi reperti conservati nel locale Museo archeologico e come dimostra la ricca toponomastica; dal carattere strategico assunto dal territorio posto al limite della linea difensiva bizantina, alla dominazione longobarda, fino alla età feudale con la strutturazione ed il consolidamento del sistema delle Pievi e dei Castelli con il quali vengono poste le basi della successiva organizzazione per piccole comunità autonome.

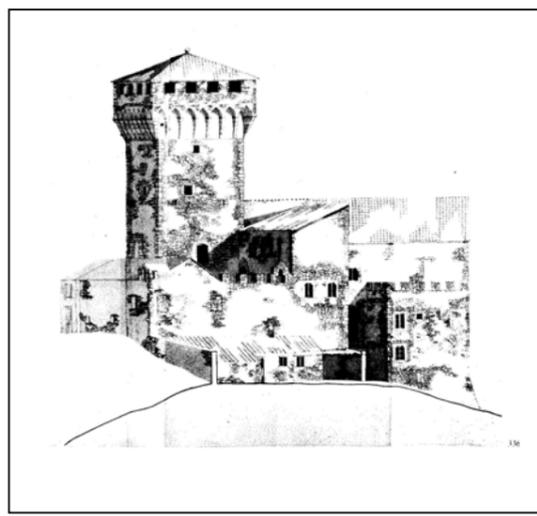
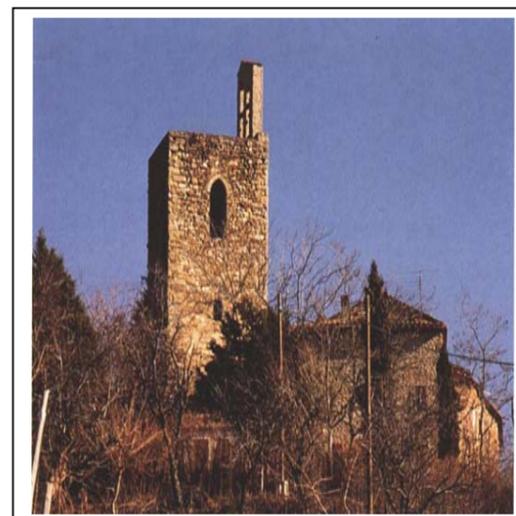
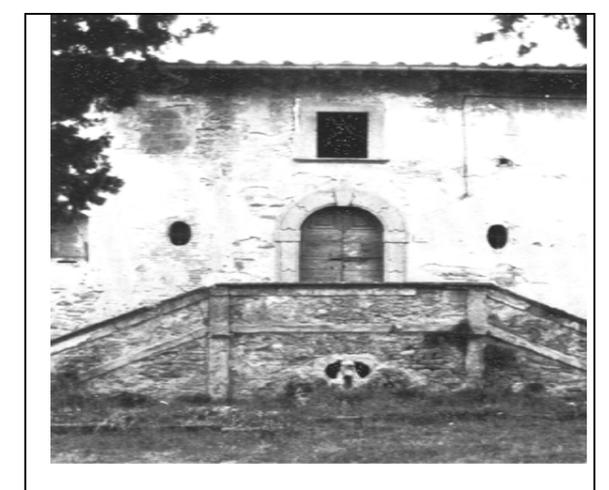
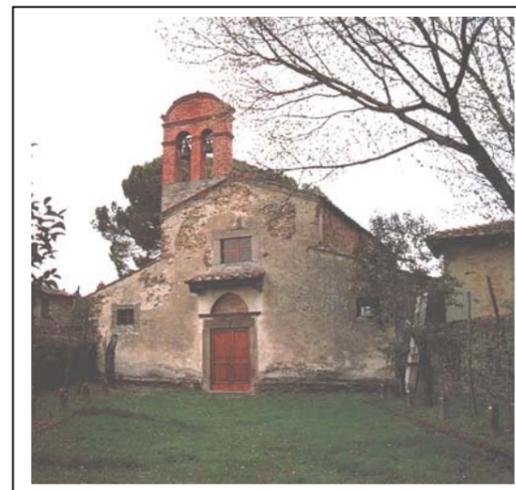
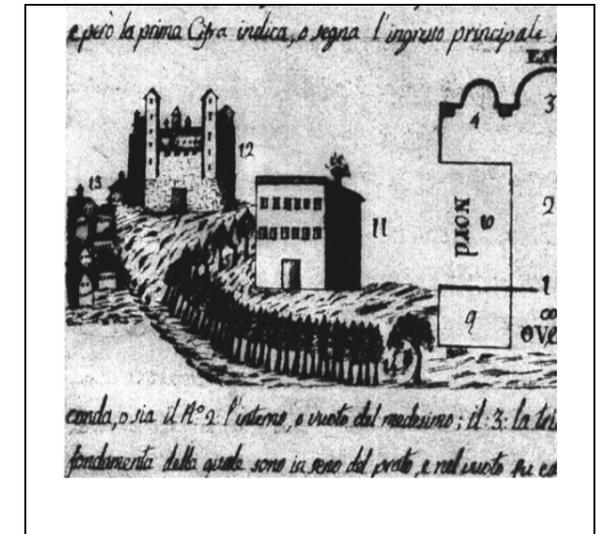
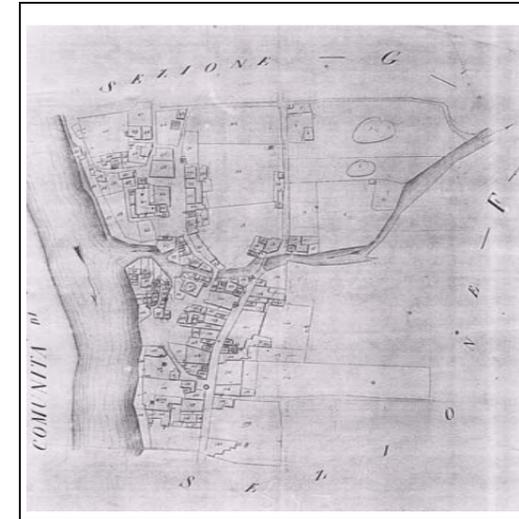
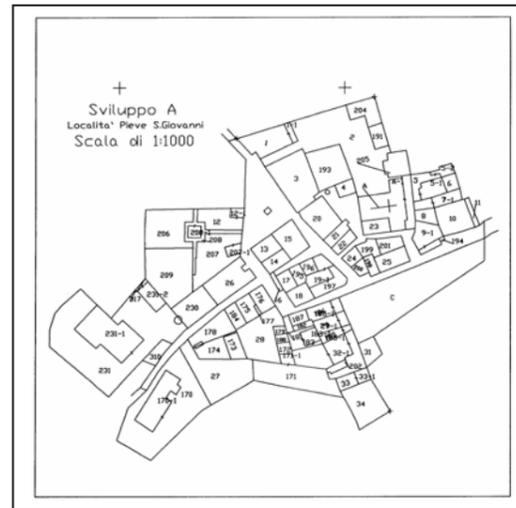
Quest'ultime verranno aggregate in una sapiente operazione di riforma amministrativa e territoriale alla fine del '700 operata dal Granduca Leopoldo anticipando di fatto di due secoli l'attuale tendenza alla riunificazione dei comuni di Capolona e Subbiano.

La catalogazione dei beni architettonici ed ambientali ha teso pertanto a documentare al livello più alto possibile la consistenza e qualità delle seguenti strutture:

- a) Centri ed aggregati storici
- b) Pievi e chiese
- c) Castelli
- d) Ville e Palazzi
- e) Edifici rurali
- f) Percorsi antichi
- g) Siti archeologici
- h) Cimiteri

Per i centri ed aggregati storici si è proceduto ad una prima ridefinizione del relativo perimetro sulla base della loro consistenza desunta dal Catasto leopoldino del 1824 includendovi anche tessuti ed edifici documentati al Catasto di primo impianto come ormai consuetudine.

Per la valutazione del patrimonio storico-architettonico di cui alle lettere b),c),d),e),f) dei centri ed aggregati storici si è fatto riferimento alle schedature elaborate dall'Amm.ne in attuazione della L.R. 59/80, alla Pubblicazione del Prof. Bini (Emergenze e territorio nell'Aretino- Ed.Alinea-1991) commissionato dalla Associazione intercomunale zona 23



aretina, ovvero alla Schedatura degli aggregati e delle Ville contenuta nel P.T.C. della Provincia.

Per il patrimonio edilizio rurale è stata effettuata una apposita schedatura ad integrazione degli Elenchi di cui alla L.R. 59/80 nella quale sono descritti i caratteri significativi dei manufatti tramite documentazione catastale del sito, rappresentazione fotografica degli edifici e del relativo contesto paesaggistico e con l'attribuzione di un giudizio secondo una scala di valore.

I siti di interesse archeologico oggetto di specifica segnalazione della Soprintendenza archeologica della Toscana come porzioni di territorio indiziate di interesse archeologico sono stati censiti sulla base della carta dei vincoli in applicazione della L 431/85 categoria di beni di cui alla lettera m). .

Con la collaborazione del locale Gruppo archeologico Giano, e con l'autorizzazione della Soprintendenza archeologica di Firenze si è potuto arricchire la documentazione della Carta archeologica della Provincia di Arezzo di un'altra serie di conoscenze di più recente acquisizione con l'indicazione di un significativo numero di nuovi siti.

Sono stati evidenziati i percorsi antichi così come desumibili dal catasto Leopoldino e da quello di primo impianto come una risorsa per la valorizzazione e fruizione del territorio. Analogamente sono state riportate le strade di interesse panoramico indicate nel PTCP.

Il patrimonio storico-architettonico propone le problematiche tipiche del settore con situazioni differenziate fra ambiti urbani o periurbani e zone marginali della collina e della montagna. In generale si assiste ad una progressiva crescente tendenza al recupero ed al riuso sia per finalità di residenza che per ospitalità turistica. Il fenomeno è ovviamente più diffuso nelle aree pedecollinari e collinari, mentre mostra difficoltà a svilupparsi nelle zone a quota altimetrica più alta ed in genere nelle aree più marginali del territorio e con più difficoltà di collegamento; purtroppo si deve registrare la presenza di interventi non sempre congrui sul piano tipologico architettonico per una non sempre adeguata consapevolezza dei soggetti attuatori.



Montegiovi
(Subbiano, AR; I SE)

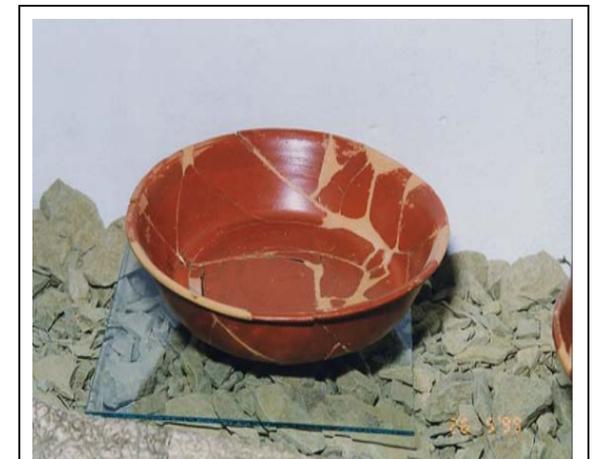
Rinvenimento di una iscrizione latina con dedica a Giove Ottimo Massimo. Nella stessa località era nota un'area con «ruderi romani» di incerta identificazione.

Bibl: AA 1950-51, 186. CA, F. 114, 6 n. 2.

S. Martino
(Capolona, AR; I SE)

Rinvenimento sporadico di materiali litici non meglio identificabili.

Bibl: Schedario Gamurrini, inedito. CA, F. 114, 6 n. 3. GRIFONI CREMONESI 1971, 184.



B) I CARATTERI DELLA RISORSA “TERRITORIO APERTO”:

CAPOLONA

Il territorio ha una estensione pari a 47,37 kmq. con altitudine massima di 720 m. sul Monte Ferrato. Il territorio si sviluppa sul sistema di falde meridionali dei poggi di Talla sull'ultimo contrafforte che dal Pratomagno degrada progressivamente fino all'Arno dividendosi in propaggini minori fino a divenire piccoli colli e promontori dove sono collocate gran parte delle strutture insediative.

Oltre all'Arno il sistema idrografico conta 8 corsi d'acqua e più precisamente: 1 Torrente (Zenna); 6 Fossi (Borgo Novo, Catriolo, della Mona, della Selva, Valiano. Valiano); 1 Botro (Faltognano).

Il P.I.T identifica il territorio del Comune di Capolona all'interno del Sistema territoriale di programma dell'Arno.

Il PTC della Provincia di Arezzo a sua volta ricomprende detti territori all'interno del sottosistema territoriale di programma dell'Appennino; i sottosistemi si articolano ulteriormente in:

- Unità di paesaggio
- Zone agronomiche
- Tipi e Varianti di paesaggio agrario
- Sottosistemi idrografici

All'interno del sottosistema territoriale dell'Appennino per Capolona si evidenziano due Unità di paesaggio: **Ap** (Appennino) e **CI** (Conche intermontane). In relazione alla articolazione agronomica lo stesso PTCP inserisce il territorio di Capolona nella zona agronomica della “pianura del Casentino, ed in quella delle “colline a Nord di Arezzo”

Il territorio è caratterizzato sostanzialmente da tre connotazioni paesistico ambientali:

- la stretta valle percorsa dall'Arno e solcata dalla ferrovia Arezzo-Stia e dalla S.S. 71 su cui si è venuta consolidando una consistente struttura urbana formata dai due capoluoghi comunali attestati sulle rispettive sponde e dalle primissime pendici collinari solo in parte urbanizzate; tale settore nella classificazione del PTCP per Tipi e varianti di paesaggio



agrario viene identificato come “fondovalle stretti” (Tipo1 variante b,d; aree ad agricoltura sviluppata intensiva ASI)

- da una fascia collinare fino ai 5-600 c.a. metri dove sono presenti numerosi insediamenti minori e dove prevalgono nel settore centrale i “coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco”(Tipo 8b: MAD), in quello settentrionale la “coltivazioni a poderi densi e continui” (Tipo 8 a; ASE). La morfologia del territorio degrada progressivamente a quote più basse verso sud dove risaltano ampie zone di “oliveto terrazzato” (Tipo7 variante a, aree ad agricoltura sviluppata intensiva ASI)
- da un brano di campagna di valore agronomico e paesaggistico sottostante Pieve S.Giovanni rappresentato dal “pian di Cafaggio e Meliciano” (tipo 3d; ASE) fino a terminare nel fiume Arno sul confine comunale con Arezzo con una porzione di fascia di “fondovalle largo” (Tipo 2; ASE)

I CARATTERI DELLA RISORSA “TERRITORIO APERTO”:

SUBBIANO

Il territorio di Subbiano si estende per 78,24 kmq. con altitudine massima a 1414 m. sul Monte Castello sull’Alpe di Catenaia. Quest’ultima rappresenta un contrafforte che staccatosi dall’Appennino lasciando l’orientamento sud-est si dirige verso mezzogiorno formando una catena displuviale fra valle dell’Arno e del Tevere con l’Alpe di Serra e l’Alpe di Catenaia. Dal Monte Filetto alcune diramazioni secondarie discendono a formare colline verso sud dove si trovano il Monte Ritondo ed il Castellaccio; ulteriori diramazioni dal Monte Filetto formano poggi e colline verso la Valle del Tevere.

La rete idrografica oltre il fiume Arno è costituita da 19 corsi d’acqua e cioè: 4 torrenti

(Chiassa, Gravenna, Sovara e Talla); 12 Fossi (Bagno, delle Balze, Berigno, Brelle, Cantalupo, Cerbaia, del Doccione, Doccione, della Fabbrica, di Valbena,, Lendra, di Romaggio; 2 Rii (Cerfone, della Torre d’Orlando) 1 Borro (di Montegiovi) .

Il P.I.T identifica il territorio del Comune di Subbiano all’interno del Sistema territoriale di programma dell’Arno.

Il PTC della Provincia di Arezzo a sua volta ricomprende detti territori all’interno del sottosistema territoriale di programma dell’Appennino; i sottosistemi si articolano ulteriormente in:

- Unità di paesaggio
- Zone agronomiche
- Tipi e Varianti di paesaggio agrario
- Sottosistemi idrografici

All’interno del sottosistema territoriale dell’Appennino per Subbiano si evidenziano due Unità di paesaggio: Ap (Appennino) e CI (Conche intermontane)

In relazione alla articolazione agronomica lo stesso PTCP inserisce il territorio di Subbiano nella zona agronomica della “pianura del Casentino” ed in quella delle “colline a Nord di Arezzo”

Il territorio è caratterizzato sostanzialmente da tre connotazioni paesistico ambientali:

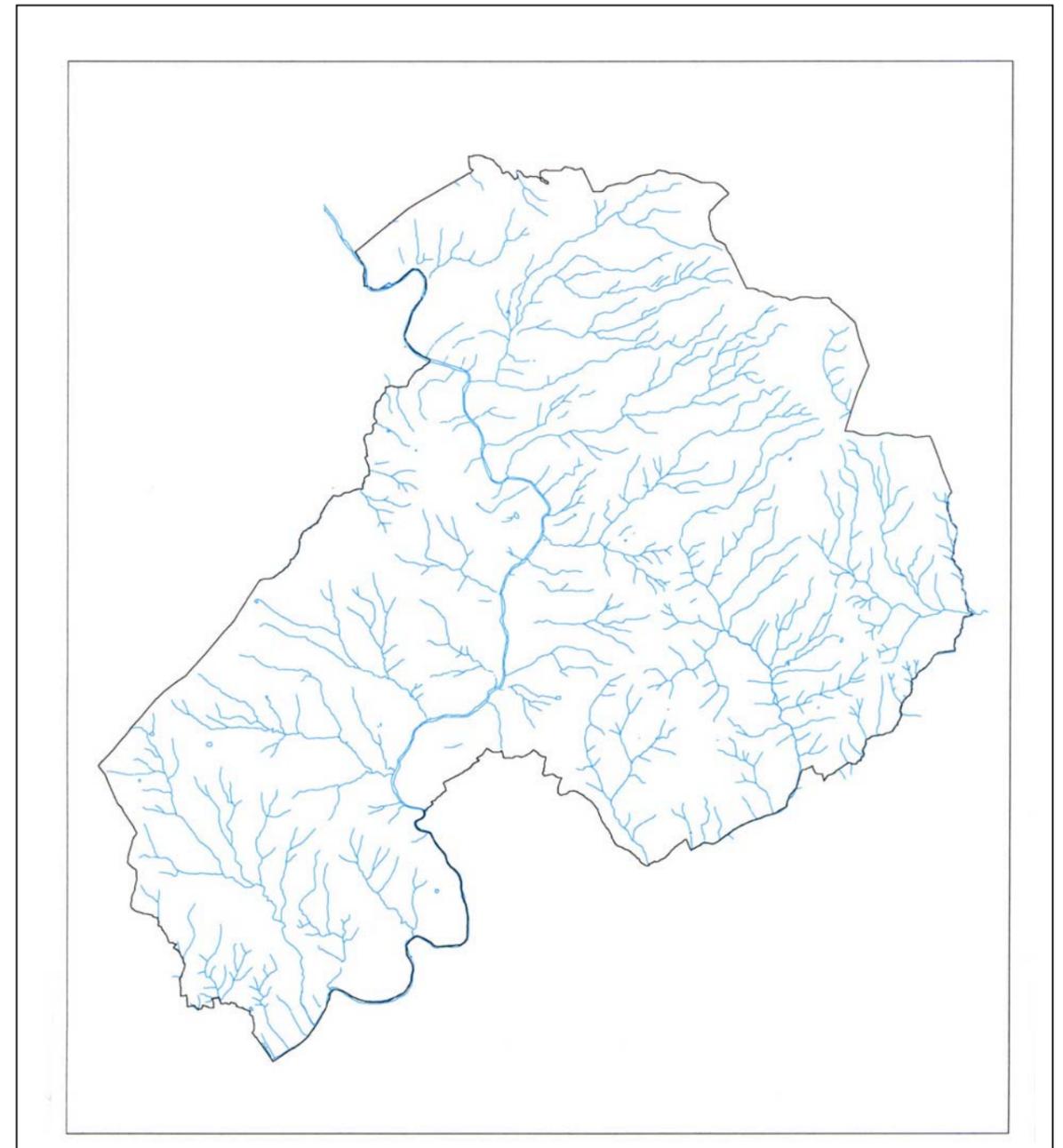
- la stretta valle percorsa dall’Arno e solcata dalla ferrovia Arezzo-Stia e dalla S.S. 71 su cui si è venuta consolidando una consistente struttura urbana formata dai due capoluoghi comunali attestati sulle rispettive sponde e dalle primissime pendici collinari solo in parte urbanizzate; tale settore nella classificazione del PTCP per Tipi e varianti di paesaggio agrario viene identificato come “fondovalle stretti” (Tipo1 variante a; aree ad agricoltura sviluppata estensiva ASE)
- da una fascia collinare parallela alla precedente fino ai 5-600 c.a. metri dove sono presenti numerosi insediamenti

minori e dove prevale rispettivamente nel settore centro-settentrionale la “coltivazione a poderi densi e continui” (Tipo 8 a,b; ASE), nel settore sud quella dell’ “oliveto terrazzato” (Tipo7 variante a, aree ad agricoltura sviluppata intensiva

ASI ed in quello ampio a sud est una variante particolare di “coltivazioni a podere” e cioè quella a macchia di leopardo delle aree intercluse al bosco.

- da una fascia alto collinare e montana con prevalenza di copertura boscata (non

Schema della rete idrografica



riconducibile a nessun tipo di paesaggio agrario) e di “aree di transizione degli arbusteti”(Tipo11 variante b; ASE) e con insediamenti sempre più rarefatti e di tipo puntuale spesso in precario stato di conservazione.

Le fasce coltivate interessano prevalentemente le aree medio-basse della collina; oltre una certa quota si registra una prevalenza di terreni abbandonati o sottoutilizzati ad eccezione di significative porzioni in prossimità degli aggregati ed insediamenti minori.

Considerazioni circa lo stato del territorio aperto nei due Comuni

Da un punto di vista generale possiamo affermare che il paesaggio agrario si presenta con una relativa condizione di degrado come conseguenza dell’abbandono e dello spopolamento degli anni ’60 alternato ad aree ed ambiti di permanenza delle tradizionali coltivazioni anche con forme di part-time e con segnali di parziale inversione di tendenza connessi al crescente fenomeno del ritorno e della riscoperta da parte di ceti urbani del territorio rurale.

Si evidenziano fenomeni di dissesto idrogeologico dovuti alla mancata presenza e manutenzione dell’uomo, condizioni precarie per la regimazione e qualità delle acque, la funzionalità dei corsi d’acqua, la qualità del patrimonio boschivo, la efficienza del reticolo stradale minore, la tenuta delle sistemazioni agrarie quali terrazzamenti e cigli e rete scolante.

Pur tuttavia ancora forte rimane la qualità del paesaggio per l’alternarsi di quadri ambientali fra pianura, collina e montagna, fra aree coltivate ed aree boscate, per la fitta presenza di insediamenti storici minori e di architetture rurali, per la densa articolazione di percorsi antichi e panoramici e della rete idrografica. Qualità e varietà del paesaggio quindi si propongono come fondamentale risorsa ed opportunità per interventi di recupero, tutela e valorizzazione di grande interesse anche per i risvolti economici e le potenzialità di promozione del territorio.



Modello tridimensionale del territorio.

C) I CARATTERI DELLA RISORSA INSEDIATIVA:
CAPOLONA

Nel censimento 1991 la consistenza e distribuzione degli insediamenti si presentava nel modo seguente:

Capoluogo: **CAPOLONA ab. 2585**

Frazioni:

Bibbiano: ab. 22
Castelluccio: ab. 335
Pieve S.Giov.: ab. 133
S. Martino ab. 164
Totale fraz. ab. **654**

Nuclei:

Cafaggio ab. 47
Casavecchia ab. 52
Figline ab. 25
Il Pino ab. 31
Il Santo Belf. ab. 4
Lorenzano ab. 22
Poggio al P. ab. 37
Vado ab. 102

Tot. nuclei **ab. 320**

Case sparse: **ab. 785**

Totale popol. Ab. 4344

Come si evince dal prospetto di cui sopra la concentrazione della popolazione per il 59% si verifica nel Capoluogo, per il 15% nelle frazioni (Centri) tra le quali solo Castelluccio, Pieve S.Giovanni, S.Martino e Vado superano 100 abitanti, per il 7% nei nuclei minori mentre nelle case sparse si registra un 18%.

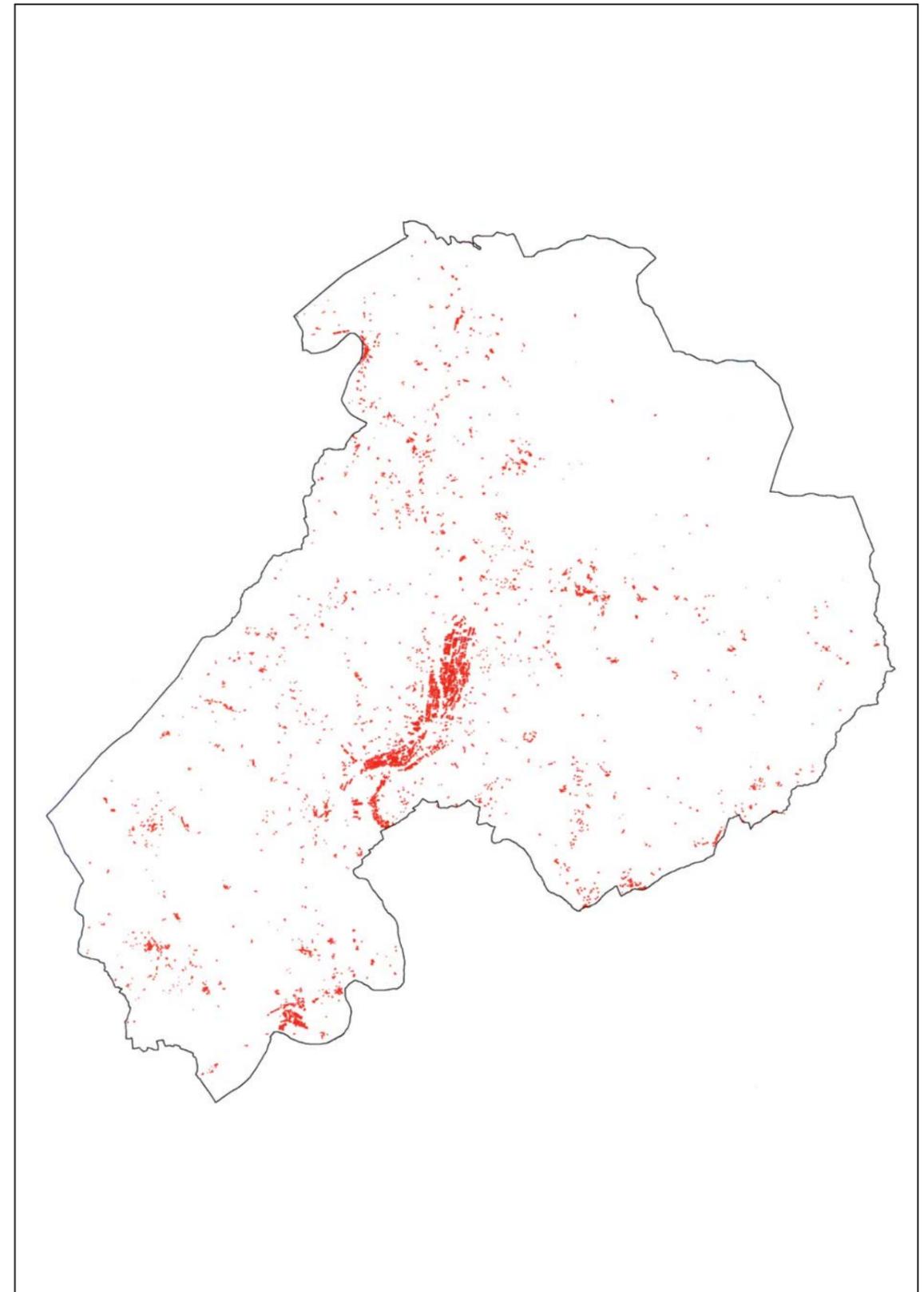
Se si confrontano i dati storici sulla distribuzione della popolazione si evidenzia come le frazioni di Bibbiano, Castelluccio, Pieve S.Giovanni; S.Martino rappresentassero ad esempio al 1833 (Repetti) la struttura portante del sistema insediativo, quando ancora non si era consolidato il nucleo dell'attuale Capoluogo a valle. Oggi il rapporto vede la popolazione complessiva di dette frazioni ridotta a circa 654 abitanti contro i 2585 del Capoluogo; cioè in poco più di un secolo e mezzo si è completamente invertito il rapporto fra insediamenti collinari frutto di una lunga durata come caposaldi dell'organizzazione territoriale e l'area urbana del capoluogo nel fondo valle di Capolona.

Da un punto di vista della distribuzione degli insediamenti si evidenziano tre direttrici principali di strutturazione del sistema :

- Quella da sud proveniente dalla piana di Arezzo e dall'Arno che risale verso le pendici del Pratomagno formata da promontori, crinali collinari ed ampie terrazze su cui sono ubicati gli insediamenti di: Castelluccio, S. Margherita, Cafaggio, Pieve S.Giov., l'Apia, Casavecchia, Casucci fino a S. Martino
- Quella che si sviluppa da Nord a sud attestata in gran parte sulla stretta valle dell'Arno (Lorenzano, Baciano, Capolona, S. Martino, Poggio al Pino, Figline, Pieve a Sietina, Vado fino a Castelluccio).
- Quella alto collinare che si sviluppa a partire da Caliano salendo verso nord (Cenina, Il Santo, Ponina, Torri di Belfiore, Migliarino, Bibbiano, Vezza)

Del sistema insediativo storico di tipo puntuale si è già detto nel primo capitolo; per quanto riguarda i centri e nuclei se si escludono le strutture "forti" del Capoluogo e delle principali frazioni tutto il sistema denuncia problemi di tenuta sociale ed urbanistica per la marginalità rispetto alle aree di valle dove attività economiche, opportunità di relazioni, fruibilità dei servizi consentono maggiori opportunità: In questo quadro una condizione di sostanziale tenuta si registra a Castelluccio ed a Pieve S.Giovanni per la loro tradizionale felice collocazione territoriale e continuità storica: il primo per essere stato nei secoli il nucleo matrice della comunità di Capolona con l'Abbazia omonima; il secondo in splendida posizione panoramica sulla piana di Arezzo per averne assunto in periodo più recente l'eredità essendo stato anche sede comunale.

Tutta l'area urbana di Capolona è dagli anni '60 oggetto di un consistente processo di sviluppo e trasformazione sia nel settore della residenza che in quello delle attività produttive e commerciali fortemente integrate alla realtà economica di Arezzo. Dalla città capoluogo di provincia infatti molte persone tendono ad uscire per andare ad insediarsi in una



Rappresentazione sintetica della struttura insediativa

dimensione meno caotica dell'abitare e del lavorare.

Tutta la lunga e stretta fascia territoriale compresa fra l'Arno, la SS.71 e la pedecollina ad ovest è stata pressochè saturata configurando una vera e propria città del tutto inedita in quanto non appoggiata ad un nucleo storico matrice, se si esclude il modesto insediamento medievale intorno al Ponte Caliano; tale struttura urbana è ormai saldata e fortemente integrata con quella di Subbiano con cui costituisce un vero "continuum urbano" avendo avuto quest'ultimo un processo di sviluppo per molti aspetti simile anche se con tempi e modalità diversi.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi si segnala una problematica commistione con i tessuti residenziali su tutta l'area del capoluogo dove in particolare la fabbrica di calzature Soldini, azienda simbolo dello sviluppo produttivo recente di Capolona, per dimensioni e collocazione determina, insieme al tessuto di piccole aziende circostante, una sorta di vera e propria Città-fabbrica.

Significativo lo sviluppo residenziale e produttivo anche della frazione di Castelluccio dove i nuovi insediamenti residenziali a monte e quelli prevalentemente commerciali ed industriali a valle hanno anche qui configurato una sorta di nuovo agglomerato urbano del tutto slegato, anche per problematiche condizioni orografiche, dal piccolo nucleo antico ormai in condizione di degrado.

Lo sviluppo convulso e non programmato verificatosi a partire dagli anni '60 ha prodotto una condizione non sempre adeguata dello spazio pubblico (reticolo viario incerto nelle gerarchie, mancanza di marciapiedi ed arredo urbano) per qualità, fruibilità e decoro che le amministrazioni comunali hanno decisamente migliorato in parti significative del tessuto urbano (Via Veneto, Viale Dante, Piazza del Comune) Sono da studiare interventi tesi al mantenimento dello spazio pubblico e delle aree ancora libere per evitare una totale saturazione dell'area urbana ritrovando la possibilità di connessione degli stessi tramite forme alternative di mobilità e di fruibilità con calibrati interventi su viabilità pedonale,

sistemazione a verde, a parcheggi, e ad arredo urbano; ricercando anche relazione ed integrazione con le aree del territorio aperto contiguo e quello più distante collinare.

Non si segnalano particolari tensioni o problematiche nei Centri e nuclei minori se non quelli già descritti in precedenza a livello di sostenibilità sociale e di tendenza al decadimento che impongono una riflessione sui loro possibili ruoli e pesi insediativi in specie per quelli storicamente considerati strutture caposaldo nel contesto territoriale

I CARATTERI DELLA RISORSA

INSEDIATIVA: SUBBIANO

Nel censimento 1991 la consistenza e distribuzione degli insediamenti si presentava nel modo seguente:

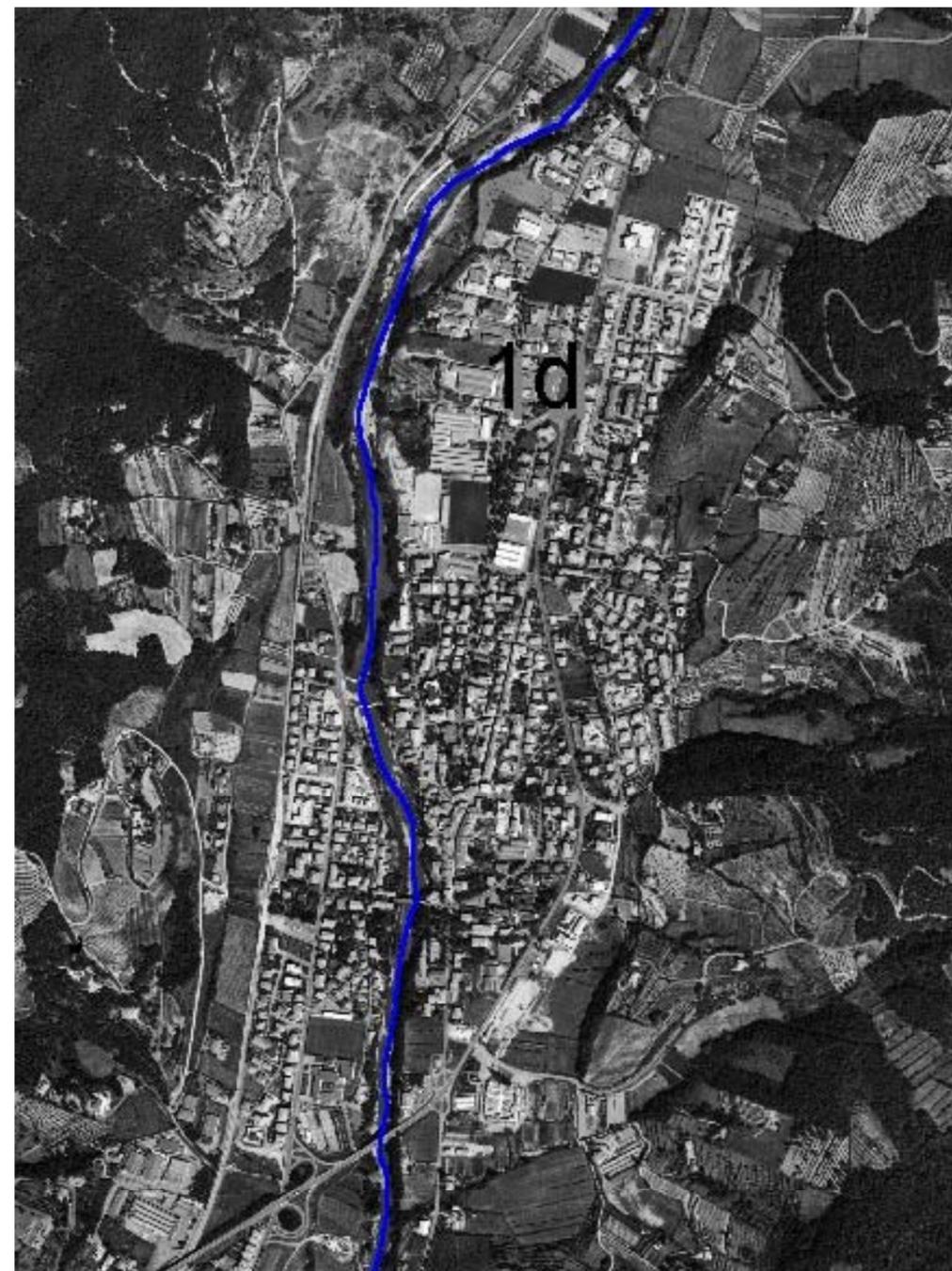
Capoluogo: Subbiano ab. **2302**

Frazioni:

Castelnuovo	ab.253
Chiaveretto	ab. 62
Falciano	ab.117
Poggio d'Ac.	ab. 37
Ponte Caliano	ab.170
Santa Mama	ab.118
Vogognano	<u>ab. 73</u>
Totale fraz.	ab. 830

Nuclei:

Ca' di Buffa	ab. 26,
Calbenzano	ab.127
Casacciola-	
Belvedere	ab. 64
Giuliano	ab 25
Grugnano	ab. 7
Il Palazzo	ab. 96
La Piaggia	ab. 11
Lavacchio	ab. 22
Le Caselle	ab 29
Montecchio	ab. 22
Mulinaccio	ab. 32
Palbena	ab. 15
Piaggia di S.	ab. 29
Ponte Franc.	ab. 15
Rocolino	ab. 26
Terranera di S.	<u>ab 19</u>
tot. Nuclei	ab. 565
Case sparse:	<u>ab. 745</u>



Totale popol. Ab. 4402

Come si evince dal prospetto di cui sopra la concentrazione degli insediamenti e della popolazione per il 52% si verifica nel Capoluogo, per il 18,8% nelle frazioni (Centri) tra le quali solo Castelnuovo, S.Mama e Falciano superano i 100 abitanti, per il 12,7% nei nuclei minori, mentre nelle case sparse si registra un 16,9%.

Se si confrontano i dati storici sulla distribuzione della popolazione si evidenzia come alcune frazioni quali Falciano, Savorgnano, Poggio d'Acona, S.Mama rappresentassero ad esempio al 1833 (Repetti) la struttura portante del sistema insediativo con una popolazione la cui somma superava di 330 abitanti lo stesso Capoluogo di Subbiano che ne contava all'epoca 778; oggi il rapporto vede la popolazione di dette frazioni ridotta a circa 272 abitanti contro i 2302 del Capoluogo; cioè in poco più di un secolo e mezzo si è completamente invertito il rapporto fra insediamenti collinari frutto di una lunga durata come caposaldi dell'organizzazione territoriale e l'area urbana del capoluogo nel fondo valle dove oltre a Subbiano spiccano le strutture del Palazzo, di Ponte Caliano e Castelnuovo che in complesso fanno registrare 2752 abitanti cioè oltre il 61% di tutta la popolazione.

Da un punto di vista della distribuzione degli insediamenti si evidenziano due direttrici principali di strutturazione del sistema quella sud-nord lungo l'Arno e la Via Casentinese (Castelnuovo, Ponte Caliano, Subbiano, Calbenzano, S.Mama); e quella est-ovest lungo l'antico percorso di montagna per la Valtiberina (Falciano, Savorgnano, Grugnano). Alla prima possiamo collegare anche la direttrice minore per Chitignano con Valenzano e Poggio d'Acona e quelle di Vogognano e Giuliano; alla seconda il sistema di insediamenti minori di Lavacchio, le Caselle, Monte Giovi connessi con la frazione del Comune di Arezzo de la Chiassa

Episodio in qualche misura a se stante è l'insediamento di Chiaveretto al limite sud-orientale lungo la strada prov. della Libia per la Valtiberina.

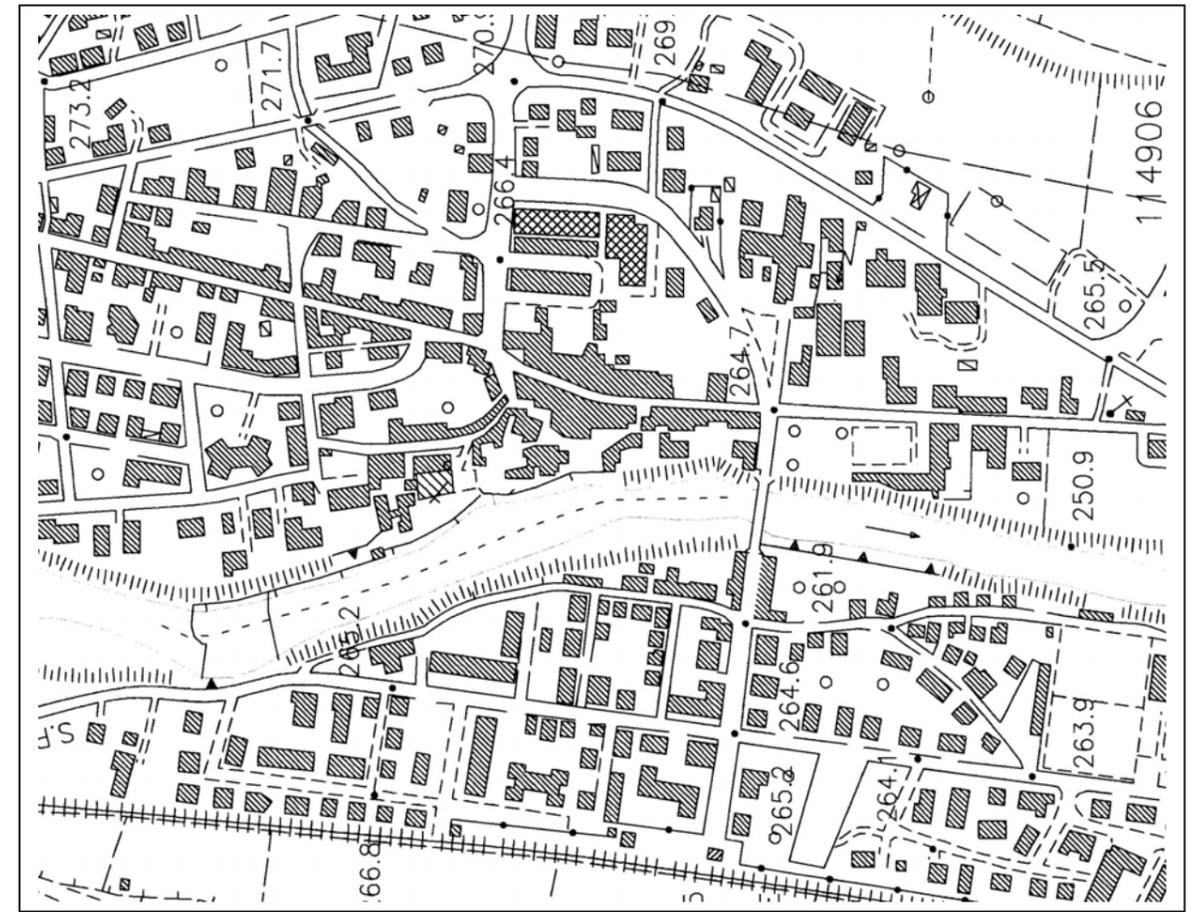
Del sistema insediativo storico di tipo puntuale

si è già detto nel primo capitolo; per quanto riguarda i centri e nuclei, se si escludono le strutture "forti" del Capoluogo, di Castelnuovo e di Ponte Caliano, tutto il sistema denuncia problemi di tenuta sociale ed urbanistica per la marginalità rispetto alle aree di valle dove attività economiche, opportunità di relazioni, fruibilità dei servizi consentono una qualità della vita decisamente più appetibile: in questo quadro una condizione di relativa maggiore resistenza al decadimento si registra a Falciano e S.Mama per la loro tradizionale felice collocazione territoriale, il primo in splendida posizione panoramica punto di riferimento di un più ampio hinterland collinare (S.Piero, Prato all'Aia, Montecchio, Terranera, il bel nucleo recentemente recuperato di Ghiora); S. Mama punto di passaggio obbligato per il Casentino pur nella sua problematico e suggestivo rapporto con l'Arno, la Statale e la Ferrovia.

Tutta l'area urbana di Subbiano, da Casa la Marga a Castelnuovo, è da tempo oggetto di un consistente processo di sviluppo e trasformazione sia nel settore della residenza che in quello delle attività produttive e commerciali fortemente integrati alla realtà di Arezzo. Dalla Città capoluogo di provincia infatti molte persone tendono ad uscire per andare ad insediarsi in una dimensione meno caotica dell'abitare e del lavorare; così come da Arezzo molti sono i consumatori che si rapportano a Subbiano per acquisti nelle numerose strutture commerciali e di servizio esistenti.

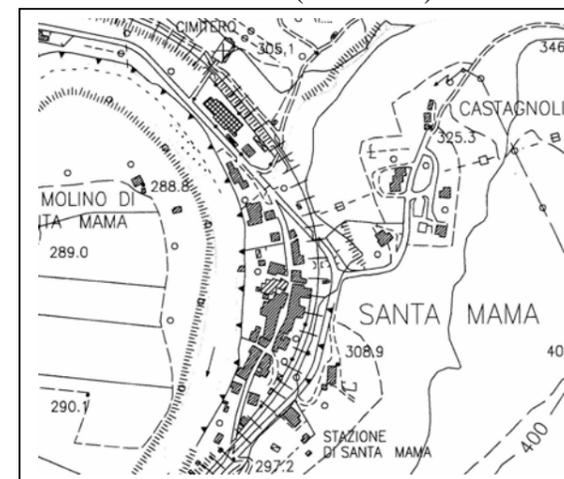
Oltre ad alcune importanti aziende del settore secondario, Subbiano conta infatti alcuni grossi Centri commerciali quali Marino fa Mercato, Combipel, Mondo Bambino che specie durante il weekend sono frequentate da un numero notevole di persone provenienti da un ampio intorno territoriale ed in buona parte dalla stessa città di Arezzo con riflessi a livello di carichi di traffico e di sosta.

Tutta la fascia ricompresa fra la SS.71 e la pedecollina ad est è oggetto da alcuni anni di un consistente processo di urbanizzazione residenziale che ha prodotto un pezzo di città del tutto inedita fortemente avulsa dal Centro per la frattura netta rappresentata dalla Statale.



Il Centro dell'area urbana

La frazione di S. Mama (Subbiano)



La frazione di Castelluccio(Capolona)



L'Amm.ne comunale è attualmente impegnata alla realizzazione di alcuni collegamenti sottopassanti nel tentativo di operare una ricucitura fra i due contesti urbani e al tempo stesso una riqualificazione dello spazio pubblico con inserimento di marciapiedi.

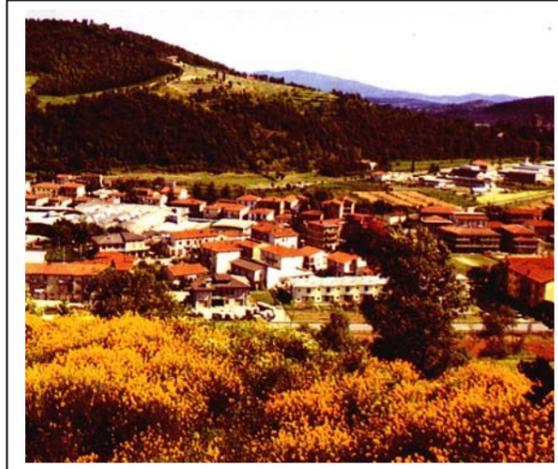
Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi si segnala una problematica commistione con i tessuti residenziali su tutta l'area del capoluogo mentre la nuova zona industriale di Castelnuovo stenta a decollare pienamente nonostante che con la Variante n. 3 l'Amm.ne abbia operato una radicale modifica sia di assetto urbanistico che regolamentare.

Il Centro storico, se pure ancora vi siano localizzate importanti funzioni e servizi pubblici e privati soffre di una tendenza allo svuotamento di attività commerciali e direzionali che si dirigono verso le zone di nuovo sviluppo ad Est (Mondi nuovi) e Castelnuovo; il nucleo più antico intorno al vecchio Castello appare bisognoso di interventi di recupero e consolidamento; tutto il fronte che affaccia sull'Arno richiede interventi di riqualificazione e di miglioramento della qualità ambientale.

La struttura urbana ha di fatto saturato tutto lo spazio libero in pianura e si assiste ad una tendenza alla saldatura non auspicabile del capoluogo con i tessuti de il Palazzo, Ponte Caliano e Castelnuovo.

Sono da studiare interventi tesi al mantenimento dello spazio pubblico e delle aree ancora libere per evitare una totale saturazione dell'area urbana ritrovando la possibilità di connessione degli stessi tramite forme alternative di mobilità e di fruibilità con calibrati interventi su viabilità pedonale, sistemazione a verde, a parcheggi, e ad arredo urbano; ricercando anche relazione ed integrazione con le aree del territorio aperto contiguo e quello più distante collinare.

Non si segnalano particolari tensioni o problematiche nei Centri e nuclei minori se non quelli già descritti in precedenza a livello di sostenibilità sociale e di tendenza al decadimento che impongono una riflessione sui loro possibili ruoli e pesi insediativi in specie per quelli storicamente considerati strutture caposaldo nel contesto territoriale



**D) STRUTTURE FUNZIONALI E DI
RELAZIONE:
CAPOLONA E SUBBIANO**

Mobilità

La rete viaria risulta estesa ed in buone condizioni caratterizzata dai ben noti problemi di funzionalità e sicurezza della S.S. 71 che lambisce marginalmente Capolona, mentre determina una forte frattura sull'abitato di Subbiano. Per la viabilità minore in ambito urbano si segnalano le difficoltà tipiche di processi recenti di urbanizzazione in parte spontanei e incompleti nelle infrastrutturazioni: sezioni di carreggiata limitate, mancanza di marciapiedi e percorsi pedonali, di adeguate aree di parcheggio, di assenza di decoro urbano. Occorre tutelare la viabilità storica minore e promuovere interventi di miglioramento per la valorizzazione di una rete di percorsi ambientali alternativi per la fruibilità piena di tutto il territorio extraurbano.

Il sistema della mobilità sul mezzo pubblico è basato da una parte sulla risorsa ferroviaria Arezzo-Stia che non è utilizzata al meglio delle sue potenzialità di trasporto per numero e frequenza di corse e capillarità di fermate e su una rete di servizi automobilistici di linea gestiti dalla stessa Società mista pubblico-privato se pur con normative e finanziamenti diversi (LFI e La Ferroviaria) che opera nelle varie frazioni.

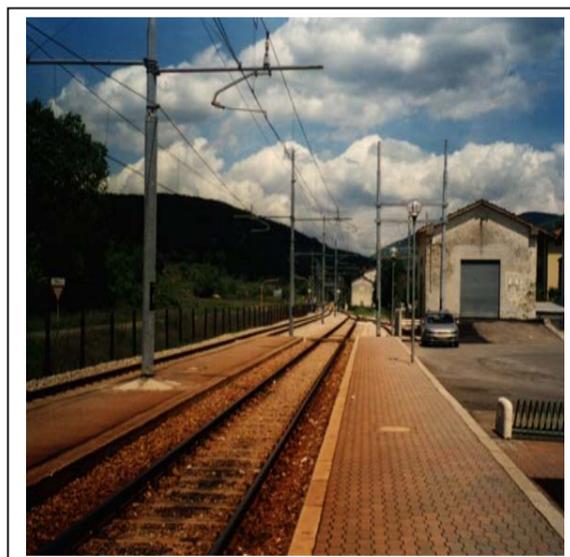
Si rende necessaria una riflessione circa la possibilità di un innalzamento della qualità del servizio su rotaia e della sua integrazione con quello su gomma attraverso punti di scambio e criteri di intermodalità nel quadro di un più ampio progetto di ristrutturazione del trasporto pubblico sull'area aretina che riconverta la Ferrovia del Casentino in una "sistema di metropolitana di superficie".

Sono anche da sperimentare nuove opportunità di trasporto delle merci su rotaia considerata la localizzazione delle aree industriali locali rispetto alla ferrovia.

I servizi a rete.

Il territorio dei due comuni presenta una condizione abbastanza buona per quanto riguarda la dotazione di reti di telecomunicazioni ed energetiche.

Più problematiche le condizioni per quanto riguarda le reti acquedottistiche e fognarie dove devono essere realizzati interventi per una messa a regime ottimale dei due sistemi per quanto riguarda l'area urbana mentre permangono nelle frazioni situazioni di maggior precarietà negli approvvigionamenti idrici ed in particolare nella mancanza di impianti di depurazione presenti solo in pochi casi. (per maggiori dettagli si veda il paragrafo sul Bilancio ambientale)



Veduta aerea delle infrastrutture che caratterizzano l'organizzazione dell'area urbana.

Attrezzature e servizi pubblici

La dotazione di attrezzature e servizi pubblici è decisamente di buon livello se rapportata alla dimensione dei due comuni.

Esiste in Capolona una Centro scolastico e sportivo consortile dotato di Scuola Media, palestra, biblioteca, impianti sportivi.

Ogni Comune possiede una scuola Materna ed Elementare nel Capoluogo; Capolona gestisce un' Asilo Nido; Subbiano possiede all'interno del plesso scolastico materno ed elementare un Auditorium

Capolona gestisce una Scuola Elementare anche nelle frazioni di Castelluccio ed una materna a Pieve S. Giovanni.

A Subbiano è ubicata una piscina coperta consortile nei pressi dello Stadio comunale.

Campi di calcio si trovano anche a Falciano, Castelnuovo, Castelluccio.

Nei locali del vecchio ospedale di Subbiano sono collocati servizi sanitari distrettuali.

A Capolona è attivo un Centro Sociale particolarmente frequentato e ricco di iniziative.

Due uffici postali sono operanti nel Comune di Subbiano (Capoluogo e S.Mama), uno nel capoluogo di Capolona

Si contano due farmacie una in ogni capoluogo ed una Stazione dei carabinieri in Subbiano.

Strutture e servizi privati di interesse pubblico.

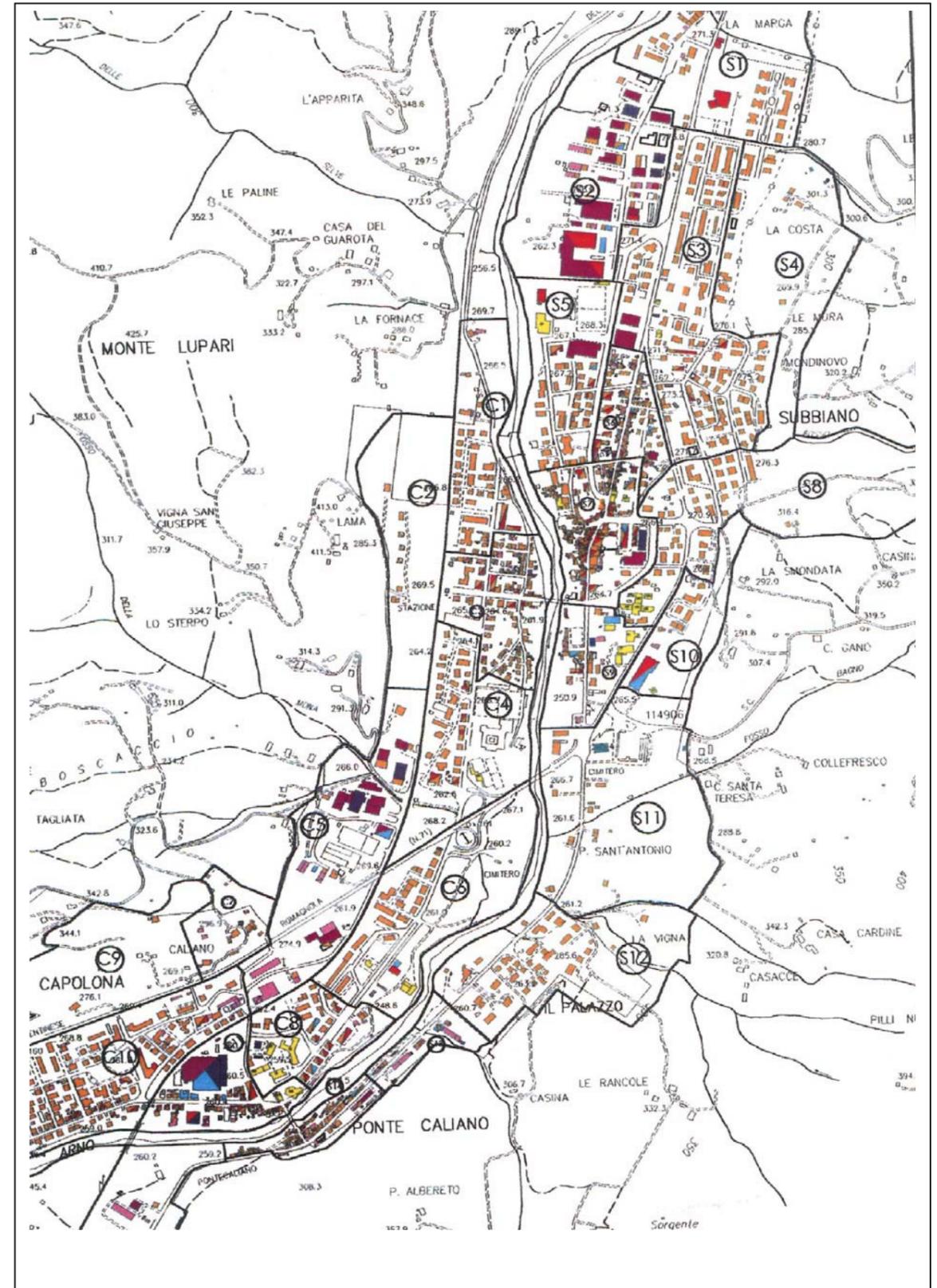
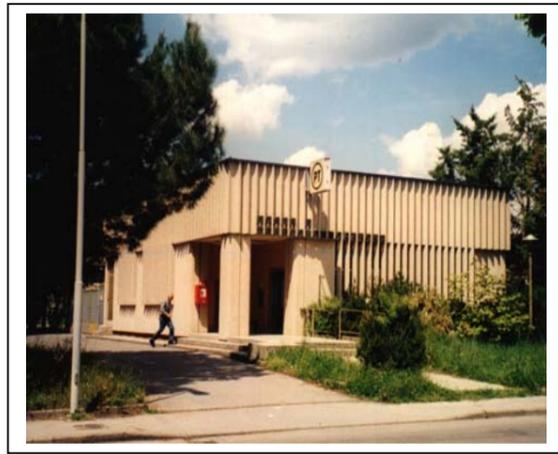
Si segnala la presenza di un piccolo centro commerciale a Capolona ed uno più grande in Subbiano, con all'interno una struttura di vendita nel settore alimentare in ognuno, caratterizzano il terziario.

L'ospitalità ancora non adeguatamente sviluppata, viene garantita da 3 esercizi alberghieri a Subbiano (nessuna struttura è presente in Capolona)

In crescita la presenza di strutture agrituristiche 13 in totale (di cui 7 a Capolona e 6 a Subbiano).

Nella ristorazione sono presenti 24 strutture fra ristoranti, trattorie e pizzerie di cui 10 a Capolona e 14 a Subbiano.

Nel settore degli Istituti di credito si registrano 2 Agenzie a Capolona e 3 a Subbiano



**E) SOCIETÀ ED ECONOMIA:
CAPOLONA E SUBBIANO**

Lo Studio socio-economico ha evidenziato che i due Comuni, dopo il decremento registrato tra il 1951 ed il 1971, sono in costante crescita con un incremento nel periodo 1991/2000 dell'8,26% per Capolona e dell'11,14% nel periodo 1996-2001 per Subbiano uno dei più alti di tutta l'area casentinese a cui contribuiscono in larga misura le fasce di età più alte della popolazione. La tendenza dei prossimi anni, pur non potendo dare valutazioni sicure, sembra essere di ulteriore potenziale crescita sia per l'aumento dell'indice di natalità sia per il fenomeno dell'immigrazione che qui presenta percentuali più alte rispetto alla media provinciale.

Il settore primario fa registrare complessivamente la presenza di oltre mille aziende con coltivazioni per una superficie di oltre 8000 ettari mentre le aziende con allevamenti sono 342; 177 invece le aziende non più esistenti. (dati censimento dell'Agricoltura 2000)

Il settore secondario presenta una degli indici di industrializzazione più alti di tutta la provincia, anche se negli ultimi anni si registra una riduzione, se pur minima, delle aziende ed una più consistente in termini di addetti, segno dell'introduzione di nuove tecnologie e di processi di razionalizzazione.

Nei territori dei due Comuni operano importanti aziende: a Subbiano AEC (apparecchi di illuminazione pubblica), CAEM (scaffalature metalliche), OMSA (presse), TESAR (trasformatori elettrici, nella frazione di Chiaveretto); a Capolona SOLDINI (calzature), TCA (trattamento ceneri lavorazioni orafe a Castelluccio)

Da registrare anche un aumento considerevole della attività edilizia sia in termini di abitazioni (+21,46 nel periodo '81-2001 per Capolona e +19,6% per Subbiano) sia in quello delle attività produttive secondarie e terziarie (46.000 mc nel periodo '90-95 per Capolona; per Subbiano 145.000 mc nel periodo '96-2000 contro i 54.000 del periodo '85-'90).

Particolarmente vivace il mercato immobiliare anche per le opportunità offerte dalla vicinanza con la città di Arezzo che consente un offerta di case a costo relativamente più contenuto che nel Capoluogo con una qualità ambientale decisamente migliore.

Non ancora sufficientemente sviluppato il settore del turismo che solo di recente ha fatto registrare un discreto aumento di strutture ricettive e agrituristiche.

Il turismo rurale può dare impulso in prospettiva ad un economia agricola oggi non particolarmente vivace, che pure presenta alcune situazioni interessanti, rilanciando le tradizionali produzioni collinari, introducendo le coltivazioni biologiche, valorizzando la risorsa bosco.



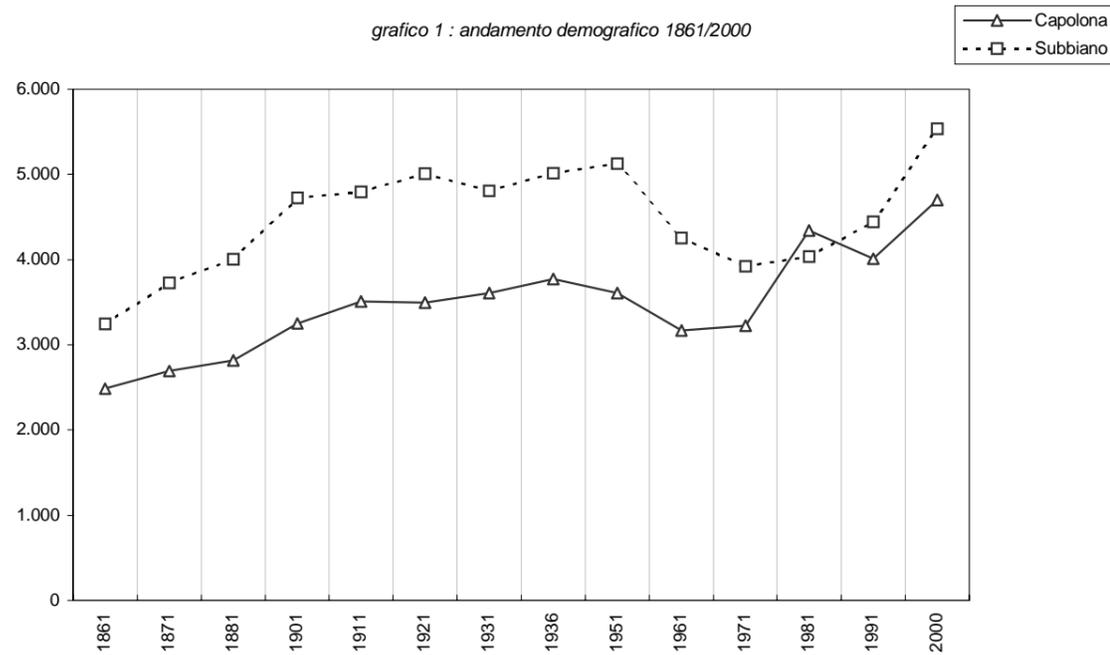
Edifici industriali



Centro Commerciale

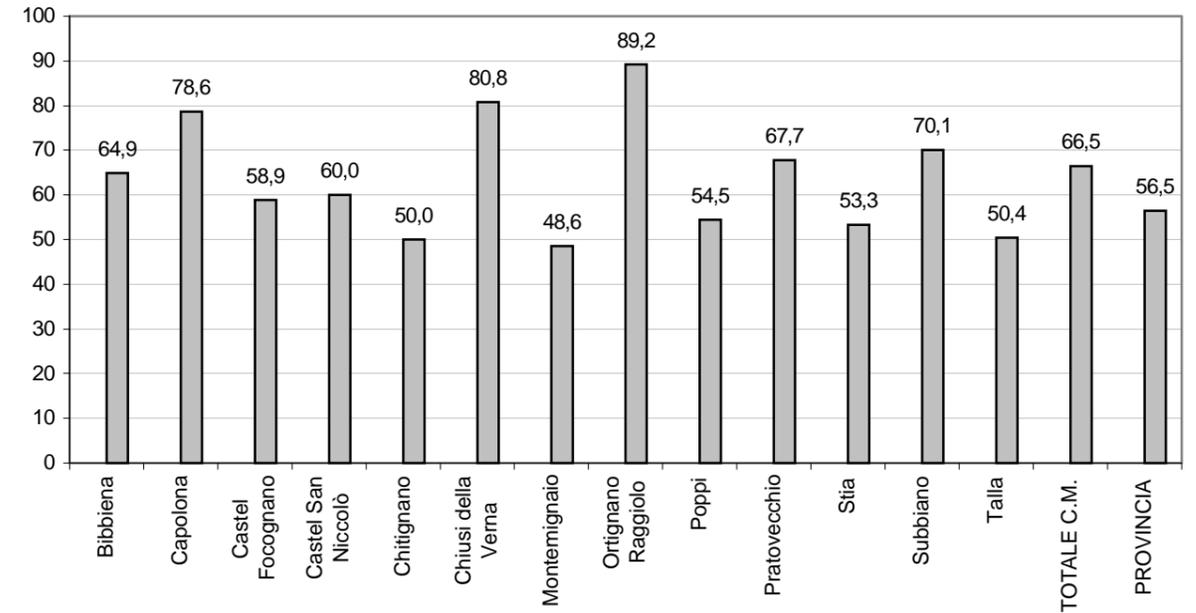


grafico 1 : andamento demografico 1861/2000



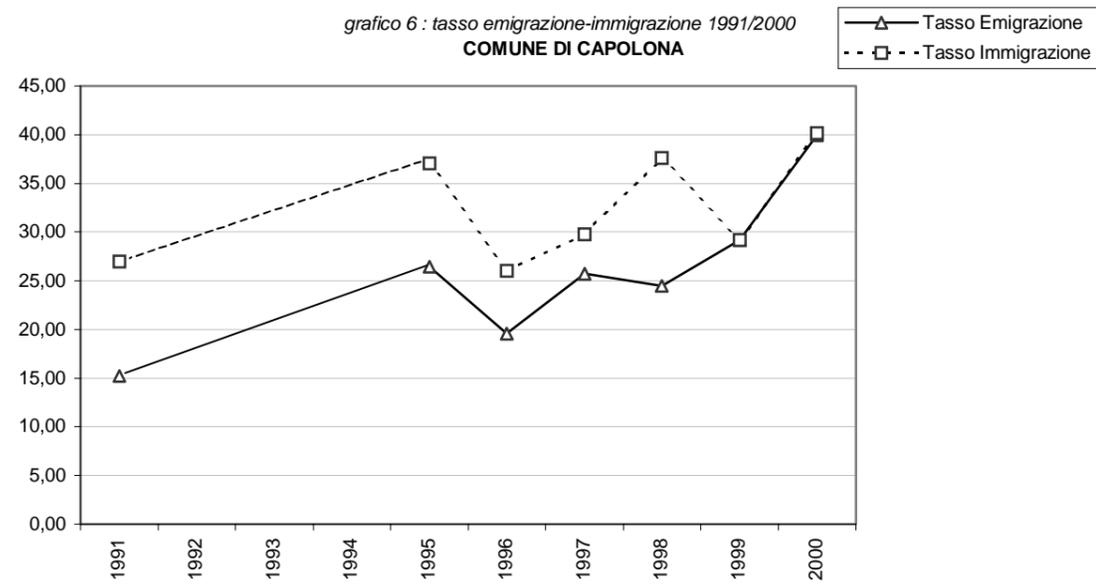
Fonte : Rilaborazione da comunità montana - Piano di Sviluppo 2001/2004

grafico 9 : indice industrializzazione al 1996



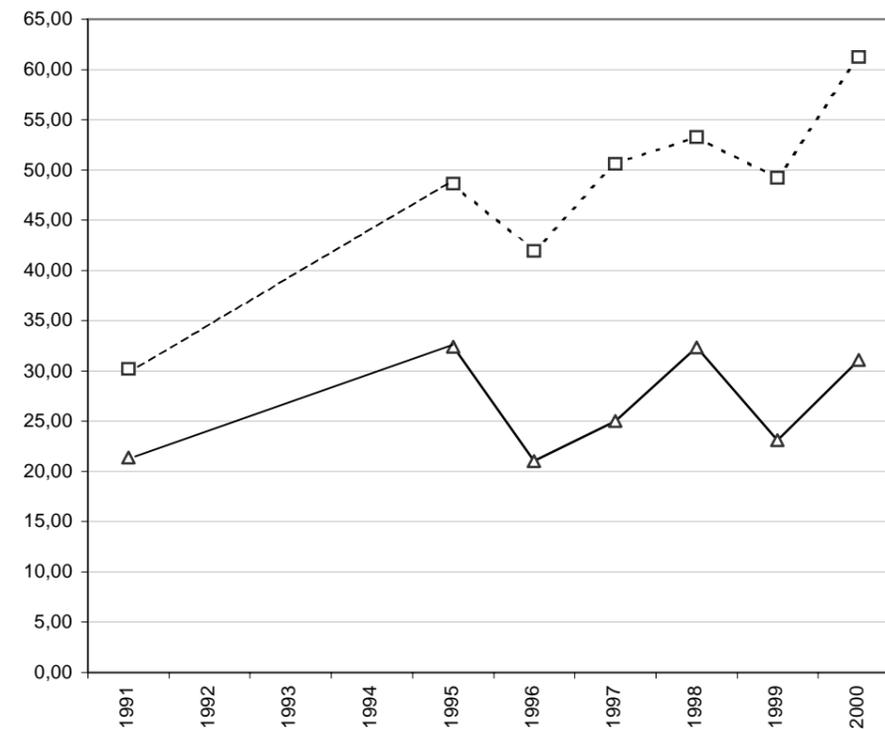
Fonte : Piano di sviluppo della Comunità Montana 2001-2004

grafico 6 : tasso emigrazione-immigrazione 1991/2000
COMUNE DI CAPOLONA



Fonte : rielaborazione dati Provincia di Arezzo

COMUNE DI SUBBIANO



Fonte : rielaborazione dati Provincia di Arezzo

**F) ATTUAZIONE DELLA
STRUMENTAZIONE URBANISTICA
E RELATIVA EVOLUZIONE.**

L'Amm.ne comunale ha utilizzato gran parte della strumentazione urbanistica derivante dalle leggi nazionali regionali (PEEP, P.P. Pd.L, P.d.R, disciplina del patrimonio edilizio ecc.) cercando di orientare lo sviluppo edilizio ed urbanistico secondo logiche di razionalità e qualità.

Significativi in tal senso gli interventi per la sistemazione delle sponde dell'Arno (P.P per il Parco urbano di Capolona e Parco fluviale a Castelnuovo di Subbiano) o quelli per la riorganizzazione del tessuto urbano di Capolona (Variante n.7) e per l'area industriale di Castelnuovo (Variante n.3) oltre a interventi sugli aspetti normativi in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente, e trasformazioni nelle zone agricole .

Gli Strumenti urbanistici generali mostrano tutti i loro limiti essendo ormai datati storicamente e concepiti come Programmi di fabbricazione anche se poi aggiornati ed integrati da varianti organiche. Spesso si è dovuto ricorrere alla pratica delle Varianti di tipo puntuale legate ad esigenze particolari di carattere abitativo o produttivo che esprimevano comunque, pur nella loro parzialità, un problema sociale o economico non riconducibile tout court all'interno delle prerogative del Piano. Questa pratica, il rapido modificarsi del quadro socio-economico di riferimento, una certa rigidità degli strumenti urbanistici, hanno quindi progressivamente reso più difficile il controllo generale sulle logiche di sviluppo ed assetto del territorio. In pratica dopo gli anni "eroici" delle prime sperimentazioni urbanistiche connesse all'avvio dell'ente Regione un po' tutte le Amm.ni si sono trovate sempre più in difficoltà, anche per un complesso quadro giuridico legato al regime dei suoli e la mancanza di mezzi di finanziamento adeguati, e costrette, anche in virtù delle forti sollecitazioni del mondo socio-economico di questi ultimi anni a operare settorialmente ed in relazione ai problemi via via emergenti.

In tal senso sono da annoverare le difficoltà di attuazioni delle previsioni legate alle dotazioni di spazi pubblici per verde, parcheggi, aree pedonali ed una loro qualificazione anche in senso formale oltre che funzionale, mentre maggiori risultati si sono ottenuti nel campo delle attrezzature pubbliche e collettive (scuole, impianti sportivi, centri sociali).

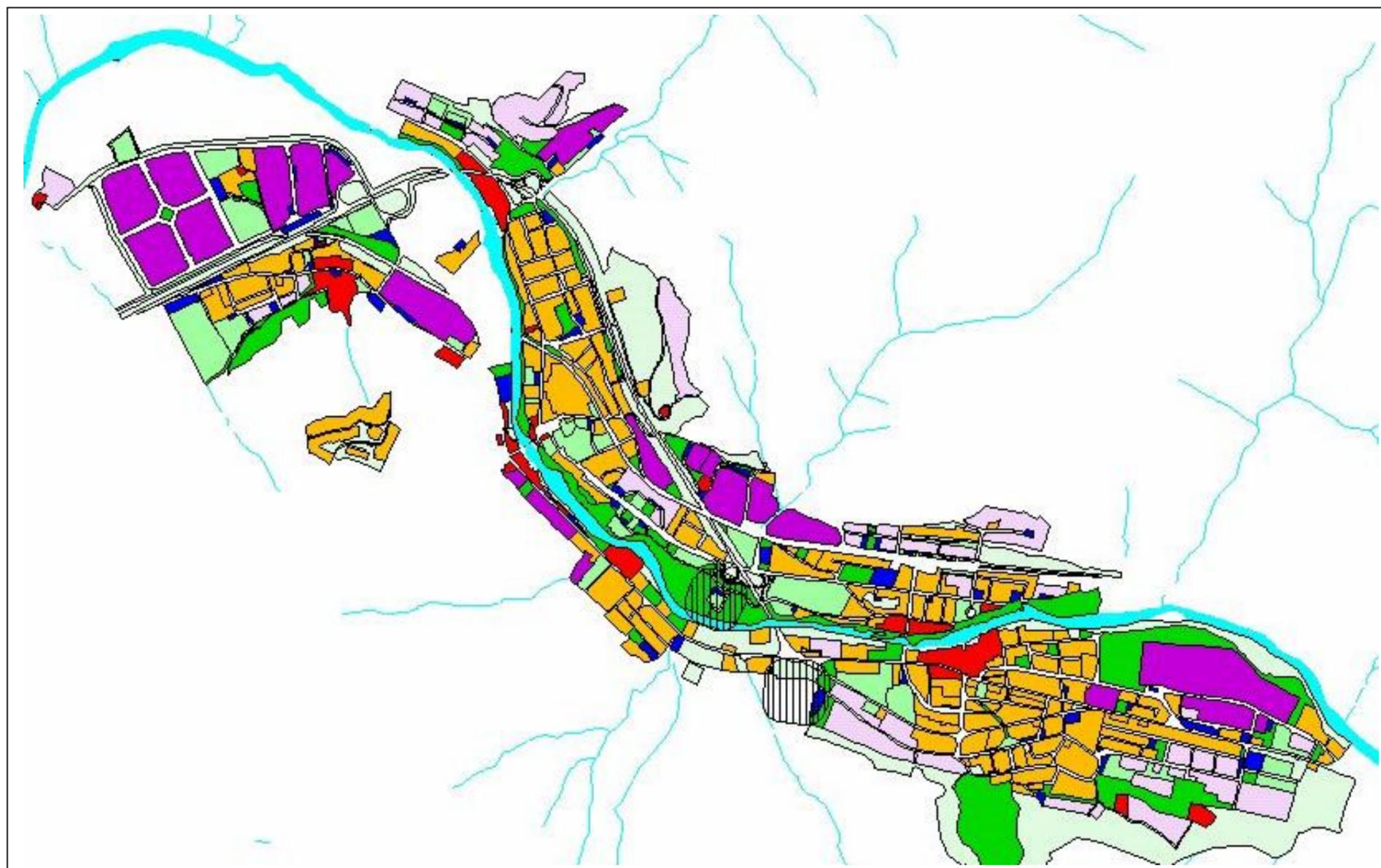
Allo stato attuale le potenzialità residue degli Strumenti urbanistici generali indicano una situazione di sostanziale esaurimento della capacità insediativa nel settore della residenza

con gli ultimi Piani attuativi in itinere o di prossima presentazione; nel settore produttivo secondario invece si registrano ancora significative potenzialità nell'area di Castelnuovo.

Difficoltà di gestione si sono registrate nell'applicazione della disciplina del Piano Arno purtroppo redatto su base cartografica non aggiornata e fortemente incidente su ambiti densamente urbanizzati o con forte propensione ed aspettativa per divenirlo; la comunità locale lo ha vissuto subendone gli elementi

vincolistici e non ne ha potuto apprezzare il valore di tutela e promozione della qualità del territorio anche perché sono mancati tutti gli interventi che avrebbero dovuto supportarlo in termini di percorsi, aree attrezzate di sosta, sistemazioni fluviali a parco, strutture di servizio per il tempo libero o lo sport.

Si apprende che è in atto una iniziativa congiunta di Regione e Provincia per una verifica ed un superamento della disciplina di questo Strumento nato prima della L.R. 5/95 le cui prerogative e finalità dovrebbero essere ricondotte all'interno dell'attuale quadro pianificatorio.



RELAZIONE SULLO STATO DELL'AMBIENTE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' DEGLI EFFETTI INDOTTI DAL PIANO STRUTTURALE

Sulla base delle Istruzioni tecniche e del Manuale per l'applicazione della Valutazione della Regione toscana in ottemperanza a quanto disposto all'art.32 della L.R. 5/95 si è proceduto ad effettuare una ricognizione sullo Stato dell'Ambiente nei due Comuni allo scopo di conoscere lo stato delle principali risorse e poter effettuare le valutazioni circa la fattibilità delle previsioni di trasformazione del Piano strutturale ovvero per l'individuazione delle condizioni compatibili alla trasformabilità.

Si sono utilizzati i seguenti dati e informazioni disponibili:

- Rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo (a cura di Regione, Provincia, Arpat, Irpet)
- Dati forniti da Soc. Nuove Acque su reti idriche, impianti fognari e depurazione.
- Informazioni e dati assunti direttamente presso l'Arpat di Arezzo
- Dati ed informazioni fornite dagli Uffici tecnici comunali.

L'analisi sullo Stato dell'ambiente ha riguardato le seguenti risorse assunte per sistemi:

- Sistema suolo
- Sistema acqua
- Sistema aria
- Sistema energia
- Sistema rifiuti

SISTEMA SUOLO

Sono stati approfondite le problematiche relative agli assetti geologico, idrogeologico ed idraulico: dal punto di vista **idrologico-idraulico** le indagini hanno evidenziato le seguenti situazioni di rischio.

Comune di Capolona:

- Nel capoluogo vi sono alcune aree in destra idrografica dell'Arno che risultano essere state interessate da fenomeni di ristagno; in queste zone non essendovi fossi ricettori il deflusso delle acque meteoriche avviene

tramite una rete fognante che in presenza di eventi eccezionali risultano insufficienti.

- Nella Frazione di Castelluccio in destra idrografica a valle del ponte sull'Arno vi è una zona interessata da possibili esondazioni dovute al fosso Borgonovo che necessita di modesti interventi di sistemazione degli argini.

Comune di Subbiano:

- Nella frazione di S.Mama c'è il rischio di esondazione in caso di piena contemporanea dell'Arno e del torrente Brelle per una non adeguata regimazione a seguito dell'intervento operato dal provveditorato alle Opere pubbliche della toscana, anche in considerazione dell'immissione delle varie fognature dell'abitato
- Nel capoluogo, si registra un pericolo di esondazione del fiume Arno nel punto di immissione del torrente Valbena in quanto il ciglio di sponda rappresentato dalle strutture di tombamento del fosso risulta ad una quota inferiore al livello di massima piena ipotizzato

* * *

Per quanto riguarda gli aspetti **geologico-tecnici** le indagini di supporto al P.S. hanno evidenziato:

Comune di Capolona:

- sulle pendici della sponda destra del fiume Arno si rilevano aree ad elevata instabilità geologica, fra queste si cita l'ex frana delle Mottacce attualmente sistemata e monitorata;
- fenomeni di instabilità geomorfologica generalizzati si rilevano a sud dell'area di Pieve San Giovanni e di Cafaggio;
- la porzione orientale del nucleo di Vezza insiste su un'area ad elevata situazione di instabilità, mentre Casavecchia e Le Vaglie sono contornate da aree fortemente instabili;
- a sud della località Lorenzano dalla cima di Poggio Carpineto fino al torrente Zenna è stata rilevata un'area con gravi problemi di assetto

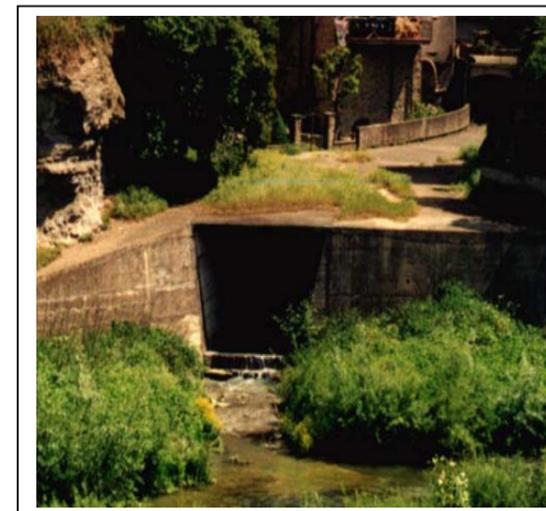
idrogeologico che coinvolge gli abitati di Santa Lucia e di Casa La Berta;

- l'intera area delimitata dal fosso dell'Orto e dal fosso Bonavera a valle dell'abitato di Migliarino fino alla confluenza con il Catriolo è classificata ad elevato dissesto idrogeologico;
- la località Alberaccio è ubicata su una frana quiescente;
- situazioni di minore instabilità sono state rilevate a monte del Capoluogo nei pressi delle località La Fornace, Lama, il Pino e Le Caselle.

- Dal punto di vista idraulico si rileva che la normativa in materia ha classificato in ambito B il 100% delle corsi d'acqua ritenuti ad elevato rischio idraulico;
- si evidenzia che in seguito alla realizzazione di opere idrauliche è in corso da parte dell'amministrazione comunale presso l'Autorità di Bacino del fiume Arno, la richiesta di riduzione del rischio idraulico di alcune aeree nel Capoluogo (via Tortelli, stazione di Subbiano, La Casella e piazza Martiri della Libertà) che in passato erano state soggette ad eventi di inondazione e/o ristagno;
- si segnala inoltre la zona del Castelluccio come area dove si presentano problemi di carattere idraulico derivanti sia dall'analisi storica e cartografica che dagli studi idraulici condotti.

Comune di Subbiano:

- L'elemento geomorfologico caratterizzante è costituito dal grande corpo di frana antica in parte stabilizzatosi ed in parte quiescente che dall'Alpe di Catenaiia giunge fino al fiume Arno in prossimità della località Spedaletto coinvolgendo in pieno il nucleo di Vogognano;
- il fosso che discende dall'Alpe di Catenaiia erode maggiormente la riva sinistra originando dissesti che in prossimità di Calbenzano si rilevano aree ad elevata instabilità geologica;



- fenomeni di instabilità della pendice coinvolgono anche l'ex SS.71 nell'area del Travigante;
- nei pressi della località Le Motte, fra il Castello di Valenzano e Poggio d'Acona si evidenzia una striscia di terreni caratterizzati da dissesti di versante generalizzati;
- tutte le altre situazioni di instabilità che si manifestano sui rilievi ai margini del Capoluogo, sono riferibili a movimenti localizzati che non rientrano nella categoria delle forme di dissesto caratterizzati da movimenti classificabili profondi;
- A differenza di Capolona nel territorio di Subbiano dal punto di vista idraulico si rileva che la normativa in materia ha classificato in ambito B circa il 50% delle corsi d'acqua ritenuti ad elevato rischio idraulico;
- come aree dove si presentano problemi di carattere idraulico derivanti sia dall'analisi storica e cartografica che dagli studi idraulici condotti si segnalano inoltre le zone di S. Mama, Calbenzano, il Travigante, l'area a nord del Capoluogo di Subbiano in prossimità del fiume Arno e la zona del Chiaveretto ed il fosso della Lastra.

Inoltre entrambi i territori comunali di Capolona e di Subbiano sono classificati sismici di II^a categoria (media sismicità della zonazione sismica nazionale), su tali terreni in caso di sisma, le caratteristiche e le condizioni dei terreni possono trasmettere sollecitazioni dinamiche tali da originare fenomeni di amplificazione sismica locale.

In base a quanto citato dal RD 523/1904 per entrambi i Comuni, per ogni fosso d'acqua classificato pubblico, dovrà essere prevista un'area di tutela idraulica assoluta di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

SISTEMA ACQUA

Qualità delle acque superficiali (in base a parametri chimico-fisici e microbiologici dati

anno1993-98). E' disponibile il dato di una stazione di monitoraggio ricavato durante tutto l'arco dell'anno 1998 posta nella zona Castelluccio-Buon Riposo che evidenzia una qualità dell'acqua appartenente alle prime due classi (ottima e buona) in base all'indice integrato di qualità (IQG) assunto.

Per quanto riguarda il monitoraggio biologico dei corpi acquiferi superficiali effettuato con il metodo I.B.E.(Extended Biotic Index) si dispone del dato relativo alla località La Draga a valle di Rassina rilevato nel 1996 che evidenzia un abbassamento della qualità delle acque del tratto casentino rispetto a precedenti rilevamenti dovuti a vari fattori quali: riduzione della portata, aumento del carico inquinante del periodo estivo, maggior flusso turistico, modifiche dell'abitat fluviale.

In materia di carichi inquinanti la sub area casentino presenta percentuali tra le più basse di tutta la provincia sia per i carichi civili (14%) che industriali (17%).

Depurazione

Per la depurazione degli scarichi civili nel territorio dei comuni di studio si dispone del dato relativo al depuratore a fanghi attivi di Castelnuovo che interessa una parte del Comune di Subbiano con una potenzialità di 1000 ab.eq.

Piccoli impianti locali sono presenti nel comune di Subbiano anche a Falciano, S.Mama e Ca' di Buffa.

Il previsto impianto consortile di S.Martino che dovrebbe servire l'area urbana di Capolona e Subbiano è realizzato ma non è ancora collegato.

Qualità delle acque sotterranee

Servizi idrici integrati.

I due Comuni fanno parte dell'Ato n.4 ed hanno conferito alla soc. Nuove acque la gestione del servizio di acquedotto e fognatura. Le erogazioni totali di acqua nel periodo 96-97 hanno fatto registrare un incremento per Subbiano (+ 0,8%) e stabilità per Capolona. La rete di Capolona si sviluppa per 26 km mentre quella di Subbiano per 68 in rapporto all'estensione del territorio.

Le varie fonti utilizzate hanno creato frequenti difficoltà nell'erogazione e per qualità delle

acque. Verrà presto realizzato un invaso a monte di Pieve a Sietina nel territorio di Capolona nell'ambito del programma di utilizzazione delle acque di Montedoglio. L'opera sarà corredata di un impianto di sollevamento, di un potabilizzatore e di un serbatoio di 2.250 mc. di capacità in località la Valle sul monte Caporali; un secondo serbatoio verrà realizzato in loc. Caliano. La rete di distribuzione si svilupperà per 8 km. e garantirà una portata di 20lt. secondo.

SISTEMA ARIA

Qualità dell'aria in rapporto alle emissioni inquinanti

I dati assunti presso l'IRSE della Regione toscana circa la qualità dell'aria espresse in tonnellate per kmq evidenziano valori di pressione dei vari inquinanti (da traffico, da riscaldamento, da gas acidificanti ed eutrofizzanti, produttori di ozono, gas serra) fra i più bassi della Toscana (fascia compresa fra 0-500 tonnellate per entrambi i territori comunali eccetto che per il monossido di carbonio dove a Subbiano si hanno valori nella fascia superiore di 500-1000)

Inquinamento acustico.

In mancanza di una programmazione per zone acustiche che i due comuni si apprestano ad effettuare, al momento si dispone del dato relativo ad un rilevamento effettuato dall'Arpat nel 1999 lungo la ss.71 nell'abitato di Subbiano dove si sono registrati rispettivamente 71,5 db. diurni e 66,5 d. notturni che rappresentano valori abbastanza critici analoghi a quelli delle altre viabilità statali quali la 71 e la 69.

SISTEMA ENERGIA

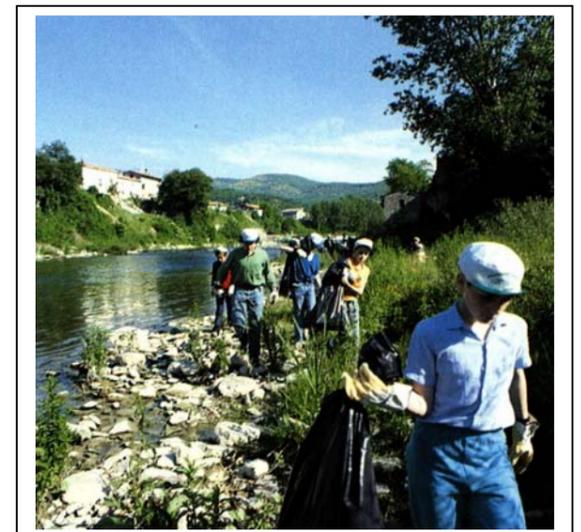
Non particolarmente elevata la pressione dovuta alla pressione del sistema energetico in rapporto al numero di abitanti se confrontata con altre realtà provinciali : ad esempio i due comuni sommati realizzano praticamente gli stessi consumi energetici di Pratovecchio che ha meno di 1/3 di abitanti e di altri comuni più piccoli della provincia

SISTEMA RIFIUTI

I due comuni fanno parte dell'Ambito ottimale n.7 dove la raccolta dei RSU è effettuata in economia tramite conferimento alle discarica del Pero di Castiglion Fibocchi.

La produzione dei rifiuti nel periodo 96-97 è stata per Capolona di -4,7% mentre per Subbiano di + 7,4.

Nel 2001 si è registrato invece un lieve incremento anche per Capolona pari a circa il 4% rispetto al 1999 mentre per Subbiano l'incremento è pari a circa il 14%. Per quanto riguarda la raccolta differenziata il dato dell'anno 2001 evidenzia una quota del 12% sul totale dei rifiuti per Capolona e del 10,4% per Subbiano.



**COMUNI DI
CAPOLONA E SUBBIANO
(PROV. DI AREZZO)**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**“ LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE
DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO “**

Maggio 2002

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1) I nuovi contenuti della pianificazione nella legislazione regionale.

La L.R. 5/95 ha profondamente modificato il quadro normativo della pianificazione territoriale introducendo significative innovazioni sia dal punto di vista tecnico-scientifico che procedurale. Essa ha percepito il livello di sensibilità che nella società è venuto maturando in questi anni intorno, sia alle tematiche dello "sviluppo sostenibile" e della tutela ambientale, sia sulla inadeguatezza degli apparati tecnico istituzionali con cui la disciplina si è espressa in tutti questi anni.

Queste innovazioni riguardano essenzialmente:

- aspetti di principio relativi alla necessità di preservare le risorse naturali del territorio, di garantire gli equilibri degli ecosistemi, e di dare conto della compatibilità delle trasformazioni attraverso una verifica di bilancio fra risorse consumate ed efficacia delle soluzioni perseguite;
- l'affidamento al Comune della responsabilità principale nel determinare le trasformazioni e gli assetti del territorio attraverso gli atti di pianificazione;
- uno snellimento delle procedure ed una minimizzazione dei livelli di controllo sugli Strumenti urbanistici;
- la forte spinta verso la promozione di ampi livelli di partecipazione e corresponsabilizzazione delle comunità locali attraverso la figura del Garante dell'informazione al cittadino sulle procedure e la formazione dello Statuto del Luogo;
- il superamento del P.R.G. tradizionale come strumento obsoleto e la sua articolazione e precisazione attraverso due livelli di pianificazione generale: il Piano Strutturale che definisce le scelte e gli indirizzi strategici di fondo ed il Regolamento Urbanistico, ovvero la parte normativa e di specificazione degli interventi.

Per il P.R.G.C. di Capolona e Subbiano si prevede pertanto l'assunzione piena di questi

contenuti come "filosofia " di fondo su cui impostare le metodiche e le soluzioni progettuali.

2) Considerazioni generali circa la realtà territoriale di Capolona e Subbiano.

Il territorio oggetto di studio ha una superficie complessiva di 125,61 kmq per una popolazione che supera ormai i 10.000 ab.; assunto in questa dimensione il territorio dei due comuni si pone per consistenza e per risorse naturali e socio-economiche come una fra le 10 realtà provinciali più forti capace di competere in termini di sviluppo e qualità della vita con le strutture urbane e territoriali tradizionalmente più avanzate e di promuovere forme di sviluppo e di qualificazione ulteriore dei propri assetti beneficiando di economie di scala e di sinergie in materia di investimenti e di gestione dei servizi.

Il territorio di Capolona e Subbiano appare oggi una realtà sostanzialmente equilibrata e sufficientemente dinamica senza gravi squilibri urbanistici ed edilizi. Anzi essa è molto ambita come luogo di residenza e lavoro da parte di molti cittadini di Arezzo che vi individuano una migliore qualità della vita per i caratteri del paesaggio anche per la presenza di una buona rete di servizi.

Lo sviluppo economico e la forte concentrazione urbana nella stretta fascia di fondovalle ha consentito, pur con le sofferenze tipiche delle realtà marginali, alle aree collinari e montane di Capolona e Subbiano una condizione di parziale tenuta e conservazione dei valori ambientali. Oggi questa condizione si pone come presupposto favorevole per un recupero di ruolo ed identità di questa parte del territorio che ponga al centro la tutela e la valorizzazione delle principali risorse storiche ed ambientali locali. Il patrimonio storico-ambientale, il paesaggio collinare e montano risultano sostanzialmente integri e propongono valori diffusi ed emergenze di grande interesse (si pensi alla qualità del paesaggio rurale, al patrimonio architettonico, alle fasce fluviali dell'Arno, alle aree boscate dell'alta collina e della montagna

su cui si può impostare un progetto di rinascita e una nuova prospettiva per tali zone.

Gran parte del territorio risulta protetta in base a vincoli sopraordinati che agiscono su valori ed emergenze di carattere ambientale che costituiscono quindi una vera e propria risorsa per forme più evolute di sviluppo economico.

In particolare in relazione all'esaurimento dei cicli economici basati sullo sviluppo quantitativo ed ai conseguenti fenomeni di evoluzione del costume si vanno sempre più ormai affermando forme alternative di fruibilità del territorio e della natura che si dirigono verso realtà minori non ancora segnate dai processi di consumo intensivo delle tradizionali mete turistiche.

Ciò favorisce, oltre alle tradizionali ricadute sull'economia turistica nei settori della ricettività e ristorazione, forme di sviluppo di attività connesse nel settore agro-alimentare, dei beni culturali e dell'artigianato tradizionale, capaci di offrire nuova occupazione e sviluppo sostenibile. In questa ottica la vicinanza con il Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi da una parte e della città di Arezzo, che sta vivendo un notevole impulso turistico, costituisce una grande opportunità di valorizzazione per Capolona e Subbiano. Le due comunità possono proporsi al tempo stesso come porta del Casentino e periferia qualificata di Arezzo offrendo molte opportunità per un turismo ambientale alternativo e di qualità destinato a crescere ulteriormente nei prossimi anni ma anche qualità della vita nella residenza e nel lavoro.

Siamo quindi di fronte ad un quadro complessivamente favorevole per innescare un processo di riequilibrio del territorio che consolidando e riorganizzando l'ambito urbano maggiormente segnato dallo sviluppo di questi anni, ricrei i rapporti di integrazione e connessione territoriale che erano alla base, in origine, degli assetti misurati preesistenti alla rottura operata dallo sviluppo economico degli anni '60 ed al conseguente all'abbandono della montagna e delle aree deboli.

Il peso ed il dinamismo che il settore industriale, artigianale e quello commerciale

hanno assunto in questi anni costituiscono una risorsa su cui ruota gran parte del benessere a livello locale; alcune produzioni di qualità ed iniziative imprenditoriali innovative costituiscono un patrimonio che occorre consolidare e sviluppare magari in forme ed assetti organizzativi a livello urbanistico ed edilizio migliori di quelli attuali ed in grado di integrarsi con gli altri valori e specificità di carattere storico ed ambientale del territorio.

2) Strategie, procedure, modalità per la redazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Una opzione per forme di sviluppo basate sulla compatibilità ambientale richiede due condizioni essenziali:

- un livello di conoscenza della realtà ampio e dettagliato da tenere aggiornato nel tempo come presupposto consapevole delle scelte di programmazione;
- una capacità di coordinamento delle politiche territoriali all'interno della scala comunale puntando a far convergere verso obiettivi di qualità degli assetti territoriali le iniziative pubbliche e private superando la logica frammentaria e scoordinata che purtroppo caratterizza gran parte dei comportamenti attuali.

In questo senso la riappropriazione di ruolo e di identità da parte di Capolona e Subbiano è auspicabile che avvenga in un'ottica di programmazione sovracomunale attraverso un forte coordinamento ed integrazione con le politiche e le strategie della Provincia, della Comunità montana, e dei comuni limitrofi. In particolare l'impostazione e verifica comune degli indirizzi di Piano con il Comune di Arezzo è auspicabile per motivi storici, geografici ed economici, essendo il settore territoriale a nord di Arezzo integrato con quello di Capolona e Subbiano e legato oggettivamente da prospettive comuni.

Altro aspetto importante per conferire efficacia al Piano è rappresentato dal livello di coinvolgimento delle comunità locali che è necessario perseguire verso un ruolo di

assunzione di responsabilità generale nella tutela e nel presidio del territorio di riferimento. Le comunità stesse dovranno avere una funzione attiva e non quella di oggetto passivo che subisce una impostazione dirigistica e vincolistica decisa da altri. In questo quadro particolare rilievo assume nella L.R. 5/95 la figura dello **Statuto del Luogo** una sorta di "Carta" dei diritti e dei doveri del cittadino" rispetto all'ambito territoriale di competenza (Capoluogo, frazioni, nuclei rurali e territorio extraurbano).

Per quanto esposto si propone, oltre all'organizzazione di incontri assembleari e per categorie, di attivare uno sportello attraverso la figura del Garante dell'Informazione previsto dalla legge regionale, dove il cittadino possa far pervenire le proprie istanze che in questa fase dovranno essere oggettivamente di carattere generale compatibili con la natura del P.S.. Tale documentazione verrà esaminata dopo che sarà stata delineata una proposta progettuale complessiva di Piano per verificarne la coerenza e per evitare elementi di condizionamento anche non voluti.

Verranno inoltre promossi e sviluppati incontri, peraltro in alcuni casi già avviati, con le strutture tecniche del comune di Arezzo, della Comunità Montana, della Provincia e della Regione per una valutazione dei rispettivi atti di programmazione e pianificazione territoriale e per la ricerca dei necessari livelli di coordinamento nell'ambito del rapporto di collaborazione fra strutture tecniche degli Enti locali così come previsto all'art. 3 della L.R. 5/95.

3) Le linee guida per la redazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e le indicazioni per gli interventi nei vari settori.

Il P.S. da redigersi in scala 1:10.000, definirà in termini strategici gli obiettivi che la Comunità intende darsi in rapporto alle risorse disponibili ed alle compatibilità individuate. Sulla scorta degli elementi acquisiti tramite il quadro conoscitivo generale di riferimento il P.S. individua le **"invarianti"** del territorio cioè le risorse fondamentali (acqua, aria, suolo,

paesaggio, patrimonio architettonico ecc.) che debbono essere conservate per le future generazioni o opportunamente compensate in caso di trasformazioni. Il P.S. articolerà il territorio per "sistemi" e "subsistemi" (ambientali, insediativi residenziali o produttivi, di servizio ed infrastrutturali) e per Unità territoriali organiche (U.T.O.E.)

Il P.S. si comporrà quindi di una parte previsionale con la suddivisione del territorio in "Ambiti territoriali omogenei" (Sistemi territoriali) per storia, caratteri, rapporto consolidato fra comunità e luogo che, rispetto alle azioni da sviluppare richiedono un trattamento omogeneo e specifico basato sulle propensioni, compatibilità e aspettative della realtà locale.

La definizione puntuale di tale programmazione strategica è affidata allo "Statuto del Luogo" documento che associa conoscenze, valori, vulnerabilità, domanda sociale alle possibili trasformazioni fissando anche dimensioni massime di crescita dell'ambito territoriale.

Un ulteriore livello di definizione degli interventi riguarderà "Unità organiche elementari" (UTOE) di scala territoriale e funzionalità più circoscritte con l'indicazione di destinazioni, assetti e prestazioni attese, delle quantità di crescita valutate compatibili per il raggiungimento delle varie finalità (residenza, attività produttive, servizi, infrastrutture) previste nei vari settori-

Infine completa la struttura del Piano una parte normativa contenente i principi fondamentali posti a base del P.S., gli obiettivi strategici da perseguire, le strategie per la tutela e valorizzazione ambientale, le modalità di attuazione dello stesso, le norme di salvaguardia, prescrizioni e direttive per la definizione del Regolamento Urbanistico.

Il R.U. a sua volta da redigersi in scala 1:2.000 ed 1:5.000 svilupperà e preciserà le indicazioni del P.S. attraverso la disciplina del patrimonio edilizio esistente, l'individuazione degli interventi di riorganizzazione dei tessuti esistenti, la qualificazione ed organizzazione di quelli di nuovo impianto, la definizione localizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria, la disciplina degli interventi edilizi sul territorio extraurbano e le aree agricole, le infrastrutture di scala comunale esterne ai centri abitati. Completano il R.U. gli apparati normativi che disciplinano nel dettaglio le modalità ed i parametri per i vari interventi concepiti con una impostazione fortemente integrata e coordinata con quelli previsionali ivi compresi eventuali schede progetto-norma e figurazioni anche formali di assetti e sistemazioni di unità o sub-unità ambientali organiche.

Per ognuno degli Strumenti si procederà alla redazione di Documenti di **Valutazione sugli effetti del Piano** come richiesto dalla L.R. 5/95

* * *

Si forniscono di seguito alcune prime indicazioni circa i criteri da adottare nei principali settori d'intervento.

a) Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio storicizzato

Verrà riconfermata la disciplina per le zone A procedendo ad una verifica ed adeguamento del perimetro dei centri storici e degli aggregati minori ricomprendendovi gli sviluppi edilizi fino al 1940; analogamente si procederà ad un aggiornamento delle previsioni relative per tener conto della evoluzione socio-culturale registratasi in questi anni soprattutto in termini di cambi di destinazioni d'uso e di eventuali modifiche degli stati di fatto.

Con il P.S. si procederà sulla base del Censimento del patrimonio edilizio rurale storicizzato effettuato per l'occasione a classificare gli edifici secondo una scala di valore basata su caratteri storici, architettonici, ambientali e tipologici con lo scopo di preservarne e valorizzarne le peculiarità ed escludendo quelli di interesse nullo o fortemente alterati; la relativa disciplina di dettaglio di quelli classificati di valore circa le trasformazioni possibili verrà definita con il R.U.

In generale si ricercherà il massimo di riutilizzazione possibile del patrimonio edilizio qualificato anche attraverso flessibilità nelle

destinazioni ammissibili pur nel necessario rispetto dei caratteri tipologici degli edifici.

b) Disciplina delle zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale.

Il P.S. avrà il compito di definire la consistenza dei tessuti urbani e di individuarne l'ambito di pertinenza anche in rapporto alla sua possibile e logica naturale evoluzione contenendolo entro una forma ed un ben definito limite di separazione con il territorio aperto

Con il R.U. tali ambiti verranno classificati in base ai diversi caratteri e le possibilità di trasformazione seguendo un criterio selettivo riferito ad epoca di formazione, assetti tipologici, integrazione della residenza con altre funzioni a cui associare le trasformazioni possibili sia in termini qualitativi che quantitativi e, dove le condizioni lo consentiranno, anche alla individuazione di interventi di miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

In generale ove non ricorreranno incompatibilità di carattere igienico-sanitario o ambientale verrà consentita la ottimizzazione delle superfici e delle volumetrie residenziali per adeguamenti funzionali delle stesse e le integrazioni con attività non residenziali.

b) Disciplina delle aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente residenziale

Il P.S. avrà il compito di individuare le direttrici e gli ambiti di possibile ulteriore sviluppo della residenza sulla base di valutazioni sui fabbisogni stimati compatibili anche in rapporto alla capacità insediativa residua dello S.U. vigente. Esso definirà i tetti massimi di crescita per il capoluogo e le frazioni rapportandoli ai sistemi ed alle UTOE con cui il territorio è stato organizzato.

Con il R.U. invece si procederà all'indicazione dell'articolazione e composizione delle varie "Unità organiche di intervento" con particolare attenzione agli assetti urbanistico ambientali e a quelli tipologici, ricercando il superamento di una disciplina normativa basata essenzialmente su parametri quantitativi, ma ricercando invece una qualità formale dei nuovi insediamenti ed il

loro corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Il criterio generale per la localizzazione delle unità d'intervento sarà quello di utilizzare gli ambiti interstiziali del tessuto urbano o quelli di frangia che non richiedano eccessive opere di urbanizzazione evitando impegni di nuovo suolo avulsi dai contesti consolidati o di problematica infrastrutturazione.

c) *Disciplina delle aree a carattere prevalentemente produttivo*

Il P.S. procederà ad una verifica circa la consistenza e funzionalità degli impianti produttivi esistenti rispetto all'organizzazione delle aree produttive ed ai complessi e delicati rapporti con le strutture ambientali con cui esse si rapportano.

In linea prioritaria verrà favorito l'insediamento di attività a basso impatto all'interno dei tessuti esistenti sia del Centro storico, sia delle frazioni, sia dei nuclei rurali esistenti specie se trattasi di attività artigianali legate alla tradizione o comunque connesse con funzioni di servizio della residenza.

L'individuazione di nuove aree per impianti produttivi di maggior impatto, in estensione o in aggiunta a quelle esistenti dovrà essere attentamente valutata sulla base degli bisogni della realtà economica locale e di quella ragionevolmente presumibile in prospettiva, in rapporto alla sostenibilità degli stessi rispetto al delicato contesto ambientale del fondo valle.

Verrà incentivata la parziale riconversione dell'economia locale tramite l'individuazione di aree destinate alla realizzazione di strutture ricettive, di ristoro, di lavorazione, commercializzazione dei prodotti locali nel settore dell'artigianato e della agro-alimentazione in sintonia con il disegno complessivo di valorizzazione e promozione ecologica del territorio.

Con il R.U. verrà disciplinato l'inserimento di nuove attività commerciali o il trasferimento di quelle esistenti. Tutto questo, specialmente per quelle di taglio medio grande che comportano aumento del carico urbanistico così da favorire in termini corretti la convivenza fra attività

secondarie e terziarie. Per le attività tradizionali del commercio inteso in termini di servizio per la residenza verrà favorito, in generale, il mantenimento o l'inserimento nei tessuti esistenti delle attività di commercializzazione dei prodotti tipici e locali.

Come per la residenza, per le strutture esistenti verrà concessa la possibilità di adeguamenti funzionali e piccoli ampliamenti, ove necessario, per migliorare il ciclo produttivo.

d) *Disciplina delle aree extraurbane ed a prevalente funzione agricola*

Con il P.S. si procederà ad una distinzione fra aree a prevalente funzione agricola sulle quali applicare le prerogative delle L.R. 64/95 e 25/97 in termini di trasformazioni possibili e quelle per le quali, in relazione alla prevalenza del loro carattere e valenza paesaggistica ed ambientale, l'esercizio delle varie attività, compresa l'agricoltura, deve essere subordinato alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione dei preminenti assetti idrogeopedologici, naturalistici, forestali e storico-architettonici. In questo senso il P.S. assume, precisandole, le direttive del PTCP in materia di classificazione per Tipi e Varianti di paesaggio del territorio rurale nonché per diversa connotazione delle tessiture agrarie fornendo una disciplina articolata sotto il profilo delle diverse compatibilità all'uso ed alla trasformazione. Verrà favorito il recupero e la riutilizzazione del patrimonio edilizio diffuso preservando quello di valore da usi impropri o manomissioni, puntando alla riqualificazione di quello di recente formazione e di nessun pregio, favorendo gli interventi di ristrutturazione urbanistica tramite anche la sostituzione degli assetti esistenti o la ristrutturazione ed il consolidamento di quelli meno precari.

Le attività ammissibili nel territorio extraurbano saranno schematicamente così regolate:

- nelle aree a prevalente funzione agricola, oltre alla residenza degli addetti, sarà consentito l'inserimento delle attività di servizio connesse all'esercizio dell'agricoltura, anche in forme

part-time e di quelle collegate quali l'agriturismo, la valorizzazione dei prodotti agroalimentari tipici e dell'artigianato tradizionale;

- nelle aree a prevalente valenza ambientale e naturalistica non saranno consentite nuove costruzioni a meno che non risultino indispensabili all'espletamento delle attività proprie del territorio che si intende proteggere e coerenti con le finalità relative anche nell'ottica degli obiettivi del Piano di sviluppo rurale. Saranno invece ammesse tutte le attività all'interno del patrimonio edilizio esistente che ne favoriscano il recupero e che ne valorizzino le caratteristiche specifiche (turismo rurale, piccola ricettività, ristorazione, promozione di prodotti agroalimentari, del legno e dell'artigianato tradizionale).

e) *Interventi e disciplina per le attrezzature e per i servizi pubblici e di pubblico interesse.*

Verrà effettuata in sede di R.U. una attenta ricognizione circa lo stato di consistenza e di funzionalità delle attrezzature e dei servizi pubblici di tipo puntuale puntando a consolidare e ottimizzare ulteriormente la già buona dotazione esistente nei vari settori (residenza, produttivo ecc.).

Si punterà a qualificare ed estendere la dotazione di attrezzature sociali, culturali, ricreative, sportive e di aggregazione in genere nell'ottica di elevare la qualità della vita per la comunità e di adeguare l'offerta di servizi per il turismo ecologico ed alternativo di cui si auspica lo sviluppo in rapporto al sempre crescente interesse che l'area aretina e quella casentinese stanno attualmente registrando.

g) *Viabilità, trasporti, mobilità.*

Anche nei piccoli centri oramai le condizioni di congestione del traffico risultano essere giunte a livelli problematiche per una adeguata qualità della vita e per la funzionalità stessa di molte attività economiche. Prioritario in tal senso appare il tema della dotazione e della distribuzione dei parcheggi nell'area urbana e

della sicurezza per i pedoni cui devono essere garantite aree e spazi idonei specie in margine alle strade di maggior traffico. E' opportuno puntare anche all'individuazione di percorsi alternativi ciclopedonali specie lungo le rive dell'Arno su cui realizzare la connessione con i percorsi ecologici e di trekking per l'alta collina e la montagna.

Occorrerà valorizzare maggiormente il trasporto pubblico su rotaia, migliorare le strutture di servizio per i passeggeri. Altre aree attrezzate per la sosta, l'informazione ed il ristoro si renderanno necessarie in rapporto alle diverse esigenze dei turisti ed alla diversa qualità e delicatezza dei vari punti di attrazione turistica e culturale (Centro storico, frazioni, Arno, Pievi e Castelli ecc.).

Analogo problema si porrà per le merci che necessitano di scali adeguati alla intermodalità, connessi con il sistema aretino (Interporto di Indicatore ad Arezzo).

Per quanto riguarda la viabilità di fondo valle si ripropone l'annoso e difficile problema di una alternativa all'attuale percorso della S.S. 71 nell'area urbana. Il P.S. conferma la proposta di variante sulla fascia pedecollinare ad est prevista dalla Am.ne provinciale d'intesa con quella comunale con occhio attento ai problemi di impatto paesaggistico, di fattibilità e convenienza; una soluzione efficace è auspicabile per la ricomposizione in senso unitario del tessuto urbano, insieme ad una ottimizzazione dei tracciati stradali esistenti e dei punti di intersezione e scambio.

h) *Normativa per l'attuazione del P.S. e del R.U.*

Con la Normativa del P.S. si forniranno gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di carattere generale per regolare gli interventi di trasformazione, tutela e valorizzazione del territorio.

Con il R.U. invece si fisseranno procedure, regole, parametri, indici, prescrizioni in dettaglio per gli interventi di attuazione del Piano.

Nel primo caso saranno individuate norme basate su principi fondanti, linee ed obiettivi

strategici per il governo del territorio, nel secondo i limiti qualitativi e quantitativi entro i quali gli interventi risulteranno ammissibili. Si ricercherà in ogni caso una "filosofia" delle regole d'intervento basata più su requisiti di carattere qualitativo e prestazionale che unicamente sul rispetto di astratti parametri quantitativi. I termini di riferimento come obiettivi da perseguire nelle trasformazioni saranno la qualità urbana, ambientale e dell'edilizia piuttosto che una burocratica e fiscale verifica di indici. Tutto questo per non cadere in difetto di considerazione dei valori, delle specificità dei luoghi e dei manufatti interessati in una piatta e mediocre omologazione a modelli estranei alla cultura dell'edilizia locale.

Subbiano, Maggio 2002.

IL TECNICO INCARICATO

Dott. Arch. Gabriele CORSI