

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

## COMUNE DI CAPOLONA

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Mario Francesconi

## COMUNE DI SUBBIANO

SINDACO

Ilaria Mattesini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Marcello Ralli

## RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Alessandra Sara Blanco

## AUTORITA' COMPETENTE VAS

Cristina Frosini

## GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Angelo Capalbo (dal 10/03/2020 al 31/12/2020)

Simone Franci (dal 31/12/2020)

## PROFESSIONALITA' ESTERNE

### ASPETTI URBANISTICI

Michela Chiti (progettista coordinatore)

Sara Piancastelli (fino al 03/01/2022)

Lorenzo Bartali

### ASPETTI AGRO-FORESTALI

Ilaria Scatarzi

### ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

Geotecno - Consulenza e Servizi geologici

Luciano Lazzeri

Nicolò Sbolci

### ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI

Sorgente Ingegneria Studio Tecnico Associato

Leonardo Marini

Luca Rosadini

### ASPETTI ARCHEOLOGICI

Francesco Trenti

### ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

Michela Chiti

Ilaria Scatarzi

Lorenzo Bartali

Emanuele Montini (dal 03/01/2022)

Sara Piancastelli (fino al 03/01/2022)



Adozione

Approvazione

# STR.03

## Atlante delle U.T.O.E.

Marzo 2023



PREMESSA METODOLOGICA _____	2
1. Dimensionamento della “domanda” e dell’”offerta” abitativa _____	2
1.1 Premessa _____	2
1.2 Domanda del dimensionamento _____	4
1.3 Offerta del dimensionamento _____	5
1.4 Gli standard _____	5
1.5 Accessibilità del territorio _____	7
DESCRIZIONE, OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE _____	8
1. Premessa _____	8
2. Strategie di area vasta _____	9
3. Obiettivi, direttive e prescrizioni dei beni paesaggistici - Art 142 del D.Lgs. 42/2004 _____	12
3.1 I fiumi, torrenti e corsi d'acqua _____	12
3.2 Le montagne _____	15
3.3 I boschi e le foreste _____	17
3.4 Le zone gravate dagli usi civici _____	20
3.5 Le zone di interesse archeologico _____	22
4. UTOE 1 - Le colline di Capolona _____	23
4.1 Descrizione _____	23
4.2 Obiettivi specifici dell'UTOE _____	24
4.2.1 Strategie e prescrizioni dei beni paesaggistici – Art. 142 del D.LGS. 42/2004 _____	24
4.2.2 Strategie del PIT/PPR _____	24
4.2.3 Indirizzi ed obiettivi della scheda di ambito di paesaggio del PIT/PPR _____	25
4.2.4 Obiettivi per la riqualificazione dei morfotipi urbani _____	27
4.3 Obiettivi del PSI _____	27
4.3.1 La struttura idro-geomorfologica _____	27
4.3.2 La struttura ecosistemica _____	28
4.3.3 La struttura insediativa _____	28
4.3.4 La struttura agro-forestale _____	29
4.4 Dimensionamento _____	31
5. UTOE 2 - Il fondovalle del sistema idrografico principale _____	32
5.1 Descrizione _____	32
5.2 Obiettivi specifici dell'UTOE _____	34
5.2.1 Strategie e prescrizioni dei beni paesaggistici – Art. 142 del D.LGS. 42/2004 _____	34
5.3 Strategie del PIT/PPR _____	34
5.3.1 Indirizzi ed obiettivi della scheda di ambito di paesaggio del PIT/PPR _____	37
5.3.2 Obiettivi per la riqualificazione dei morfotipi urbani _____	39
5.4 Obiettivi del PSI _____	42
5.4.1 La struttura idro-geomorfologica _____	42

5.5	Dimensionamento	45
6.	UTOE 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano	47
6.1	Descrizione	47
6.2	Obiettivi specifici dell'UTOE	48
6.2.1	Strategie e prescrizioni dei beni paesaggistici – Art. 142 del D.LGS. 42/2004	48
6.2.2	Strategie del PIT/PPR	48
6.2.3	Indirizzi ed obiettivi della scheda di ambito di paesaggio del PIT/PPR	50
6.2.4	Obiettivi per la riqualificazione dei morfotipi urbani (inserire quelli che sono gli obiettivi perseguibili nella presente utoe in rif ai morfotipi urbani)	53
6.3	Obiettivi del PSI	53
6.3.1	La struttura idro-geomorfologica	53
6.3.2	La struttura ecosistemica	54
6.3.3	La struttura insediativa	54
6.3.4	La struttura agro-forestale	56
6.4	Dimensionamento	57
7.	Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato	58
7.1	Premessa	58
7.1.1	01. Calbenzano	59
7.1.2	02. San Piero - Prato all'Aia	59
7.1.3	03. Falciano	60
7.1.4	04. Sommo Piano - Casa La Marga	61
7.1.5	05. La Lama	63
7.1.6	06. Opera Pia Boschi	64
7.1.7	07. Montegiovi	65
7.1.8	08. La Polveriera	65
7.1.9	09. Castelnuovo	66
7.1.10	10. Sottopasso La Lama	68
7.1.11	11. Casavecchia Nord	69
7.1.12	12. Casavecchia centro	70
7.1.13	13. Pieve San Giovanni	70
7.1.14	14. Figline	71
7.1.15	15. Vado	72
7.1.16	16. Castelnuovo - Capolona Ponte ferroviario	72
7.1.17	17. Capolona – Subbiano collegamento ciclopedonale	73
7.1.18	18. Raccordo Cimitero di Subbiano	74
7.1.19	19. Casavecchia sud	75
7.2	Dimensionamento	76

## 1. DIMENSIONAMENTO DELLA “DOMANDA” E DELL’“OFFERTA” ABITATIVA

### 1.1 PREMESSA

Il dimensionamento della capacità abitativa del Piano Strutturale intercomunale di Capolona e di Subbiano utilizza come parametro la domanda di abitazioni scaturente dall’analisi delle dinamiche economiche, della popolazione e della sua composizione in famiglie e del numero di componenti che le caratterizza e dei fenomeni scaturiti nella fase di emergenza sanitaria per la pandemia covid-19 (rif. elaborato REL.GEN Relazione generale (allegati: Elenco delle strutture turistiche)).

È difficile in questa nuova era presupporre una strategia per il futuro per questi territori. Occorre peraltro non dimenticare che, anche rivolgendo lo sguardo al futuro e non al passato, già da qualche tempo stavano emergendo nuove grandi questioni, di dimensioni tali da suggerire un forte impegno dei governi per gestirle. Il riferimento è alla questione ambientale (resa urgente dai cambiamenti climatici); alla questione demografica (con l’invecchiamento della popolazione nei paesi sviluppati e la ridotta pressione migratoria); alla questione tecnologica (con l’avvento della IV rivoluzione industriale). L’attuale situazione per l’emergenza sanitaria da covid-19 rafforza l’esigenza preesistente di costruire una nuova fase di sviluppo in cui demografia, ambiente e tecnologia interagiscono positivamente tra loro per favorire il rilancio di un’economia. Oggi è facile sottolineare quanto sia aumentata la consapevolezza della nostra dipendenza da alcune tipologie di importazioni che ci siamo ricordati essere essenziali soprattutto in momenti difficili quale anche quello del conflitto bellico in atto (pensiamo al settore energetico, a quello alimentare, o a quello sanitario).

Una nuova consapevolezza, esposta ad uno shock come questo, richiede necessariamente che si rifletta sul consolidamento di alcune filiere, rafforzando il tessuto produttivo proprio in quei segmenti in cui maggiore sembra essere la nostra vulnerabilità ad eventi estremi, attraverso investimenti mirati all’import-substitution. Si tratta di suggerire un riadattamento o una riorganizzazione dell’apparato produttivo adottando una visione di più lungo periodo, che tenga conto anche della convenienza di garantirsi la presenza e la qualità di alcuni approvvigionamenti senza i quali intere filiere produttive rischierebbero di bloccarsi, così da aumentare la stabilità di un percorso di crescita. Ricostruzione/Costruzione però non significherà solo conferma e rafforzamento di linee preesistenti o sviluppo di nuove linee produttive, ma potrà significare anche ridimensionamento di alcune delle attività esistenti o loro riconversione in nuove attività, ed è per questo opportuno chiedersi quale effetto potrebbe esservi sul tessuto sociale di queste comunità e sulle articolazioni territoriali del sistema produttivo.

Non è un quesito semplice da affrontare. L’emergenza sanitaria ha infatti allentato il ruolo delle economie di agglomerazione che negli ultimi anni avevano esaltato il ruolo delle città ed

intervenire sulle città, ad esempio, favorendo investimenti sull'isolamento termico, sulle energie alternative, sulla mobilità sostenibile, dall'altro, quello di favorire gli insediamenti produttivi e residenziali nelle aree come il contesto territoriale oggetto del PSI intervenendo sulle cause della difficoltà di accedere a servizi essenziali anche attraverso una maggiore opportunità di ricorso alla tecnologia.

In generale il trend della popolazione nel territorio intercomunale appare in incremento rispetto ai comuni contermini dell'interland di Arezzo e stabile nel totale e con una diminuzione del numero di componenti per nucleo familiare da 2,6 del periodo antecedente la pandemia a 2,2. L'emergenza sanitaria ha evidenziato uno spostamento della popolazione in aree periferiche rispetto a contesti abitativi densi come quello metropolitano di Firenze, o quello ridotto di Arezzo, dove la migliore qualità dell'abitare, o se vogliamo il maggior benessere all'abitare in un luogo come quello oggetto del piano, ha costituito una attrazione che era già in atto con gli stranieri ("amenities migration", ovvero i flussi in ingresso attratti dal pregio ambientale, climatico e culturale di alcuni territori).

E' proprio il pregio ambientale ad aver attratto recentemente i capitali investiti da aziende di livello internazionale che hanno deciso legare le proprie produzioni al territorio in termini di produzione in loco.

Dalla osservazione delle dinamiche recenti e in atto risulta, pertanto, ipotizzabile un potenziale trend di crescita intorno allo 0,5% annuo. Fermo restando che le strategie del Piano strutturale intercomunale non sono conformative e sono valide a tempo indeterminato, al fine di formulare dei dati dimensionali il più possibile "ragionevoli", si è scelto di considerare un orizzonte temporale di almeno 20 anni che, in termini di efficacia delle previsioni di trasformazione, corrisponde a sua volta alla temporalità di quattro Piani operativi comunali. In questo senso e con riferimento a questo arco temporale, è stato sviluppato il dimensionamento della popolazione totale a venti anni per tutto il territorio dei comuni di Capolona e di Subbiano articolato poi in relazione a ciascuna UTOE (rif. capitoli seguenti).

Per quanto riguarda poi la composizione del nucleo familiare, si è assunto di ipotizzare, in linea con le tendenze generali nella regione e in particolare del territorio in esame, una progressiva riduzione nel numero di componenti. Molte fonti (IRPET e altri) indicano una previsione che si attesterebbe verso i 2,0 o meno componenti nell'ambito di riferimento. Tuttavia, nel quadro delle strategie assunte dal presente Piano strutturale intercomunale fra le quali compare anche quella di un ruolo attrattivo nei confronti di forme di abitare qualitativamente elevate e sostenute dalla qualità ambientale e del lavoro, in un quadro di rafforzamento sia delle attività manifatturiere che agricole e turistico ricettive, si ritiene più corretto assumere una composizione di 2,2 componenti/nucleo familiare ipotizzando la crescita di famiglie giovani. Rispetto a questa ultima valutazione se si assumesse il dimensionamento di abitazioni previsti, e pertanto di superficie edificabile o edificata (S.E.) da prevedere per la destinazione residenziale, sulla base dei parametri di legge, avremmo un alloggio stimato su una superficie media di 100 mc (circa mq.34/abitante). Di fatto, stanti le qualità morfologiche del patrimonio edilizio esistente, le analisi in riferimento a ciascuna

media ad abitante pari a circa 70 mq/ab.

Dall'esame dei dati ISTAT al 2011 risulta una situazione socio-demografica generale che poco si discosta da quella complessiva pre-pandemica, come meglio analizzato nella relazione generale, pertanto per le valutazioni sul dimensionamento del P.S.I. si assumono i valori di riferimento di cui al 2011.

POPOLAZIONE ATTUALE (2022)	TOTALE AB. 11.518
POPOLAZIONE ATTESA	TOTALE AB. 12.700 (+0,5%/ANNO x 20ANNI)

## 1.2 DOMANDA DEL DIMENSIONAMENTO

La domanda di dimensionamento che scaturisce dalle considerazioni di cui al precedente paragrafo è di seguito esplicitata in relazione alla distribuzione dei dati demografici in riferimento a ciascun comune.

### COMUNE DI CAPOLONA

	Attuali (2011)	Previsti (2043)
Abitanti	5244	5770 (+0,5% x 20 anni)
Famiglie	2016	2623 (2,2/fam)
Abitazioni	2037 (1/fam)	2623 (+586)
S.E. abitativa aggiuntiva	586x84 mq	49224 mq

### COMUNE DI SUBBIANO

	Attuali (2011)	Previsti (2043)
Abitanti	6274	6901 (+0,5% x 20 anni)
Famiglie	2413	3137 (2,2/fam)
Abitazioni	2536 (1/fam)	3137 (+601)
S.E. abitativa aggiuntiva	601x84 mq	50484 mq

### DIMENSIONAMENTO DA ABITANTI TEORICI P.S.I.

	Attuali (2011)	Previsti (2043)
Abitanti	11518	12671 (+0,5% x 20 anni)

### 1.3 Offerta del dimensionamento

In relazione alla domanda potenziale scaturente dalle considerazioni espresse nel precedente paragrafo, il dimensionamento del PSI si confronta con l'offerta generata dall'individuazione di aree inedificate nel perimetro del territorio urbanizzato in riferimento ai tessuti urbani analizzati e con le quantità stimate da sottoporre a riuso del patrimonio edilizio esistente in coerenza al monitoraggio degli strumenti urbanistici vigenti delle due amministrazioni.

CATEGORIE FUNZIONALI  di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU		
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)		
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)
RESIDENZIALE	57600	30500	<b>88100</b>
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	23000	5000	<b>28000</b>
COMMERCIALE al dettaglio	2600	4800	<b>7400</b>
TURISTICO - RICETTIVA	4000	7300	<b>11300</b>
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	6200	6700	<b>12900</b>
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>93400</b>	<b>54300</b>	<b>147700</b>

### 1.4 GLI STANDARD

La strategia dello sviluppo sostenibile definisce, ai sensi dell'art.92 della Legge regionale 65/2014, i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al decreto ministeriale n.1444/1968 articolati per UTOE.

Il PSI assume come dotazione minima mq. 24/abitante considerando tale dimensione quantitativa maggiormente adeguata alle pratiche di vita dei cittadini nella attuale fase storica sociale ed economica rispetto ai mq. 18/abitante previsti dal ricordato decreto ministeriale, concepito in un periodo storico caratterizzato dalla necessità di conguagliare bisogni di base, derivanti dalle veloci crescite dell'inurbamento del dopoguerra.

In relazione agli standard di 24 mq/ab le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:



nascite)

c. attrezzature collettive: 2,5 mq/ab.

Accanto al dato meramente quantitativo si deve tuttavia considerare il profilo qualitativo dei “servizi e delle dotazioni territoriali” e delle condizioni di una loro effettiva accessibilità, non solo fisica. In questo senso il PSI persegue la condizione di accessibilità del territorio affidandola sotto il profilo fisico al ruolo ferrotranviario della linea del Casentino ma anche a forme innovative del trasporto pubblico locale nei centri collinari e montani minori. L'articolazione in tre macro UTOE e due sub UTOE cui sono riferiti i dimensionamenti comporta la necessità del superamento di alcuni limiti contenuti nella LR 65/2104. In particolare il presente PSI considera riferimento per il dimensionamento degli standard le tre macro UTOE all'interno delle quali si ritiene siano da garantire le quantità e le effettive prestazioni dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche con la sola esclusione delle superfici a verde e quelle a parcheggio.

A seguire la tabella degli standard esistenti

	<b>AIC</b>	<b>I</b>	<b>P</b>	<b>V</b>	
1 - Le colline di Capolona	2172	834	1247	4405	<b>8658</b>
2a - Il fondovalle del sistema idrografico principale di Capolona	10376	20553	35998	63942	<b>130869</b>
2b - Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano	24262	8302	45041	70131	<b>147736</b>
3 - La dorsale dei rilievi di Subbiano	7113		2754	14571	<b>24438</b>
<b>Totale</b>	<b>43923</b>	<b>29689</b>	<b>85040</b>	<b>153049</b>	<b>311701</b>

Dato che ad oggi gli abitanti totali ammontano a 11518, lo standard minimo da decreto risulta essere verificato in quanto si hanno 27 mq/ab. In tal senso risulta verificato anche il parametro assunto dal presente PSI pari a 24 mq/ab.

In relazione al maggior carico insediativo teorico ipotizzato nelle tre UTOE pari a 12671, lo standard minimo da decreto risulta essere verificato in quanto si hanno 24,6 mq/ab. In tal senso risulta verificato anche il parametro assunto dal presente PSI pari a 24 mq/ab.

Merita una particolare attenzione le attrezzature di interesse collettivo che in riferimento al maggior carico insediativo assunto dal piano non vedrebbero verificarsi neanche il minimo da decreto (2,3 mq/ab contro i 3,5 mq/ab). In relazione a ciò il PSI, come meglio evidenziato nei seguenti capitoli individua strategie mirate al miglioramento delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici di interesse collettivo, con l'obiettivo qualitativo dell'abitare nel territorio.

Accanto al dato meramente quantitativo degli standard si deve tuttavia considerare il profilo qualitativo dei “servizi e delle dotazioni territoriali” e delle condizioni di una loro effettiva accessibilità, non solo fisica. La condizione di accessibilità è affidata sotto il profilo fisico al ruolo delle strade principali ma anche a forme innovative (TPL a chiamata) nei centri collinari e montani minori.

In ordine a ciò è stata svolta la fase preliminare per la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane ai sensi dell'art.92, comma 5, lett. d), attraverso il riconoscimento delle strutture che saranno esaminate nel P.E.B.A. (Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche) in fase di aggiornamento del Piano Operativo e attraverso l'individuazione cartografica delle stesse nell'elaborato cartografico QC.IN.05 - Mobilità, servizi pubblici e sistema della ricettività turistica in scala 1:10.000.

Sono stati quindi rappresentati i tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche presenti, esaminando ogni centro abitato. Edifici e spazi pubblici saranno oggetto di esame attraverso sopralluoghi specifici per implementare e aggiornare i documenti del P.E.B.A. nella fase della pianificazione operativa.

I tracciati e i percorsi fondamentali riconosciuti dal PSI per la fruizione delle funzioni pubbliche sono luoghi di interesse per la collettività in quanto:

***spazi di collegamento (quindi a fruizione dinamica) principalmente:***

1. strade
2. percorsi pedonali
3. fermate del trasporto pubblico

***spazi di socializzazione o sosta (quindi a fruizione statica) principalmente:***

1. piazze
2. giardini e parchi
3. parcheggi.

## 1. PREMESSA

In ragione dello statuto del territorio il PSI individua le seguenti unità territoriali organiche elementari (di seguito indicate con l'acronimo UTOE) e le relative sub UTOE di seguito rappresentate:

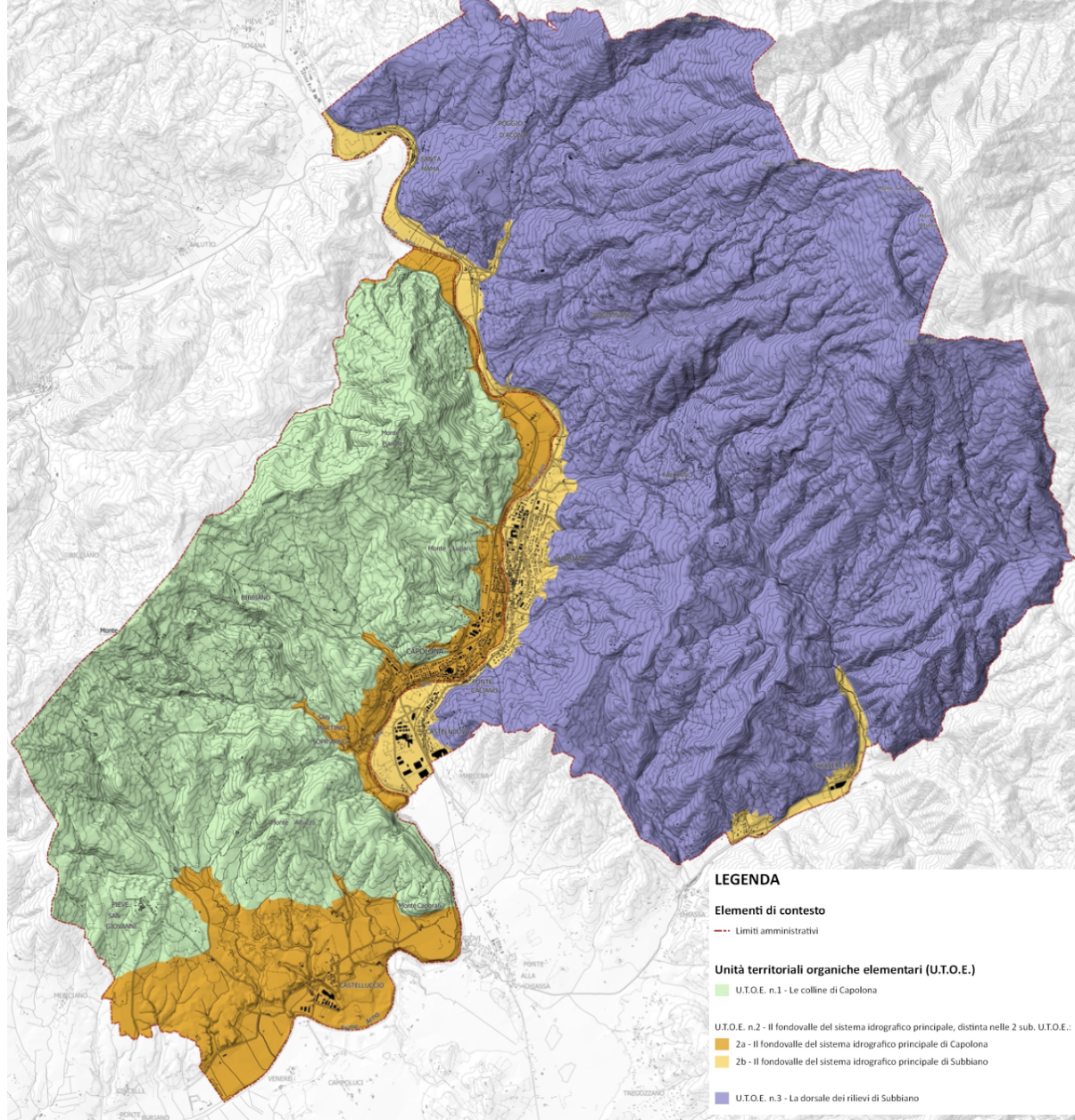
1. UTOE 1 – Le colline di Capolona
2. UTOE 2 – Il fondovalle del sistema idrografico principale, distinta nelle seguente due sub UTOE:
  - sub UTOE 2a – Il fondovalle del sistema idrografico principale di Capolona;
  - sub UTOE 2b – Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano.
3. UTOE 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano.

La UTOE 1 – Le colline di Capolona e la sub UTOE 2a – Il fondovalle del sistema idrografico principale di Capolona, coprono rispettivamente il territorio del comune di Capolona, mentre la UTOE 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano e la sub UTOE 2b – Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano coprono rispettivamente il territorio del comune di Subbiano. Tale coincidenza è ritenuta essenziale per la funzionalità operativa del livello locale di pianificazione urbanistica e pertanto ciascun Piano operativo comunale si riferirà alle rispettive strategie e ai rispettivi dimensionamenti indicati per ciascuna UTOE e sub UTOE (n. due) oltre che a quanto indicato per le strategie di area vasta per ciascuna UTOE (n. 3).

Le strategie del PSI si inquadrano negli obiettivi generali di riqualificazione degli insediamenti e di valorizzazione dell'esistente, a partire dal sistema produttivo competitivo da potenziare ed integrare e dalla multifunzionalità del territorio rurale tragguardato anche nell'ottica di fruizione e offerta turistica, in sinergia con il tracciato della ciclovia dell'Arno in fase di realizzazione quale principio attivo per il processo di valorizzazione multifunzionale del sistema fluviale. In altri termini le strategie del piano tragguardano il livello delle politiche attivabili fra quelle locali comunali e quelle di area vasta intercomunale e pertanto sono di seguito articolate tra quelle locali e quelle di area vasta con riferimento alla natura dei valori/criticità di corrispondente livello. La trasposizione delle strategie del PSI e del relativo dimensionamento è riferita al sistema di UTOE e sub UTOE riconosciute.

Le UTOE individuate sono rappresentate nell'elaborato STR.04 - Scenario strategico figurato in scala 1:10.000.

A seguire si riporta l'inquadramento delle U.T.O.E..



## 2. STRATEGIE DI AREA VASTA

Ai sensi dell'art. 94 della LR 65/2014, il PSI contiene le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT e il PTCP di Arezzo con particolare riferimento:

- alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;

d) alla previsione di forme di perequazione territoriale di cui all'articolo 102.

**Le strategie per la mobilità**, sono assunte dal PSI come condizione fondamentale per consentire la permanenza e la crescita della popolazione residente e come supporto di un integrato e sostenibile sviluppo del turismo e delle attività produttive. Il PSI mira alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori, anche attraverso la promozione dell'intermodalità come di seguito specificato:

**Obiettivo a.1.** Miglioramento e superamento delle criticità della SS71

**Azione a.1.1.** Promuovere l'accessibilità al territorio urbanizzato attraverso l'individuazione di nuove intersezioni stradali tra la SS71 e l'area industriale di Capolona Casellina, e la parte sud di Castelnuovo.

**Azione a.1.2.** Promuovere l'accessibilità al territorio urbanizzato attraverso la razionalizzazione delle intersezioni stradali tra la SS71 e l'uscita sud di Capolona, e l'ingresso sud a Santa Mama.

**Azione a.1.3.** Promuovere la realizzazione della variante al tracciato esistente (come ad esempio: SR081 Variante Subbiano Nord stralcio 2).

**Obiettivo a.2.** Miglioramento dell'accessibilità del territorio con la valorizzazione della rete della mobilità dolce.

**Azione a.2.1.** Promuovere la realizzazione della ciclovia dell'Arno in sinergia con i tracciati esistenti della mobilità dolce.

**Azione a.2.2.** Promuovere la realizzazione di ponti pedociclabili sull'Arno al fine di potenziare l'interconnessione tra le due sponde in sinergia con i tracciati esistenti della mobilità dolce (Previsioni n. 16 e 17 di cui all'art. 25 della LR 65/2014).

**Azione a.2.3.** Promuovere la riqualificazione ed il potenziamento delle stazioni ferroviarie quali nodi di interscambio fondamentali della rete della mobilità dolce (Capolona, Subbiano e Santa Mama)

**Le strategie per la riqualificazione dei sistemi insediativi** individuate dal PSI si fondano sull'attivazione di sinergie per la tutela dei centri, dei nuclei e delle emergenze di valore storico culturale e paesaggistico e sull'adeguamento/potenziamento, gerarchicamente organizzato, delle dotazioni di attrezzature e servizi. Il PSI assume le strategie per la valorizzazione del territorio rurale, da perseguire con il sostegno alle attività agricole e la promozione delle produzioni agroalimentari tipiche, con l'integrazione della tutela delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche e della loro fruizione turistica, con una mirata prevenzione dai rischi geomorfologici, idraulici e sismici.

**Obiettivo b.1** Miglioramento e superamento delle criticità della rete ecologica intercomunale

infrastrutturazione ecologica.

**Azione b.1.3.** Promuovere la riqualificazione dell'asse dell'Arno nelle sue funzioni sia ecologiche che fruitive, in coerenza con il Patto per l'Arno, anche attraverso l'istituzione del Parco fluviale urbano del Fiume Arno tra Capolona e Subbiano.

**Azione b.1.4.** Promuovere il mantenimento dei varchi ecologici inedificati nella cortina insediativa lungo il corso del fiume Arno

**Obiettivo b.2** Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani

**Azione b.2.1.** Promuovere il rafforzamento e la definizione delle centralità urbane di Capolona e di Castelnuovo attraverso l'incremento di servizi e di dotazioni territoriali (Previsioni n. 08 e 09 di cui all'art. 25 della LR 65/2014)

Il PSI assume le strategie per la **riqualificazione del sistema produttivo** ed il riordino e la razionalizzazione degli insediamenti industriali, artigianali e terziari come di seguito riportato:

**Obiettivo c.1.** Riorganizzazione delle aree industriali/artigianali esistenti anche attraverso lo spostamento di ambiti produttivi degradati.

**Azione c.1.1.** Promuovere la riqualificazione degli ambiti degradati attraverso idonei strumenti di programmazione per la riqualificazione insediativa e di rigenerazione urbana.

**Azione c.1.2.** Favorire la rilocalizzazione di attività produttive insediate in contesti funzionalmente non omogenei.

**Azione c.1.3.** Potenziamento delle previsioni di sviluppo delle industrie artigianali e produttive con il consolidamento e la diversificazione delle aree esistenti, funzionalmente idonee, nonché attraverso l'individuazione di nuove aree di trasformazione, in prossimità delle aree esistenti già completate.

**Azione c.1.4.** Promuovere il rafforzamento dell'area produttiva di Castelnuovo attraverso l'incremento di servizi e di dotazioni territoriali (Previsioni n. 08 e 09 di cui all'art. 25 della LR 65/2014).

## D.LGS. 42/2004

In relazione all'Elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT/PPR si riporta la disciplina delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art. 142 del Codice in riferimento alle UTOE riconosciute dal piano.

### 3.1 I FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c)

**Territorio interessato: tutte le UTOE**

#### OBIETTIVI

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono i vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. c (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 - Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono i seguenti obiettivi:

- e) *“tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;*
- f) *evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;*
- g) *limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;*
- h) *migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici [...];*
- i) *riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;*
- j) *promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali”.*

c.1, lett. c (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 - Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti direttive:

- a) *“tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;*
- b) *garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;*
- c) *tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;*
- d) *tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione [...];*
- e) *promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali [...];*
- f) *contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;*
- g) *favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;*
- h) *realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;*
- i) *promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo”.*

**PRESCRIZIONI:** Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. c (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000



prescrizioni:

a) *“fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:*

- *non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica,*
- *non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali,*
- *non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili,*
- *non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi [...];*

b) *le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici [...];*

c) *gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*

- *mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale,*
- *siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico,*
- *non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo,*
- *non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario,*
- *non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;*

d) *le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati [...] e il minor impatto visivo possibile;*

e) *le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a*

*nuove strutture in muratura;*

- f) *la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;*
  - g) *non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:*
  - h) *edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali,*
    - *depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere,*
    - *discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).*
- Sono ammessi alle condizioni [di cui alle presenti prescrizioni]:*
- *gli impianti per la depurazione delle acque reflue,*
  - *impianti per la produzione di energia,*
  - *gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime [...];*
- i) *non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche”.*

## **3.2 LE MONTAGNE**

Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art.142. c.1, lett. d)

**Territorio interessato: UTOE 2**

### **OBIETTIVI**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. d (Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 - Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono i seguenti obiettivi:

- a) *“garantire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri ecosistemici, geomorfologici e storico- identitari delle aree montane;*
- b) *garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli elementi peculiari*

sostenibili e coerenti con i valori espressi nonché tutelare la biodiversità che li connota;

- d) *favorire il mantenimento dei caratteristici paesaggi agropastorali tradizionali anche attraverso il sostegno alla permanenza di attività antropiche funzionali agli stessi”.*

## **DIRETTIVE**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. d (Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 - Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti direttive:

- a) *“tutelare gli ecosistemi legati a tradizionali attività antropiche (praterie pascolate) nonché i valori naturalistici, con particolare riferimento agli habitat e alle specie vegetali e animali di interesse regionale/comunitario, agli ecosistemi di alta naturalità (torbiere, pareti rocciose, praterie primarie, ambienti carsici);*
- b) *tutelare gli assetti geomorfologici, evitando interventi che ne accelerino le dinamiche, nonché le emergenze geomorfologiche (geositi) e gli ambienti carsici epigei e ipogei;*
- c) *promuovere e incentivare le attività agricole e zootecniche tradizionali e le pratiche finalizzate al mantenimento di paesaggi agrosilvopastorali;*
- d) *promuovere le attività selvicolturali compatibili con i valori paesaggistici e naturalistici degli eco sistemi forestali e con la conservazione delle loro funzioni di difesa del suolo e di riduzione del rischio geomorfologico;*
- e) *mantenere e valorizzare i percorsi della viabilità storica incentivando la realizzazione di sentieri geoturistici ecosostenibili finalizzati alla conoscenza e a una fruizione dei geositi compatibile con il loro valore naturalistico e paesaggistico;*
- f) *tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico;*
- g) *favorire il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, delle frazioni rurali e del patrimonio storico paesaggistico culturale (complessi monastici, pievi ed edifici isolati a carattere eremitico);*
- h) *assicurare che gli interventi di modifica dello stato dei luoghi, compresi quelli edilizi e infrastrutturali ammissibili, siano coerenti e compatibili con i valori paesaggistici, ecosistemici e geomorfologici;*
- i) *salvaguardare la permanenza delle visuali d'interesse panoramico costituite dalle linee di crinale e dalle dorsali montane, sia in riferimento al loro valore scenico, sia a quanto visibile dai percorsi fruitivi.”*

c.1, lett. f (Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 - Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti prescrizioni:

- a) *“Non sono ammessi interventi, né attività, che compromettano:*
- *gli assetti e la qualità del paesaggio forestale, delle praterie/brughiere montane, delle aree umide, dei laghi e delle torbiere, degli ecosistemi rupestri, di altri habitat di interesse conservazionistico o di importanti stazioni di rare specie vegetali o animali;*
  - *gli assetti morfologici, le emergenze geomorfologiche e i paesaggi carsici epigei e ipogei;*
  - *le visuali d'interesse panoramico, gli scenari, i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines), le vette e i crinali o gli altri elementi emergenti del paesaggio montano come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico.*
- b) *Salvo quanto previsto dalla lettera e) per i Bacini delle Alpi Apuane, non è ammessa l'apertura di nuove cave e miniere, né è ammesso l'ampliamento di quelle autorizzate.*
- c) *Le opere mirate al consolidamento di fenomeni franosi devono privilegiare, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.*
- d) *Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.”*

### **3.3 I BOSCHI E LE FORESTE**

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g)

***Territorio interessato: tutte le UTOE***

#### **OBIETTIVI**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. g (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 - Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono i seguenti obiettivi:

- storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c) *tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;*
  - d) *salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale [...];*
  - e) *garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;*
  - f) *recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;*
  - g) *contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;*
  - h) *promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;*
  - i) *valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità”.*

## **DIRETTIVE**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. g (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 -Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti direttive:

- a) *“promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;*
- b) *promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;*
- c) *evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive [...] riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino*

- h) *valorizzare i caratteri storico-identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;*
- e) *tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;*
- f) *potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse [...];*
- g) *incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero (castagneti da frutto, dei boschi di alto fusto di castagno, [...], delle sugherete, delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi);*
- h) *promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;*
- i) *perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali”.*

## **PRESCRIZIONI**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. g (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 -Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti prescrizioni:

- a) *“gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:*
- *non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi,*
  - *non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali*

dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

b) - non sono ammessi:

- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che 'caratterizzano figurativamente' il territorio, e in quelle planiziarie [...], ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile,
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche."

### **3.4 LE ZONE GRAVATE DAGLI USI CIVICI**

Le zone gravate dagli usi civici. (art.142. c.1, lett. h)

**Territorio interessato: UTOE 3**

#### **OBIETTIVI**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. h (Le zone gravate dagli usi civici), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 -Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono i seguenti obiettivi:

- a) *"garantire la conservazione degli usi civici, come espressione dei valori e dell'identità delle popolazioni, della loro storia e delle loro relazioni al fine di favorire la permanenza delle popolazioni nei territori di residenza a presidio del territorio stesso e a tutela del paesaggio;*
- b) *conservare gli assetti figurativi del paesaggio determinatisi anche in forza dell'esistenza degli usi civici;*
- c) *tutelare il patrimonio storico e tradizionale ivi compresi i manufatti e le sistemazioni idraulico-agrarie;*
- d) *promuovere la valorizzazione e la fruizione del patrimonio paesaggistico, storico-artistico e ambientale, con particolare riferimento alle zone montane e a rischio di abbandono, compatibilmente con i valori paesaggistici dei luoghi."*

#### **DIRETTIVE**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. h ("Le zone gravate dagli usi civici") sono consentite le finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

le seguenti direttive:

- a) *“salvaguardare i valori idro-geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, estetico percettivi e identitari degli usi civici, nonché la loro integrità territoriale, nell’ottica di evitare frammentazioni e di garantire forme di utilizzazione e fruizione dei beni coniugando le esigenze delle collettività titolari dei diritti e dei beni con quelle sostenibili, coerenti e compatibili rispetto ai suddetti valori, alle finalità proprie degli usi civici e alla destinazione civica;*
- b) *assicurare il mantenimento delle caratteristiche di tali aree, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha nel tempo determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio;*
- c) *individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari e forestali consolidati e di paesaggi rurali storici, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico, e incentivare il mantenimento e/o la reintegrazione di attività agro-silvo-pastorali che assicurino la conservazione dinamica e valorizzazione di tali aree;*
- d) *assicurare anche attraverso incentivi il mantenimento della destinazione agrosilvo-pastorale;*
- e) *valorizzare le risorse ambientali, storico-culturali ed umane, creando nuove occasioni e possibilità di sviluppo per le comunità locali, attraverso un loro uso integrato e sostenibile anche rispetto ai valori paesaggistici dei luoghi;*
- f) *promuovere e valorizzare le produzioni locali, con particolare riferimento al settore agro-alimentare, collegate alla specificità dei luoghi e alle tradizioni culturali locali, garantendo un uso sostenibile delle risorse ambientali/naturali e nel rispetto dei caratteri dei luoghi.”*

## **PRESCRIZIONI**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. h (Le zone gravate dagli usi civici), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 -Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti prescrizioni:

- a) *“Gli interventi edilizi strettamente necessari all’esercizio dei diritti d’uso civico ed alla fruizione del demanio collettivo civico, quali definite dalla legislazione vigente, sono ammessi a condizione che siano coerenti e compatibili con i valori paesaggistici (idro - geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, estetico percettivi e identitari) dei luoghi.*
- b) *Il mutamento di destinazione del demanio collettivo civico, che non estingue l’uso civico e il connesso regime di tutela paesaggistica, è ammesso a condizione che garantisca la tutela dei valori paesaggistici dei luoghi, non sia prevalente rispetto a quella agro-silvo-*



*sostenibili, coerenti e compatibili con tali valori e con le finalità proprie degli usi civici.*

- c) *Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che:*
- *non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale;*
  - *concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva;*
  - *comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.*
- d) *Non è ammessa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale o artigianale industriale, salvo che esigenze di interesse collettivo della comunità richiedano destinazioni d'uso diverse da quelle in atto, fatte comunque salve le condizioni di cui alla lettera b) di cui sopra."*

### **3.5 LE ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m)

**Territorio interessato: UTOE 2 e 3**

#### **OBIETTIVI**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. m (Le zone di interesse archeologico), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 -Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono i seguenti obiettivi:

- a) *"tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e il contesto di giacenza."*

#### **DIRETTIVE**

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. m (Le zone di interesse archeologico), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 -Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti direttive:

- a) *"[...] definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire la fruizione pubblica delle aree archeologiche valutandone la sostenibilità in relazione alla rilevanza*

## PRESCRIZIONI

Per quelle porzioni di territorio su cui ricadono vincoli ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 c.1, lett. m (Le zone di interesse archeologico), così come meglio definite nelle elaborazioni legate alla definizione del patrimonio territoriale (QC.V.01 - Beni culturali e beni paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000 e STA.01 - Struttura idro-geomorfologica, STA.02 - Struttura ecosistemica, STA.03 - Struttura insediativa, STA.04 -Struttura agro-forestale in scala 1:10.000), si definiscono le seguenti prescrizioni:

- a) *“non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche;*
- b) *nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico;*
- c) *per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste”.*

## 4. UTOE 1 - LE COLLINE DI CAPOLONA

### 4.1 DESCRIZIONE

L'ambito territoriale è caratterizzato da un paesaggio collinare eterogeneo le cui dolci pendici scendono dalla dorsale a ovest verso il fondovalle dell'Arno, con un sistema insediativo prevalentemente di crinale. I suoli a fine tessitura sabbiosa, talvolta argillosa, danno luogo un mosaico agrario composto da oliveti, vigneti, seminativi e matrici boscate.

Dalla interpretazione patrimoniale si sono individuati una serie di luoghi con forte identità, ma che costituiscono, nelle relazioni reciproche, un sistema territoriale molto coeso tanto da poter essere considerato una Unità Territoriale Organica Elementare sulla quale determinare processi strategici di sviluppo sostenibile. Essenzialmente vi è un gruppo di luoghi, caratterizzati da una forte integrazione idro-geomorfologica ed ecosistemica, talvolta, ma raramente, con la presenza di insediamento umano soprattutto in ambito rurale. Sono i luoghi definiti: **A1. Il luogo delle pendici del Monte Pianale, A2. Il luogo delle colline di Belfiore, A3 Il luogo delle colline di Casavecchia, A4 Il luogo delle colline di Pieve San Giovanni.** Si tratta di ampie superfici di territorio che partendo dalle cime più elevate dei sistemi collinari, digradano a est verso i sistemi rurali delle colline a matrice sabbioso-argillosa della valle del Fiume Arno. Come dei piccoli punti di accumulazione umana hanno trasformato lo spazio naturale originario alcuni piccoli centri abitati, insediamenti che hanno costruito nei propri intorno un sistema rurale potentemente interconnesso all'abitato. Queste cinture

un linguaggio complesso derivante dalla configurazione tradizionale, ma comunque sottoposto a processi di omologazione morfotipologica.

In sintesi, la strategia complessiva su cui puntare per lo sviluppo sostenibile di questa Unità Territoriale Organica Elementare, di cui vedremo successivamente nel dettaglio gli obiettivi che i vari Enti deputati alla pianificazione hanno espresso, si possono sintetizzare nella sostanziale conservazione e restauro dei luoghi (**A1. Il luogo delle pendici del Monte Pianale, A2. Il luogo delle colline di Belfiore, A3 Il luogo delle colline di Casavecchia, A4 Il luogo delle colline di Pieve San Giovanni**) che costituiscono il cuore del territorio di grande valore idrogeomorfologico ed ecosistemico. Si tratta, nel rispetto dei caratteri dinamici e morfologici preesistenti, di permettere una discreta frequentazione riorganizzando il sistema dei sentieri e della viabilità presente e valorizzando i vari luoghi della storia e della natura presenti.

Per i centri minori collinari e le loro cinture agricole oltre ad una migliore qualità dell'accessibilità, ad un ripensamento del sistema della residenza e soprattutto dei servizi alla residenza, ad uno sviluppo sostenibile dell'accoglienza diffusa, ci si deve porre l'obiettivo strategico del consolidamento dell'insediamento lavorando soprattutto in quelle porzioni che nel tempo hanno corroso il rapporto fra il centro abitato morfologicamente conchiuso e il proprio intorno rurale. La posizione dei centri abitati minori rispetto ai grandi valori naturalistici della collina, dà a questi borghi una forza notevole nella ricostruzione di sistemi territoriali complessi.

## **4.2 OBIETTIVI SPECIFICI DELL'UTOE**

### **4.2.1 Strategie e prescrizioni dei beni paesaggistici – Art. 142 del D.LGS. 42/2004**

Per ciò che riguarda le aree vincolate con ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, si rimanda agli obiettivi, direttive e prescrizioni riportate nel capitolo 4.

### **4.2.2 Strategie del PIT/PPR**

Dalle politiche, strategie ed obiettivi che il PIT/PPR si è dotato, si possono applicare alla presente UTOE le seguenti: **STR1 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana** e **STR5 - La pianificazione territoriale in materia di commercio.**

Per la prima **strategia STR1** si prevede: *“il potenziamento delle capacità di accoglienza mediante lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e interregionale. Inoltre promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione. Tali interventi devono risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie*

commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo; [favorendo] *la funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano*; [incentivando] *la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato*; [agendo verso] *il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali [...] anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali*; [stimolando] *lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole*. [Tutto ciò spingendosi verso] *la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale* [spingendosi verso] *l'incentivazione della percorribilità pedonale; la limitazione della circolazione veicolare; una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici*".

#### **4.2.3 Indirizzi ed obiettivi della scheda di ambito di paesaggio del PIT/PPR**

Dagli indirizzi della scheda di ambito di paesaggio del PIT/PPR, n.12 Casentino e Val Tiberina, si possono applicare alla presente UTOE il seguente:

##### **Indirizzo 2**

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina e Margine (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)*

*"favorire il mantenimento e l'incremento dell'estensione delle praterie aride e delle garighe su litosuoli ofiolitici (Monti Rognosi e Serpentine di Pieve Santo Stefano); favorire, ove possibile, la manutenzione di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, soprattutto in prossimità degli elementi del sistema insediativo storico o dove presentano particolari valori in termini estetico-percettivi, storico-testimoniali e di presidio idrogeologico; favorire una gestione delle attività agricole che concorra a tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, conservando siepi, filari e altri elementi di corredo esistenti e incentivandone la ricostituzione; tutelare l'integrità morfologica dei centri storici collinari e di medio versante, collocati in posizione dominante sulla valle dell'Arno e del Tevere, che rappresentano luoghi di cerniera funzionale e visiva tra la montagna e il fondovalle, evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali, salvaguardandone le relazioni con gli interni agricoli e le visuali panoramiche; preservare nel territorio di media collina, le relazioni tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, tutelando l'integrità morfologica degli insediamenti storici e dei borghi di origine rurale come Bibbiano, Santo Bagnena, Pontenano, Pieve Pontenano in Casentino."*

Dagli obiettivi della scheda di ambito del PIT/PPR, si possono applicare alla presente UTOE i seguenti con le seguenti direttive correlate:

dell'ambito, costituiti dagli ecosistemi forestali delle Foreste Casentinesi, dell'Alpe di Catenaia e della Luna, dai tradizionali ambienti agropastorali e di brughiera, dai caratteristici affioramenti rupestri, e dagli ecosistemi fluviali dell'alto corso dei fiumi Arno e Tevere e dalle aree umide". L'obiettivo tiene conto delle seguenti direttive correlate:

"[...]

1.2 - per il miglioramento della continuità ecologica degli ambienti fluviali, ridurre i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", quali il corso del Fiume Arno da Castel San Niccolò a Capolona, il corso del Fiume Tevere tra Pieve Santo Stefano e il Lago di Montedoglio e nel tratto fluviale a valle di S. Fiora; [...]

**Obiettivo 2:** "Contenere i processi di abbandono delle zone montane e collinari, ridurre il rischio idraulico, rivitalizzare le economie legate all'utilizzo sostenibile del bosco, dei pascoli, dei territori agricoli". L'obiettivo tiene conto delle seguenti direttive correlate:

"2.1 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzata, soprattutto nei versanti ripidi, a contenere i deflussi e prevenire le frane, anche adottando metodi di naturalizzazione controllata o interventi di ingegneria naturalistica, [...];

Orientamenti:

- recuperare il patrimonio edilizio abbandonato anche con nuove forme di presidio territoriale;
- sviluppare in modo sinergico le attività agricole e zootecniche con le attività turistiche, anche recuperando e valorizzando le relazioni territoriali con i centri collinari e montani.

2.4 - tutelare l'integrità morfologica dei centri e nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche collinari e pedecollinari della Val Tiberina e valorizzare il patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari

Orientamenti: [...]

- riutilizzare e valorizzare il patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari;
- valorizzare il patrimonio storico-culturale costituito dalle testimonianze del sistema difensivo del periodo medievale, dai grandi complessi monastici di Camaldoli e la Verna, pievi, badie ed edifici isolati a carattere eremitico, mulini e ponti;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche e la loro integrazione all'interno del sistema della mobilità lenta.

2.5 salvaguardare le visuali e degli scenari percepiti da e verso il sistema insediativo storico collocato in posizione dominante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno

Per quanto riguarda gli obiettivi derivanti dal PIT/PPR e gli obiettivi specifici identificati nel patrimonio territoriale, per i morfotipi urbani abbiamo le seguenti indicazioni:

**Tessuto storico (TS1):** Tutelare la struttura della cortina muraria continua lungo strada, incrementando al contempo la qualità dei servizi, della rete degli spazi pubblici

- Mantenere i varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi pedonali, giardini, orti urbani, ecc.)
- Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (slarghi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo pedonale.

**Tessuto puntiforme (TR5):** Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

## 4.3 OBIETTIVI DEL PSI

### 4.3.1 La struttura idro-geomorfologica

**Obiettivo 1.1** Protezione e mantenimento della risorsa idrica

**Azione 1.1.1** Protezione della risorsa idrica in termini qualitativi e quantitativi

**Azione 1.1.2** Riduzione e controllo dell'inquinamento delle falde

**Obiettivo 1.2** Contenimento del dissesto idrogeologico

interventi di rinaturalizzazione e di sistemazione idraulica compatibili con la prevenzione del rischio idraulico

**Azione 1.2.3** Divieto di esercizio di attività estrattive

**Obiettivo 1.3** Mitigazione e contenimento del rischio sismico

**Azione 1.3.1** Sensibilizzazione della popolazione in merito alle principali criticità legate ai fenomeni di amplificazione sismica

**Azione 1.3.2** Predisposizione di norme e prescrizioni specifiche per la progettazione e la pianificazione nelle aree a maggior pericolosità sismica, come individuate nei nuovi studi di microzonazione sismica

#### **4.3.2 La struttura ecosistemica**

**Obiettivo 2.1** Miglioramento e superamento delle criticità della rete ecologica

**Azione 2.1.1.** Valorizzazione del reticolo idrografico superficiale secondario

**Obiettivo 2.2.** Tutela dei valori ecologici degli ecosistemi forestali

**Azione 2.2.1.** Favorire interventi di limitazione dell'avanzamento del fronte boscato in aree di abbandono agrosilvopastorale

**Azione 2.2.2.** Salvaguardia delle formazioni endemiche e lotta alle specie invasive

**Obiettivo 2.3.** Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi agricoli di collina e di montagna

**Azione 2.3.1** Promozione di progetti e azioni di carattere territoriale che migliorino la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei fenomeni erosivi.

**Azione 2.3.2** Nelle aree ad agricoltura intensiva, promuovere soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità e limitare la semplificazione e omogeneizzazione degli assetti agricoli.

#### **4.3.3 La struttura insediativa**

**Obiettivo 3.1** Ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche tra le città

**Azione 3.1.1** Valorizzazione delle peculiarità delle frazioni e dei centri collinari, anche attraverso la salvaguardia dei valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio di crinale

**Azione 3.1.2** Realizzazione di una rete di mobilità dolce

**Obiettivo 3.2** Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani

**Azione 3.2.1** Ridefinizione dei margini urbani

valorizzando le attività commerciali di vicinato anche in forma di centro commerciale naturale

**Azione 3.2.5** Incrementare l'accessibilità e la permeabilità dello spazio pubblico

**Obiettivo 3.3** Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani

**Azione 3.3.1** Promozione e incentivazione della riqualificazione energetica degli edifici

**Azione 3.3.2** Ottimizzazione della gestione della gestione dei rifiuti

**Azione 3.3.3** Recupero della stabilità idraulica ed idrogeologica del sistema insediativo

**Azione 3.3.4** Controllo dello sfruttamento della risorsa idrica per un uso corretto, incentivando il risparmio idrico, la raccolta ed il reimpiego di acque meteoriche e reflue e il miglioramento della capacità depurativa degli impianti esistenti

**Obiettivo 3.4** Sviluppare l'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio (centri principali, centri secondari e nuclei minori)

**Azione 3.4.1** Predisporre un sistema di parcheggi scambiatori auto/TPL/ferro integrato con rastrelliere e stazioni di bike-sharing

**Azione 3.4.2** Sviluppare un sistema di percorrenza 'lenta' diffusa sul territorio e di una rete ciclistica diffusa capillarmente sul territorio collegandola con le stazioni ferroviarie e con i principali poli attrattori del territorio

**Azione 3.4.3** Sviluppare e valorizzare la sentieristica locale integrandola con altri sistemi di mobilità e servizi a supporto

**Azione 3.4.4** Garantire la mobilità sostenibile delle persone a livello urbano ed extraurbano

**Azione 3.4.5** Promuovere la manutenzione e la messa in sicurezza delle strade, degli incroci e dei passaggi ferroviari

**Obiettivo 3.5** Sviluppo di un sistema turistico sostenibile

**Azione 3.5.1** Consolidamento e sviluppo delle varie 'forme' di turismo legato all'agricoltura, al paesaggio, alla cultura e all'enogastronomia, per una destagionalizzazione e una migliore distribuzione nello spazio dei carichi turistici

**Azione 3.5.2** Rinnovamento e differenziazione dell'offerta ricettiva, eventualmente anche mediante la realizzazione di un Albergo Diffuso e la conversione di strutture edilizie sottoutilizzate

#### **4.3.4 La struttura agro-forestale**

**Obiettivo 4.1** Promuovere la multifunzionalità del patrimonio forestale

**Azione 4.1.1** Attivare filiere produttive corte dei prodotti del bosco



manutenzione, la realizzazione di sentieri

#### **Obiettivo 4.2.** Qualificazione e multifunzionalità del territorio rurale

**Azione 4.2.1.** Promozione di programmi e azioni volti a differenziare l'offerta del territorio rurale da un punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale, agroalimentare e turistico

**Azione 4.2.2.** Valorizzazione e messa a rete, mediante un sistema di viabilità dolce, del sistema agriturismo locale

#### **Obiettivo 4.3** Promuovere una filiera agricola locale

**Azione 4.3.1** Attivare filiere produttive che si armonizzino con il turismo e con le imprese turistiche con produzioni primarie da impiegare e commercializzare nel territorio privilegiando sistemi di economia circolare

**Azione 4.3.2** Attivare progetti di filiera volti a caratterizzare le produzioni locali e creare valore aggiunto all'agricoltura anche con forme a basso impatto quali ad esempio l'agricoltura biologica

**Azione 4.3.3** Promozione di forme di agricoltura sociale volte all'integrazione e all'inclusione dei soggetti più deboli e marginali della popolazione

#### **Obiettivo 4.4** Contrastare l'abbandono delle attività agricole (Previsioni n. 11, 12, 19, 13 di cui all'art. 25 della LR 65/2014)

**Azione 4.4.1** Utilizzazione e recupero dei fabbricati rurali esistenti ad uso residenziale o ad uso turistico ricettivo in stretto collegamento con l'attività agricola e forestale anche non professionale

**Azione 4.4.2** Favorire il presidio delle attività agricole in terreni marginali collinari e montani incrementando l'offerta quali-quantitativa dei servizi per l'abitare

**Azione 4.4.3** Realizzazione/valorizzazione di percorsi trekking, pedonali, ciclabili e per il turismo equestre in sinergia con il tracciato di fondovalle della ciclovie dell'Arno

**Azione 4.4.4** Tutela dei valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nel paesaggio agricolo di crinale (p.es valorizzazione del tema dell'acqua e del connesso sistema dei mulini lungo il torrente Faltognano nella valle delle Piagge)

#### 4.4 DIMENSIONAMENTO

CATEGORIE FUNZIONALI  di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU*			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c. 8) (mq da ctr)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE	0	1500	1500	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	300
COMMERCIALE al dettaglio	300	300	600	0	0	0	200
TURISTICO - RICETTIVA	0	1500	1500	0	0	0	300
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	300	300	0	0	0	400
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>300</b>	<b>3600</b>	<b>3900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1200</b>

(\*) Il dimensionamento è indicativo delle quantità massime ed è finalizzato alla valutazione delle previsioni. Le quantità saranno oggetto di ulteriore verifica e analisi di maggior dettaglio in sede di puntuale definizione nella fase di redazione del PO che le confermerà o meno in termini di sostenibilità.

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali quali esito della conferenza di copianificazione.

		UTOE 1				
		11-Casavecchia Nord	12-Casavecchia centro	13-Pieve San Giovanni	19-Casavecchia	
ALTRO	Viabilità ciclo-pedonale (**)	0	0	0	0	
	Viabilità carrabile (**)	x	0	0	0	
	Adeguamento intersezione SS71	0	0	0	0	
STANDARD U	Parcheggio (*)	1500	0	1400	0	
	Spazi a verde attrezzato (*)	0	500	0	0	
	Spazi a verde per il gioco e per lo sport (*)	0	0	0	0	
	Attrezzature sportive	0	0	0	0	
	Attrezzature di interesse collettivo	nuova edificazione	0	0	0	0
		recupero	0	0	0	0

## 5.1 DESCRIZIONE

L'ambito territoriale è caratterizzato da una matrice prevalentemente di depositi alluvionali, con suoli poco evoluti e generalmente calcarei che spesso manifestano un limitato drenaggio delle acque meteoriche e superficiali verso le falde sotterranee fondamentali per l'approvvigionamento idrico del territorio. E' pertanto un ambito molto sensibile, fragile, in cui il delicato equilibrio tra acque superficiali e profonde assume di volta in volta dinamiche diverse. L'ambito è caratterizzato anche da terrazzi fluviali alti con scarpate ripide e rilevanti come nel caso del tratto di fiume tra Capolona e Castelluccio in destra idrografica.

La presenza degli insediamenti di Capolona e Subbiano definiscono un sistema urbano continuo chiuso tra il fiume, la SS71, la ferrovia e le dorsali collinari talvolta ripide che cingono la struttura insediativa principale del territorio. Il sistema insediativo è caratterizzato dalla presenza di diverse polarità urbane ancora riconoscibili o da rafforzare.

Dalla interpretazione patrimoniale si sono individuati diversi luoghi molto fragili ma di importanza strategica: **b1 - Il luogo del fondovalle tra Santa Mama e Castelnuovo, b2 - Il luogo del fondovalle di Castelluccio; b1 - Il luogo del fondovalle tra Santa Mama e Castelnuovo; b3 - Il luogo del fondovalle di Ca' di Buffa e Chiaveretto**. Questo lembo di terra che si dispone lungo il fiume Arno che attraversa la piana da Santa Mama a Castelluccio e lungo il fiume Chiassa che da Chiaveretto si dirige verso l'Arno in sinistra idrografica, è caratterizzato da importanti fenomeni di urbanizzazione e al contempo da una discreta trama agricola particolarmente anche legata al drenaggio delle acque superficiali. L'importanza strategica di questa porzione non è solo nella superficie, ma piuttosto nel gioco profondo delle acque: la interrelazione fra il fiume e le falde freatiche sotterranee, alimentate proprio, in un gioco complesso, dallo scorrere superficiale delle acque fluviali.

La complessa coltre urbana è caratterizzata dall'attraversamento della dorsale fluviale dell'Arno, mentre ad est ed a ovest si perde in una sottile cintura rurale. Al sud si concentrano le grandi **insule specializzate** delle attività produttive, alcune delle quali caratterizzate dalla grande industria. Ogni luogo urbano ha delle caratteristiche e delle regole di configurazione proprie. I principi generativi vedono l'utilizzazione di tipi edilizi particolari e soprattutto una configurazione urbana determinata dalla mancanza insistente (sia negli spazi privati ineditati, che negli spazi della città pubblica) di una struttura gerarchica. Di minore qualità morfologica, specialmente nello spazio pubblico, è il **Tessuto a tipologie miste (TR6)**, e una porzione consistente di spazio urbano realizzato secondo processi simili al **Tessuto sfrangiato di margine (TR7)** spesso con risultati morfologici di scarsa qualità racchiudono **i Tessuti storici (TS1 e TS2)** in una cintura compatta di valori configurazionali bassissimi. Raccoglie quindi tessuti in cui principi generativi fra i più diversi si sono potuti dispiegare producendo morfologie fra loro contrastanti, talvolta semplicemente giustapposte.

relazione con le parti più nascoste delle falde freatiche che alimentano.

Da altro punto di vista gli obiettivi che i vari Enti deputati alla pianificazione hanno espresso, si possono sintetizzare nel consolidamento di una realtà urbana multifunzionale (residenziale, commerciale, di servizio, turistica, artigianale, industriale, ecc.) di media dimensione nel quadro regionale, se vista nella sua unitarietà. Per ogni luogo devono essere individuate strategie di ordine morfologico e di nuovo equilibrio ecologico consolidando, di volta in volta, le caratteristiche economiche caratterizzanti l'insediamento. Nei luoghi prospicienti il sistema fluviale **Tessuto a tipologie miste (TR6), Tessuto sfrangiato di margine (TR7)** particolare cura dovrà essere riservata alla riqualificazione della residenza, del commercio e dei servizi, ma con particolare attenzione al consolidamento e all'innalzamento qualitativo delle strutture urbane e territoriali destinate all'abitare e al turismo. Il rapporto con il fiume di queste porzioni urbane, infatti, è essenziale. A questo processo va coniugato un percorso di riqualificazione del sistema della mobilità (intermodale) e della sosta che permetta di collegare più fluidamente le varie parti urbane e queste con le colline. Del resto il sistema delle aree degradate deve essere sottoposto ad una intensa attività di rigenerazione, per garantire un più confortevole e sicuro uso dello spazio urbano per l'abitare. Esistono, infatti, brani urbani interessanti da rigenerare e consolidare, ma per la maggior parte il tessuto urbano presente soffre di una diffusa serialità e di una qualità scarsissima. Anche un adeguato arredamento vegetale può aiutare a rigenerare ecologicamente, funzionalmente e morfologicamente situazioni che ora si presentano veramente di scarso livello prestazionale. Questi tessuti rappresentano quella porzione consistente della città in cui è necessaria una attività intensa di rigenerazione da studiare di caso in caso dispiegando, specie nelle parti più destinate alla residenzialità, morfologie urbane di una qualche complessità. Carente anche dal punto di vista della funzionalità e dei servizi di vicinato, è auspicabile una dispersione di tali servizi nei tessuti.

E' anche presente la grande **insula specializzata** dell'area industriale di Castelnuovo con il tessuto a **piattaforme produttive-commerciali-direzionali**. Il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo di tali consistenti porzioni di superfici destinate alla produzione diviene una priorità ineludibile. In particolare nelle aree in cui sono localizzate attività di minore consistenza (**piattaforme produttive-commerciali-direzionali**), grazie anche ad una visione strategica di area vasta, dovrà essere previsto il consolidamento del tessuto produttivo così vitale per l'economia territoriale. Le attività che si spingono nello sviluppo di settori particolarmente innovativi, che intenderanno localizzarsi in questi ambiti, dovranno avere priorità specialmente se tali attività mettono in campo profondi processi di rigenerazione dei tessuti spingendosi verso la riqualificazione morfologica ed ecologica secondo i modelli definiti come APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), i cui principi sono comunque da estendere anche all'intero tessuto.

Ad abbracciare nell'entroterra il vasto tessuto urbanizzato vi è l'area periurbana. Questa fascia di territorio è caratterizzato da un sistema rurale molto frammentato che può entrare

strutturare dei **cunei verdi** che garantiscano la penetrazione dell'urbanizzato riqualificandolo. Particolare attenzione, nelle forme della rigenerazione, sarà destinata alla ridefinizione del **marginale urbano-campagna**.

## 5.2 OBIETTIVI SPECIFICI DELL'UTOE

### 5.2.1 Strategie e prescrizioni dei beni paesaggistici – Art. 142 del D.LGS. 42/2004

Per ciò che riguarda le aree vincolate con ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, si rimanda agli obiettivi, direttive e prescrizioni riportate nel capitolo 4.

## 5.3 STRATEGIE DEL PIT/PPR

Dalle politiche, strategie ed obiettivi che il PIT/PPR si è dotato, si possono applicare alla presente UTOE le seguenti: **STR1 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana, STR3 - La mobilità intra e interregionale, STR4 - La presenza industriale in Toscana, STR5 - La pianificazione territoriale in materia di commercio e STR7 - Le infrastrutture di interesse unitario regionale.**

Per la prima **strategia STR1** si prevede: *“il potenziamento delle capacità di accoglienza mediante lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e interregionale. Inoltre promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione. Tali interventi devono risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà”.*

Per la seconda **strategia STR3** si prevede: *“la realizzazione degli obiettivi del piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (PRIIM) di cui alla legge regionale 4 novembre 2011 n. 56, e delle linee strategiche contemplate nel «Quadro strategico regionale» e concernenti, in particolare, il sistema ferroviario toscano, il sistema portuale toscano, la sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera, insulare e marina, secondo le previsioni del Masterplan dei porti, la modernizzazione e lo sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale, l'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo Masterplan. Le relazioni, le reti ed i flussi tra i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali costituiscono fattori di interesse unitario regionale. La Regione ne promuove la realizzazione e lo sviluppo privilegiando gli interventi orientati all'innovazione e all'efficienza delle funzioni ed incentivando sistemi e mezzi di mobilità che riducano l'inquinamento atmosferico e acustico. “*

*urbanistica definiscono strategie e regole volte alla riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale e alla riqualificazione ambientale e urbanistica delle piattaforme produttive e degli impianti collocati in aree paesaggisticamente sensibili, ove possibile come "aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate". Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale sono osservate le seguenti prescrizioni:*

- *la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;*
- *sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*
- *sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;*
- *in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;*
- *devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata."*

Per la quarta **strategia STR5** si prevede: *"l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo; [favorendo] la funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano; [incentivando] la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire*

*iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole. [Tutto ciò spingendosi verso] la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale [spingendosi verso] l'incentivazione della percorribilità pedonale; la limitazione della circolazione veicolare; una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici".*

- l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;
- la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;
- la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, anche definendo specificazioni funzionali nella destinazione d'uso degli immobili mediante la disciplina di cui all'articolo 98 della L.R. 65/2014;
- il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree montane, rurali e insulari anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;
- lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole.

Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste:

- l'incentivazione della percorribilità pedonale;
- la limitazione della circolazione veicolare;
- una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.

Per la quinta **strategia STR7** si prevede: *“sono considerati risorse di interesse unitario regionale i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti alla realizzazione e alla operatività di viabilità regionale, di porti, aeroporti e di impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti, di impianti di produzione o distribuzione di energia, di reti telematiche, le opere necessarie alla mitigazione del rischio e alla tutela delle acque, nonché i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti la gestione*

Dagli indirizzi della scheda di ambito di paesaggio del PIT/PPR, n.12 Casentino e Val Tiberina, si possono applicare alla presente UTOE i seguenti:

### **Indirizzo 3**

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianure e fondovalle*

*(vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)*

*"garantire nelle aree vallive, azioni volte prioritariamente alla mitigazione del rischio idraulico. In queste zone è necessario:*

- *contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo primario di ridurre l'esposizione di cose e persone al rischio idraulico;*
- *ripristinare le aree di pertinenza dei fiumi.*

*-favorire nelle pianure dell'Arno e del Tevere buoni livelli di permeabilità ecologica del paesaggio agricolo di fondovalle e dei bassi rilievi, conservando e riqualificando la maglia agraria e la buona densità di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili); contenere nelle pianure dell'Arno e del Tevere i processi di urbanizzazione e artificializzazione, in particolare nelle aree di pertinenza fluviale, evitando i processi di saldatura degli insediamenti e tutelando i residui varchi e le direttrici di connettività. In Casentino sono da mantenere gli attuali varchi inedificati tra Pratovecchio e Porrena, tra Poppi e Bibbiena, e tra Rassina e Capolona, limitando lo sviluppo delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali (SP 310 e SR 70) e in prossimità del corso del Fiume Arno (Direttrici di connettività da riqualificare). [...]; favorire nelle aree di pianura dell'Arno e del Tevere interventi di mitigazione dell'effetto di barriera ecologica causato dagli assi stradali SR 71 e 70 e SP 310, soprattutto in prossimità del corso del Fiume Arno (Barriere infrastrutturali principali da mitigare) [...]; garantire nelle aree di fondovalle e di pianura, azioni volte ad evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nelle piane alluvionali e di saldatura lineare lungo le riviere fluviali dell'Arno, del Tevere e dei loro affluenti, e lungo le fasce pedecollinari, mantenendo i varchi inedificati e gli spazi agricoli residui; con particolare attenzione alle conurbazioni lineari residenziali/produktive lungo l'Arno (Pratovecchio – Stia, Ponte a Poppi-Porrena, Bibbiena-Soci, Corsalone-Rassina e Subbiano-Capolona) e il Tevere (conurbazione pedecollinare San Sepolcro-Città di Castello); [...] perseguire una gestione finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", quali il corso del Fiume Arno da Castel San Niccolò a Capolona e il corso del Fiume Tevere tra Pieve Santo Stefano e il Lago di Montedoglio e nel tratto fluviale a valle della diga fino al ponte sul Tevere in territorio di San Sepolcro. [...]; avviare azioni volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare le rive del fiume Arno, del Tevere e dei loro affluenti:*

- *salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume;*
- *riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale*

*gli spazi aperti perifluviali e assicurandone la continuità;*



fiume, favorendo il riuso dei capannoni dismessi e riqualificando gli insediamenti esistenti come "aree produttive ecologicamente attrezzate", promuovendo la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica dei contesti fluviali.

[...]; riqualificare il sistema infrastrutturale di fondovalle e salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali con i contesti collinari e montani circostanti, anche promuovendo forme di mobilità integrate e sostenibili, con particolare riferimento ai collegamenti di valore storico e/o paesaggistico (ferrovie, lungo fiume, viabilità storica). [...]."

Dagli obiettivi della scheda di ambito del PIT/PPR, si possono applicare alla presente UTOE i seguenti con le seguenti direttive correlate:

**Obiettivo 1:** *"Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico ed identitario dell'ambito, costituiti dagli ecosistemi forestali delle Foreste Casentinesi, dell'Alpe di Catenaia e della Luna, dai tradizionali ambienti agropastorali e di brughiera, dai caratteristici affioramenti rupestri, e dagli ecosistemi fluviali dell'alto corso dei fiumi Arno e Tevere e dalle aree umide".* L'obiettivo tiene conto delle seguenti direttive correlate:

*"1.1 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzata a migliorare i complessi forestali Casentinesi, dell'Alpe della Luna, dell'Alpe di Serra e del M.te Civitella e degli habitat forestali di interesse comunitario, costituiti dagli abeti, faggeti, dai boschi misti di latifoglie nobili del Tilio-Aceron e dai boschi di faggio e tasso, considerando anche la continuità forestale delle direttrici di connettività extraregionale delle Foreste Casentinesi con la parte romagnola (già interna al Parco Nazionale)*

*Orientamenti:*

- *contrastare la diffusione delle fitopatologie e delle specie alloctone nell'ambito delle matrici forestali, in particolare nella fascia dei querceti, anche attraverso l'incremento delle specie accessorie di pregio;*

*1.2 - per il miglioramento della continuità ecologica degli ambienti fluviali, ridurre i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", quali il corso del Fiume Arno da Castel San Niccolò a Capolona, il corso del Fiume Tevere tra Pieve Santo Stefano e il Lago di Montedoglio e nel tratto fluviale a valle di S. Fiora;*

*1.3 - tutelare i caratteristici habitat rupestri, con particolare riferimento a quelli dei rilievi di Sasso Simone e Simoncello, dell'Alpe di Catenaia, a quelli ofiolitici dei Monti Rognosi e di Pieve S. Stefano".*

**Obiettivo 3:** *"Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i*

*garantire la continuità ecologica e fruitiva con le valli secondarie, con particolare riferimento ai nuclei insediativi di Ponte a Poppi, Bibbiena, Corsalone e dell'area Subbiano-Capolona;*

*3.2 - evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali (SP 310 e SR 71) e nelle aree agricole residue perifericali;*

*3.3 - arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle e degli impianti collocati lungo il fiume Arno e affluenti principali (aree di Porrena-Strada in Casentino, Ponte a Poppi, Ferrantina tra Soci e Bibbiena), privilegiando il recupero delle aree produttive;*

*3.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

*3.5 - mantenere i varchi inedificati dell'asse storico pedecollinare San Sepolcro-Città di Castello, caratterizzato da una conurbazione lineare semicontinua, contenendo le espansioni insediative;*

*3.6 - riqualificare il sistema infrastrutturale concentrato nel fondovalle al fine di favorire una fruizione della valle con forme di spostamento multimodali integrate e sostenibili Orientamenti*

- valorizzare la rete ferroviaria di fondovalle Arezzo- Stia e San Sepolcro-Perugia e le connesse stazioni;*
- garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera delle superstrade E45 e E 78;*
- evitare ulteriori processi di frammentazione e marginalizzazione dei sistemi fluviali e agro-ambientali ad opera di infrastrutture;*
- valorizzare le rive dell'Arno e del Tevere e dei loro affluenti, riqualificando i waterfront urbani degradati e migliorandone l'accessibilità.*

*3.7 - mitigare l'impatto ambientale dei siti estrattivi in funzione e riqualificare i siti estrattivi dismessi, presenti sulle sponde del Tevere tra S. Fiora e l'area protetta delle Golene del Tevere."*

### **5.3.2 Obiettivi per la riqualificazione dei morfotipi urbani**

Per quanto riguarda gli obiettivi derivanti dal PIT/PPR e gli obiettivi specifici identificati nel patrimonio territoriale, per i morfotipi urbani abbiamo le seguenti indicazioni:

**Tessuto storico (TS1):** Tutelare la struttura della cortina muraria continua lungo strada, incrementando al contempo la qualità dei servizi, della rete degli spazi pubblici

- Mantenere i varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi pedonali, giardini, orti urbani, ecc.)
- Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di

tessuto connettivo pedonale.

**Tessuto lineare storico (TS2):** Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le diretrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

**Tessuto a tipologie miste (TR6):** Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice", soprattutto in relazione al fiume, ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in

marginale urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente

- Bloccare i processi di dispersione insediativa. Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

**Tessuto a proliferazione produttiva lineare (TP1):** Riquilibrare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali-direzionali (indirizzando alle linee guida APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

**Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali (TPS2):** Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riquilibrare gli accessi alla città...).
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (collegamenti, percorsi, punti di vista, ecc.)

- soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie da fonti alternative.

## **5.4 OBIETTIVI DEL PSI**

### **5.4.1 La struttura idro-geomorfologica**

**Obiettivo 1.1** Protezione e mantenimento della risorsa idrica

**Azione 1.1.1** Protezione della risorsa idrica in termini qualitativi e quantitativi

**Azione 1.1.2** Salvaguardia della capacità di ricarica (p.es. Castelluccio)

**Azione 1.1.3** Riduzione e controllo dell'inquinamento delle falde

**Obiettivo 1.2** Contenimento del dissesto idrogeologico

**Azione 1.2.1** Definizione e incentivazione di pratiche agricole e forestali virtuose, comprensive di opere di regimazione delle acque superficiali

**Azione 1.2.2** Individuazione delle aree a maggior propensione al dissesto in relazione alle pendenze ed all'assetto litostratigrafico del sottosuolo

**Azione 1.2.3** Riprogettazione delle aree di verde fluviale e delle aree golenali con interventi di rinaturalizzazione e di sistemazione idraulica compatibili con la prevenzione del rischio idraulico

**Azione 1.2.4** Divieto di esercizio di attività estrattive

**Obiettivo 1.3** Mitigazione e contenimento del rischio sismico

**Azione 1.3.1** Sensibilizzazione della popolazione in merito alle principali criticità legate ai fenomeni di amplificazione sismica

**Azione 1.3.2** Predisposizione di norme e prescrizioni specifiche per la progettazione e la pianificazione nelle aree a maggior pericolosità sismica, come individuate nei nuovi studi di microzonazione sismica

### **5.4.2 La struttura ecosistemica**

**Obiettivo 2.1** Miglioramento e superamento delle criticità della rete ecologica

**Azione 2.1.1** Valorizzazione del reticolo idrografico superficiale secondario

**Obiettivo 2.3** Tutela dei valori ecologici degli ecosistemi forestali

**Azione 2.3.1** Salvaguardia delle formazioni endemiche e lotta alle specie invasive

**Obiettivo 2.3.** Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi agricoli di collina e di

funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei fenomeni erosivi.

**Azione 2.3.2** Nelle aree ad agricoltura intensiva, promuovere soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità e limitare la semplificazione e omogeneizzazione degli assetti agricoli.

### 5.4.3 La struttura insediativa

**Obiettivo 3.1** Ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche tra le città

**Azione 3.1.1** Creazione di un Parco Fluviale urbano del Fiume Arno

**Azione 3.1.2** Realizzazione di una rete di mobilità dolce

**Obiettivo 3.2** Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani (Previsioni n. 1, 4 e 5 di cui all'art. 25 della LR 65/2014)

**Azione 3.2.1** Ridefinizione dei margini urbani

**Azione 3.2.2** Ridefinizione del tema della città pubblica attraverso il rafforzamento dei servizi pubblici e il recupero degli edifici dismessi (p. es area di via Signorini a Subbiano, area del campo sportivo di Capolona)

**Azione 3.2.3** Valorizzazione dei tessuti edilizi storici e identitari

**Azione 3.2.4** Riqualificazione e riconversione delle parti più problematiche dei sistemi insediativi a partire dagli ambiti degradati (p. es area di via Signorini a Subbiano)

**Azione 3.2.5** Incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale. Qualificazione estetica, funzionale e sociale dello spazio pubblico, centralità ricercando una riserva di ERS orientabile nel PO alla misura del 30% nella n.e. e del 15% nel recupero. Individuare un osservatorio dell'abitare per orientare la proporzione tra affitto, vendita, affitto con patto di futura vendita, cohousing. Qualificazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale

**Azione 3.2.6** Promuovere politiche di rilancio delle attività commerciali nei centri abitati valorizzando le attività commerciali di vicinato anche in forma di centro commerciale naturale

**Azione 3.2.7** Incrementare l'accessibilità e la permeabilità dello spazio pubblico (p.es. connessione con sottopasso ciclopedonale tra Castelnuovo e l'area commerciale verso la loc. la Polveriera)

**Obiettivo 3.3** Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani

**Azione 3.3.1** Promozione e incentivazione della riqualificazione energetica degli edifici.

**Azione 3.3.2** Ottimizzazione della gestione della gestione dei rifiuti

**Azione 3.3.3** Recupero della stabilità idraulica ed idrogeologica del sistema insediativo

dell'accessibilità alle diverse parti del territorio (centri principali, centri secondari e nuclei minori) (Previsioni n. 10 e 18 di cui all'art. 25 della LR 65/2014)

**Azione 3.4.1** Predisporre un sistema di parcheggi scambiatori auto/TPL/ferro integrato con rastrelliere e stazioni di bike-sharing

**Azione 3.4.2** Sviluppare un sistema di percorrenza 'lenta' diffusa sul territorio e di una rete ciclistica diffusa capillarmente sul territorio collegandola con le stazioni ferroviarie e con i principali poli attrattori del territorio

**Azione 3.4.3** Sviluppare e valorizzare la sentieristica locale integrandola con altri sistemi di mobilità e servizi a supporto

**Azione 3.4.4** Realizzare di una rete di mobilità dolce

**Azione 3.4.5** Garantire la mobilità sostenibile delle persone a livello urbano ed extraurbano

**Azione 3.4.6** Promuovere la manutenzione e la messa in sicurezza delle strade, degli incroci e dei passaggi ferroviari

**Obiettivo 3.5** Sviluppo di un sistema industriale sostenibile

**Azione 3.5.1** Perseguimento della sostenibilità ambientale e sviluppo della diversificazione delle produzioni delle attività industriali e artigianali

**Azione 3.5.2** Riqualificazione delle zone artigianali-industriali (p.es tra Castelnuovo e Ponte Caliano)

**Azione 3.5.3** Rilocalizzazione di attività produttive insediate in contesti funzionalmente non omogenei e potenziamento delle previsioni di sviluppo delle piccole industrie artigianali e produttive

**Azione 3.5.4** Rafforzamento della dotazione di standard di qualità urbanistica nelle aree produttive (p.es. Castelnuovo a Subbiano)

**Azione 3.5.5** Miglioramento della viabilità di accesso ai poli produttivi dalle vie di comunicazione principali (p.es. Casellina e Castelluccio a Capolona)

**Obiettivo 3.6** Sviluppo di un sistema turistico sostenibile

**Azione 3.6.1** Consolidamento e sviluppo delle varie 'forme' di turismo legato all'agricoltura, al paesaggio, alla cultura e all'enogastronomia, per una destagionalizzazione e una migliore distribuzione nello spazio dei carichi turistici

**Azione 3.6.2** Rinnovamento e differenziazione dell'offerta ricettiva, eventualmente anche mediante la realizzazione di un Albergo Diffuso e la conversione di strutture edilizie sottoutilizzate

#### 5.4.4 La struttura agro-forestale

**Obiettivo 4.1** Qualificazione e multifunzionalità del territorio rurale

sistema agrituristico locale

#### Obiettivo 4.2 Promuovere una filiera agricola locale

**Azione 4.2.1** - Attivare filiere produttive che si armonizzino con il turismo e con le imprese turistiche con produzioni primarie da impiegare e commercializzare nel territorio privilegiando sistemi di economia circolare

**Azione 4.2.2** - Attivare progetti di filiera volti a caratterizzare le produzioni locali e creare valore aggiunto all'agricoltura anche con forme a basso impatto quali ad esempio l'agricoltura biologica

**Azione 4.2.3** Promozione di forme di agricoltura sociale volte all'integrazione e all'inclusione dei soggetti più deboli e marginali della popolazione

#### Obiettivo 4.3 Contrastare l'abbandono delle attività agricole

**Azione 4.3.1** Realizzazione/valorizzazione di percorsi trekking, pedonali, ciclabili e per il turismo equestre in sinergia con il tracciato di fondovalle della ciclovia dell'Arno

### 5.5 DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento della UTOE 2 è stato individuato sulla base del riconoscimento delle due sub UTOE.

CATEGORIE FUNZIONALI  di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU*			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8) (mq da ctr)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE	35000	10000	45000	0	0	0	0
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	0	5000	5000	0	0	0	600
COMMERCIALE al dettaglio	1000	2000	3000	0	0	0	700
TURISTICO - RICETTIVA	2500	3000	5500	0	0	0	200
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3000	3000	6000	0	0	0	200
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>41500</b>	<b>23000</b>	<b>64500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1700</b>

(\*) Il dimensionamento è indicativo delle quantità massime ed è finalizzato alla valutazione delle previsioni. Le quantità saranno oggetto di ulteriore verifica e analisi di maggior dettaglio in sede di puntuale definizione nella fase di redazione del PD che le confermerà o meno in termini di sostenibilità.



di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU*		
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione		Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8) (mq da ctr)	Tot (NE+R)
RESIDENZIALE	22000	18000	40000		0	0
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	23000	0	23000	25000	0	25000
COMMERCIALE al dettaglio	1000	2000	3000	2300	0	2300
TURISTICO - RICEETTIVA	1500	2000	3500			0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3000	3000	6000	6400	0	6400
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
TOTALE	50500	25000	75500	33700	0	33700
						1400

(\*) Il dimensionamento è indicativo delle quantità massime ed è finalizzato alla valutazione delle previsioni. Le quantità saranno oggetto di ulteriore verifica e analisi di maggior dettaglio in sede di puntuale definizione nella fase di redazione del PO che le confermerà o meno in termini di sostenibilità.

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali quali esito della conferenza di copianificazione in relazione alla due sub UTOE.

		UTOE2					
		UTOE 2a					
		05-La Lama	10-Sottopasso La Lama	14-Figline	15-Vado	16-Castelnuovo-Capolona ponte ferroviario**	17-Capolona-Subbiano collegamento ciclopedonale
ALTRO	Viabilità ciclopedonale (**)	0	0	0	0	600	200
	Viabilità carrabile (**)	0	120	0	0	0	0
	Adeguamento intersezione SS71	0	0	0	0	0	0
STANDARD U	Parcheggio (*)	2500	0	1000	1500	0	0
	Spazi a verde attrezzato (*)	0	0	0	500	0	0
	Spazi a verde per il gioco e per lo sport (*)	10000	0	0	0	0	0
	Attrezzature sportive	9500	0	0	0	0	0
	Attrezzature di interesse collettivo	0	0	0	0	0	0
	recupero	0	0	0	0	0	0

(\*) superficie territoriale  
 (\*\*) lunghezza in metri

(\*\*\*) Il dimensionamento è relativo alle strategie di area vasta del PSI

		UTOE 2b						
		01-Calbenzano	04-Sommo Piano - Casa la Marga	18-Raccordo cimitero di Subbiano	08-La Polveriera***	09-Castelnuovo***	16-Castelnuovo-Capolona ponte ferroviario*** (per la parte ricadente nel Comune di Subbiano)	17-Capolona-Subbiano collegamento ciclopedonale*** (per la parte ricadente nel Comune di Subbiano)
ALTRO	Viabilità ciclopedonale (**)	0	0	0	0	0	600	200
	Viabilità carrabile (**)	0	0	450	0	0	0	0
	Adeguamento intersezione SS71		x	0	0	0	0	0
		2000	5000	0	2000	5000	0	0
STANDARD URBANISTICI	Parcheggio (*)							
	Spazi a verde attrezzato (*)	0	0	0	0	0	0	0
	Spazi a verde per il gioco e per lo sport (*)	0	10000	0	8000	0	0	0
	Attrezzature sportive	0	20000	0	8000	5000	0	0
	Attrezzature di interesse collettivo	0	0	0	0	0	0	0
	nuova edificazione recupero	0	0	0	0	0	0	0

(\*) superficie territoriale

(\*\*) lunghezza in metri

(\*\*\*) Il dimensionamento è relativo alle strategie

## 6. UTOE 3 – LA DORSALE DEI RILIEVI DI SUBBIANO

### 6.1 DESCRIZIONE

L'ambito territoriale è caratterizzato da un paesaggio collinare eterogeneo le cui ripide pendici scendono dalla dorsale dell'Alpe di Catenaia a est verso il fondovalle dell'Arno, con un sistema insediativo prevalentemente di crinale e di mezza costa. I versanti denotano fenomeni di instabilità in parte contrastati dalla diffusa copertura boschiva e da condizioni di equilibrio su pendenze maggiori di quelle limite delle unità argillose; si può riconoscere inoltre una "subunità" costituita da depositi detritici, derivante da alterazione del substrato lapideo e da accumuli gravitativi, sede di diffusa instabilità. Quando le pendici digradano verso il fondovalle danno luogo un mosaico agrario composto da oliveti, vigneti, seminativi e matrici boscate.

Dalla interpretazione patrimoniale si sono individuati una serie di luoghi con forte identità, ma che costituiscono, nelle relazioni reciproche, un sistema territoriale coeso tanto da poter essere considerato una Unità Territoriale Organica Elementare sulla quale determinare processi strategici di sviluppo sostenibile. Essenzialmente vi è un gruppo di luoghi, caratterizzati da una forte integrazione idro-geomorfologica ed ecosistemica, con la presenza di insediamento umano soprattutto in ambito rurale. Sono i luoghi definiti: **c1 - Il luogo delle colline di Santa Mama, c2 - Il luogo delle colline di Poggio d'Acona, c3 - Il luogo delle pendici dell'Alpe di Catenaia, c4 - Il luogo delle colline di Giuliano, Falciano, Palbena, c5 - Il luogo**

propri intorno un sistema rurale potentemente interconnesso all'abitato. Queste cinture caratterizzano i borghi di Falciano, Monte Giovi, Vogognano: la cintura periurbana è quindi definita da ambiti periurbani e da aree di pertinenza dei nuclei. Il borgo maggiore riconosciuto di Falciano presenta tessuti urbani strutturatisi nel tempo con un linguaggio derivante dalla configurazione tradizionale, ma comunque sottoposto a recenti processi di omologazione morfotipologica.

In sintesi, la strategia complessiva su cui puntare per lo sviluppo sostenibile di questa Unità Territoriale Organica Elementare, di cui vedremo successivamente nel dettaglio gli obiettivi che i vari Enti deputati alla pianificazione hanno espresso, si possono sintetizzare nella sostanziale conservazione e restauro dei luoghi (**c1 - Il luogo delle colline di Santa Mama, c2 - Il luogo delle colline di Poggio d'Acona, c3 - Il luogo delle pendici dell'Alpe di Catenaia, c4 - Il luogo delle colline di Giuliano, Falciano, Palbena, c5 - Il luogo delle pendici di Montegiovi**) che costituiscono il cuore del territorio di grande valore idro-geomorfologico ed ecosistemico. Si tratta, nel rispetto dei caratteri dinamici e morfologici preesistenti, di permettere una discreta frequentazione riorganizzando il sistema dei sentieri e della viabilità presente e valorizzando i vari luoghi della storia e della natura presenti.

Per i centri minori collinari e le loro cinture agricole oltre ad una migliore qualità dell'accessibilità, ad un ripensamento del sistema della residenza e soprattutto dei servizi alla residenza, ad uno sviluppo sostenibile dell'accoglienza diffusa, ci si deve porre l'obiettivo strategico del consolidamento dell'insediamento lavorando soprattutto in quelle porzioni che nel tempo hanno corroso il rapporto fra il centro abitato morfologicamente conchiuso e il proprio intorno rurale. La posizione dei centri abitati minori rispetto ai grandi valori naturalistici della collina, dà a questi borghi una forza notevole nella ricostruzione di sistemi territoriali complessi.

## **6.2 OBIETTIVI SPECIFICI DELL'UTOE**

### **6.2.1 Strategie e prescrizioni dei beni paesaggistici – Art. 142 del D.LGS. 42/2004**

Per ciò che riguarda le aree vincolate con ex art 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, si rimanda agli obiettivi, direttive e prescrizioni riportate nel capitolo 4.

### **6.2.2 Strategie del PIT/PPR**

Dalle politiche, strategie ed obiettivi che il PIT/PPR si è dotato, si possono applicare alla presente UTOE le seguenti: **STR1 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana, STR3 - La mobilità intra e interregionale, STR4 - La presenza industriale in Toscana, STR7 - Le infrastrutture di interesse unitario regionale e STR5 - La pianificazione territoriale in materia di commercio.**

Per la prima **strategia STR1** si prevede: *"il potenziamento delle capacità di accoglienza mediante*

sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà”.

Per la seconda **strategia STR3** si prevede: *“la realizzazione degli obiettivi del piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (PRIIM) di cui alla legge regionale 4 novembre 2011 n. 56, e delle linee strategiche contemplate nel «Quadro strategico regionale» e concernenti, in particolare, il sistema ferroviario toscano, il sistema portuale toscano, la sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera, insulare e marina, secondo le previsioni del Masterplan dei porti, la modernizzazione e lo sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale, l'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo Masterplan. Le relazioni, le reti ed i flussi tra i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali costituiscono fattori di interesse unitario regionale. La Regione ne promuove la realizzazione e lo sviluppo privilegiando gli interventi orientati all'innovazione e all'efficienza delle funzioni ed incentivando sistemi e mezzi di mobilità che riducano l'inquinamento atmosferico e acustico. “*

Per la quarta **strategia STR5** si prevede: *“l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo; [favorendo] la funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano; [incentivando] la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato; [agendo verso] il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali [...] anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali; [stimolando] lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole. [Tutto ciò spingendosi verso] la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale [spingendosi verso] l'incentivazione della percorribilità pedonale; la limitazione della circolazione veicolare; una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici”.*

Per la quinta **strategia STR7** si prevede: *“sono considerati risorse di interesse unitario regionale i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti alla realizzazione e alla operatività di viabilità regionale, di porti, aeroporti e di impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti, di impianti di produzione o distribuzione di energia, di reti telematiche, le opere necessarie alla mitigazione del rischio e alla tutela delle acque, nonché i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti la gestione*

Dagli indirizzi della scheda di ambito di paesaggio del PIT/PPR, n.12 Casentino e Val Tiberina, si possono applicare alla presente UTOE i seguenti:

### **Indirizzo 1**

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna e Dorsale*

*“garantire azioni per mantenere la continuità del paesaggio forestale rispetto ai paesaggi limitrofi al territorio regionale, con particolare riferimento alle direttrici di connettività extraregionale con la parte romagnola (già interna al Parco Nazionale) delle Foreste Casentinesi e dei complessi forestali dell’Alpe della Luna, dell’Alpe di Serra e del M.te Civitella; attuare la gestione forestale sostenibile per i vasti complessi forestali Casentinesi, garantendo l’adozione di corrette tecniche selvicolturali soprattutto per gli habitat forestali di interesse comunitario, con particolare riferimento agli abeti-faggeti, ai boschi misti di latifoglie nobili del Tilio-Acerion e ai boschi di faggio e tasso; contrastare, anche attraverso adeguati sostegni, i processi di abbandono degli ambienti agropastorali montani del Casentino e della Valtiberina, in cui si localizzano estesi nodi della rete degli ecosistemi agropastorali, fortemente rappresentativi e di alto valore naturalistico; favorire una gestione sostenibile delle attività pastorali al fine di ridurre i danni legati a eventuali sovrapascolamenti, soprattutto in ambienti montani caratterizzati da suoli e morfologie vulnerabili all’erosione o in presenza di importanti habitat arbustivi (ginepreti) di interesse comunitario e aree umide montane; favorire azioni volte al mantenimento delle attività pascolive, o comunque delle attività utili a preservare gli ambienti prativi montani, soprattutto nelle relittuali e piccole superfici prative immerse nelle matrici forestali, caratterizzate dall’elevato valore naturalistico e dalla presenza di rare specie vegetali; adottare nei sistemi di Montagna dell’Appennino provvedimenti per contenere i fenomeni erosivi, i deflussi e i rischi di dissesto. A tal fine, occorre favorire una gestione sostenibile delle attività pascolive, garantendo la permanenza della copertura erbosa del suolo; perseguire nelle aree montane e collinari soggette ad abbandoni, misure atte a evitare i fenomeni di rischio idrogeologico a valle e a salvaguardare gli abitati di fondovalle e il lago di Montedoglio, A tal fine occorre: - adottare misure e interventi volti a contenere i deflussi e prevenire le frane, con interventi di naturalizzazione controllata e interventi di ingegneria naturalistica sulle aree più critiche per pendenza, presenza di suoli e substrati poco permeabili, forti spessori di suolo creati dalle sistemazioni;- indirizzare la gestione delle aree forestali della Collina a versanti ripidi verso una maggiore copertura del suolo in modo da garantirne le funzioni di assorbimento dei deflussi; prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali; promuovere la valorizzazione delle importanti Aree protette e Siti Natura 2000, sia per la loro azione diretta nella tutela delle emergenze naturalistiche, sia quali strumenti in grado di contribuire al mantenimento, recupero e valorizzazione delle comunità locali e delle attività tradizionali in aree montane; 10.contrastare i processi di abbandono dei centri montani: - rivitalizzando e riqualificando gli insediamenti collinari e montani in chiave multi-funzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) con nuove funzioni strategiche di presidio ambientale, anche promuovendo forme innovative per “riabitare la montagna” (villaggi ecologici, forme di*

## **Indirizzo 2**

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina e Margine (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)*

*“favorire il mantenimento e l’incremento dell’estensione delle praterie aride e delle garighe su litosuoli ofiolitici (Monti Rognosi e Serpentine di Pieve Santo Stefano); favorire, ove possibile, la manutenzione di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, soprattutto in prossimità degli elementi del sistema insediativo storico o dove presentano particolari valori in termini estetico-percettivi, storico-testimoniali e di presidio idrogeologico; favorire una gestione delle attività agricole che concorra a tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, conservando siepi, filari e altri elementi di corredo esistenti e incentivandone la ricostituzione; tutelare l’integrità morfologica dei centri storici collinari e di medio versante, collocati in posizione dominante sulla valle dell’Arno e del Tevere, che rappresentano luoghi di cerniera funzionale e visiva tra la montagna e il fondovalle, evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali, salvaguardandone le relazioni con gli intorni agricoli e le visuali panoramiche; preservare nel territorio di media collina, le relazioni tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, tutelando l’integrità morfologica degli insediamenti storici e dei borghi di origine rurale come Bibbiano, Santo Bagnena, Pontenano, Pieve Pontenano in Casentino.”*

Dagli obiettivi della scheda di ambito del PIT/PPR, si possono applicare alla presente UTOE i seguenti con le seguenti direttive correlate:

**Obiettivo 1:** *“Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico ed identitario dell’ambito, costituiti dagli ecosistemi forestali delle Foreste Casentinesi, dell’Alpe di Catenaia e della Luna, dai tradizionali ambienti agropastorali e di brughiera, dai caratteristici affioramenti rupestri, e dagli ecosistemi fluviali dell’alto corso dei fiumi Arno e Tevere e dalle aree umide”. L’obiettivo tiene conto delle seguenti direttive correlate:*

*“1.1 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzata a migliorare i complessi forestali Casentinesi, dell’Alpe della Luna, dell’Alpe di Serra e del M.te Civitella e degli habitat forestali di interesse comunitario, costituiti dagli abeti, faggeti, dai boschi misti di latifoglie nobili del Tilio-Aceron e dai boschi di faggio e tasso, considerando anche la continuità forestale delle direttrici di connettività extraregionale delle Foreste Casentinesi con la parte romagnola (già interna al Parco Nazionale)*

*Orientamenti:*

- contrastare la diffusione delle fitopatologie e delle specie alloctone nell’ambito delle matrici forestali, in particolare nella fascia dei querceti, anche attraverso l’incremento delle specie accessorie di pregio;*

*Castel San Niccolò a Capolona, il corso del Fiume Tevere tra Pieve Santo Stefano e il Lago di Montedoglio e nel tratto fluviale a valle di S. Fiora;*

*1.3 - tutelare i caratteristici habitat rupestri, con particolare riferimento a quelli dei rilievi di Sasso Simone e Simoncello, dell'Alpe di Catenaia, a quelli ofiolitici dei Monti Rognosi e di Pieve S. Stefano".*

**Obiettivo 2:** *"Contenere i processi di abbandono delle zone montane e collinari, ridurre il rischio idraulico, rivitalizzare le economie legate all'utilizzo sostenibile del bosco, dei pascoli, dei territori agricoli".* L'obiettivo tiene conto delle seguenti direttive correlate:

*"2.1 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzata, soprattutto nei versanti ripidi, a contenere i deflussi e prevenire le frane, anche adottando metodi di naturalizzazione controllata o interventi di ingegneria naturalistica, in particolare lungo il versante destro dell'alta Val Tiberina allo scopo di proteggere gli abitati di fondovalle e il lago di Montedoglio;*

*2.2 - tutelare e recuperare, ove possibile, la coltura tradizionale del castagneto da frutto nella Valle del Teggina e nei medi versanti del Pratomagno (compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" quali i vecchi mulini situati in prossimità dei torrenti principali e i "seccatoi") favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;*

*2.3 - rivitalizzare e riqualificare il sistema insediativo di antica formazione costituito dagli aggregati rurali a vocazione silvo-pastorale della valle del Marecchia e del Foglia e le connesse attività agro-silvo-pastorali, attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali*

*Orientamenti:*

- recuperare il patrimonio edilizio abbandonato anche con nuove forme di presidio territoriale;*
- sviluppare in modo sinergico le attività agricole e zootecniche con le attività turistiche, anche recuperando e valorizzando le relazioni territoriali con i centri collinari e montani.*

*2.4 - tutelare l'integrità morfologica dei centri e nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche collinari e pedecollinari della Val Tiberina e valorizzare il patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari*

*Orientamenti:*

- tutelare il sistema emergente dei castelli e delle ville che dominano la valle del Sovara, del sistema delle ville pedecollinari delle colline di Anghiari e San Sepolcro e i loro intorni agricoli;*
- riutilizzare e valorizzare il patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari;*
- valorizzare il patrimonio storico-culturale costituito dalle testimonianze del sistema difensivo del periodo medievale, dai grandi complessi monastici di Camaldoli e la Verna, pievi, badie ed edifici isolati a carattere eremitico, mulini e ponti;*
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche e la loro integrazione all'interno del sistema della mobilità lenta.*

*che dominano la valle del Sovara e delle ville di Anghiari e San Sepolcro.”.*

#### **6.2.4 Obiettivi per la riqualificazione dei morfotipi urbani (inserire quelli che sono gli obiettivi perseguibili nella presente utoe in rif ai morfotipi urbani)**

Per quanto riguarda gli obiettivi derivanti dal PIT/PPR e gli obiettivi specifici identificati nel patrimonio territoriale, per i morfotipi urbani abbiamo le seguenti indicazioni:

**Tessuto storico (TS1):** Tutelare la struttura della cortina muraria continua lungo strada, incrementando al contempo la qualità dei servizi, della rete degli spazi pubblici

- Mantenere i varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi pedonali, giardini, orti urbani, ecc.)
- Progettare la “rete degli spazi pubblici”, in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (slarghi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo pedonale.

**Tessuto puntiforme (TR5):** Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di “boulevards urbani”, trasformando le direttrici viarie principali in “assi attrezzati” dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

### **6.3 OBIETTIVI DEL PSI**

#### **6.3.1 La struttura idro-geomorfologica**



**Azione 1.1.3** Riduzione e controllo dell'inquinamento delle falde

**Azione 1.1.4** Promozione degli interventi atti a garantire la costante adduzione dell'acqua potabile agli insediamenti collinari (p.es. Palbena)

**Obiettivo 1.2** Contenimento del dissesto idrogeologico

**Azione 1.2.1** Definizione e incentivazione di pratiche agricole e forestali virtuose, comprensive di opere di regimazione delle acque superficiali

**Azione 1.2.2** Riprogettazione delle aree di verde fluviale e delle aree golenali con interventi di rinaturalizzazione e di sistemazione idraulica compatibili con la prevenzione del rischio idraulico

**Azione 1.2.3** Divieto di esercizio di attività estrattive

**Obiettivo 1.3** Mitigazione e contenimento del rischio sismico

**Azione 1.3.1** Sensibilizzazione della popolazione in merito alle principali criticità legate ai fenomeni di amplificazione sismica

**Azione 1.3.2** Predisposizione di norme e prescrizioni specifiche per la progettazione e la pianificazione nelle aree a maggior pericolosità sismica, come individuate nei nuovi studi di microzonazione sismica

### **6.3.2 La struttura ecosistemica**

**Obiettivo 2.1** Miglioramento e superamento delle criticità della rete ecologica

**Azione 2.1.1.** Valorizzazione del reticolo idrografico superficiale secondario

**Obiettivo 2.2.** Tutela dei valori ecologici degli ecosistemi forestali

**Azione 2.2.1.** Promozione di interventi di tutela dei nodi primari della rete ecologica

**Azione 2.2.2.** Favorire interventi di limitazione dell'avanzamento del fronte boscato in aree di abbandono agrosilvopastorale

**Azione 2.2.3.** Salvaguardia delle formazioni endemiche e lotta alle specie invasive

**Obiettivo 2.3.** Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi agricoli di collina e di montagna

**Azione 2.3.1** Promozione di progetti e azioni di carattere territoriale che migliorino la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei fenomeni erosivi.

### **6.3.3 La struttura insediativa**

**Obiettivo 3.1** Ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche tra le città

**Azione 3.1.1** Valorizzazione delle peculiarità delle frazioni e dei centri collinari, anche

### **Obiettivo 3.2** Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani

**Azione 3.2.1** Ridefinizione dei margini urbani

**Azione 3.2.2** Ridefinizione del tema della città pubblica attraverso il rafforzamento dei servizi pubblici e il recupero degli edifici dismessi

**Azione 3.2.3** Valorizzazione dei tessuti edilizi storici e identitari

**Azione 3.2.4** Promuovere politiche di rilancio delle attività commerciali nei centri abitati valorizzando le attività commerciali di vicinato anche in forma di centro commerciale naturale

**Azione 3.2.5** Incrementare l'accessibilità e la permeabilità dello spazio pubblico

### **Obiettivo 3.3** Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani

**Azione 3.3.1** Promozione e incentivazione della riqualificazione energetica degli edifici.

**Azione 3.3.2** Ottimizzazione della gestione della gestione dei rifiuti

**Azione 3.3.3** Recupero della stabilità idraulica ed idrogeologica del sistema insediativo

**Azione 3.3.4** Controllo dello sfruttamento della risorsa idrica per un uso corretto, incentivando il risparmio idrico, la raccolta ed il reimpiego di acque meteoriche e reflue e il miglioramento della capacità depurativa degli impianti esistenti.

### **Obiettivo 3.4** Sviluppare l'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio (centri principali, centri secondari e nuclei minori)

**Azione 3.4.1** Predisporre un sistema di parcheggi scambiatori auto/TPL/ferro integrato con rastrelliere e stazioni di bike-sharing

**Azione 3.4.2** Sviluppare un sistema di percorrenza 'lenta' diffusa sul territorio e di una rete ciclistica diffusa capillarmente sul territorio collegandola con le stazioni ferroviarie e con i principali poli attrattori del territorio

**Azione 3.4.3** Sviluppare e valorizzare la sentieristica locale integrandola con altri sistemi di mobilità e servizi a supporto

**Azione 3.4.4** Realizzare di una rete di mobilità dolce

**Azione 3.4.5** Garantire la mobilità sostenibile delle persone a livello urbano ed extraurbano

**Azione 3.4.6** Promuovere la manutenzione e la messa in sicurezza delle strade, degli incroci e dei passaggi ferroviari

### **Obiettivo 3.5** Sviluppo di un sistema turistico sostenibile

**Azione 3.5.1** Consolidamento e sviluppo delle varie 'forme' di turismo legato all'agricoltura, al paesaggio, alla cultura e all'enogastronomia, per una destinazione e una migliore distribuzione delle energie dei carichi turistici (es. su

mediante la realizzazione di un Albergo Diffuso e la conversione di strutture edilizie sottoutilizzate.

### **6.3.4 La struttura agro-forestale**

**Obiettivo 4.1** Promuovere la multifunzionalità del patrimonio forestale

**Azione 4.1.1** Attivare filiere produttive corte dei prodotti del bosco

**Azione 4.1.2** Attivare filiere produttive per l'utilizzazione a fini energetici dei prodotti del bosco e la valorizzazione degli assortimenti legnosi attraverso filiere legno - energia

**Azione 4.1.3** Favorire la fruizione del territorio boscato attraverso il ripristino, la manutenzione, la realizzazione di sentieri

**Azione 4.1.4** Attivare progetti di filiera volti al miglioramento e al recupero dei castagneti da frutto abbandonati

**Obiettivo 4.2** Qualificazione e multifunzionalità del territorio rurale

**Azione 4.2.1** Promozione di programmi e azioni volti a differenziare l'offerta del territorio rurale da un punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale, agroalimentare e turistico

**Azione 4.2.2** Valorizzazione e messa a rete, mediante un sistema di viabilità dolce, del sistema agriturismo locale

**Obiettivo 4.3** Promuovere una filiera agricola locale

**Azione 4.3.1** Attivare filiere produttive che si armonizzino con il turismo e con le imprese turistiche con produzioni primarie da impiegare e commercializzare nel territorio privilegiando sistemi di economia circolare

**Azione 4.3.2** Attivare progetti di filiera volti a caratterizzare le produzioni locali e creare valore aggiunto all'agricoltura anche con forme a basso impatto quali ad esempio l'agricoltura biologica

**Azione 4.3.3** Promozione di forme di agricoltura sociale volte all'integrazione e all'inclusione dei soggetti più deboli e marginali della popolazione

**Obiettivo 4.4** Contrastare l'abbandono delle attività agricole (Previsioni n. 2, 3, 6, 7 di cui all'art. 25 della LR 65/2014)

**Azione 4.4.1** Utilizzazione e recupero dei fabbricati rurali esistenti ad uso residenziale o ad uso turistico ricettivo in stretto collegamento con l'attività agricola e forestale anche non professionale

**Azione 4.4.2** Favorire il presidio delle attività agricole in terreni marginali collinari e montani incrementando l'offerta quali-quantitativa dei servizi per l'abitare

**Azione 4.4.3** Realizzazione/valorizzazione di percorsi trekking, pedonali, ciclabili e per il turismo equestre in sinergia con il tracciato di fondovalle della ciclovia dell'Arno

**0.4 DIMENSIONAMENTO**

CATEGORIE FUNZIONALI  di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU*			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8) (mq da ctr)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE	600	1000	1600	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	300	
COMMERCIALE al dettaglio	300	500	800	0	0	300	
TURISTICO - RICETTIVA	0	800	800	0	0	400	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	400	600	0	0	300	
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTALE</b>	<b>1100</b>	<b>2700</b>	<b>3800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1300</b>	

(\*) Il dimensionamento è indicativo delle quantità massime ed è finalizzato alla valutazione delle previsioni. Le quantità saranno oggetto di ulteriore verifica e analisi di maggior dettaglio in sede di puntuale definizione nella fase di redazione del PO che le confermerà o meno in termini di sostenibilità.

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali quali esito della conferenza di copianificazione.

		UTOE 3				
		02-San Piero Prato all'Aia	03-Falciano	06-Opera Pia Boschi	07-Montegiovi	
ALTRO	Viabilità ciclo-pedonale (**)	0	0	0	0	
	Viabilità carrabile (**)	0	0	0	0	
	Adeguamento intersezione SS71	0	0	0	0	
STANDARD URBANISTICI	Parcheggio (*)	1200	2000	0	1500	
	Spazi a verde attrezzato (*)	0	0	0	0	
	Spazi a verde per il gioco e per lo sport (*)	0	0	0	0	
	Attrezzature sportive	0	0	0	0	
	Attrezzature di interesse collettivo	nuova edificazione	0	0	3500	0
		recupero	0	0	1500	0

## 7.1 PREMESSA

A seguito dell'avvio del procedimento e del percorso di partecipazione è stata attivata la procedura di cui all'art. 23, comma 6, della L.R. 65/2014, ovvero è stata convocata la conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

La conferenza di co-pianificazione si è conclusa in data 16/03/2023 ed ha dato esito positivo per 19 previsioni di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Tali strategie sono già state integrate nei precedenti capitoli, sia in quelle di area vasta che in quelle specifiche del livello comunale. Al fine di rendere maggiormente esaustivo il quadro programmatico del PSI se ne riportano gli obiettivi strategici a cui i PO dovranno riferirsi.

Ogni previsione è sinteticamente descritta attraverso una tabella iniziale in cui si riporta:

- l'identificativo della scheda descrittiva della previsione;
- la localizzazione;
- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche, se previste, in relazione alla codifica delle aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune in quanto aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata, e così distinte:
  - AI - aree per l'istruzione: servizi per l'istruzione di base quali: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
  - AC - aree per attrezzature di interesse comune
  - AP - aree per spazi e parcheggi pubblici
  - VP - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- le categorie funzionali in cui si identificano le particolari finalità e destinazioni d'uso delle previsioni in coerenza all'art. 99 della L.R. 65/2014 (in generale le aree prendono la sigla della destinazione funzionale prevalente), e così distinte:
  - residenziale;
  - industriale e artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico- ricettiva;
  - direzionale e di servizio;

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali pubbliche				
		AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
01	Calbenzano									

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Subbiano nella frazione di Calbenzano in adiacenza all'ambito caratterizzato dal sedime ferroviario sopraelevato, dalla stazione.
<b>Finalità</b>	Creare un nodo sul percorso della ciclovia dell'Arno in corso di realizzazione (evidenziata in giallo) dotato di un insieme di servizi utili, ed integrativi di quelli esistenti, alla fruizione del tratto del percorso ciclo pedonale nel contesto in cui si colloca. Le funzioni individuate attengono a: parcheggio scambiatore (treno, TPL, auto, bici), officina bici, spazi accessori per area ricarica bici e auto, area deposito nolo bici, commercio al dettaglio di supporto al turismo collegato alla ciclovia.
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	Da valutare in relazione al possibile progetto di ciclovia dell'Arno in relazione alla stazione ferroviaria come nodo intermodale. ST: 3.000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	- Area a parcheggio: 2.000 mq (60 posti auto teorici)
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	- Direzionale e servizi: 400 mq - Commerciale di dettaglio: 100 mq
<b>Prescrizioni</b>	- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca. - Altre prescrizioni sono di seguito riportate.

02	San Piero	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
----	-----------	----	----	----	----	---	----	----	----	----

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Subbiano nella frazione di Falciano tra i nuclei di San Piero e di Prato all'Aia.
<b>Finalità</b>	Riqualificazione dei nuclei storici razionalizzandone la capacità di fruizione attraverso la realizzazione di un parcheggio, in posizione mediana ai due nuclei, in fregio alla viabilità esistente.
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 1.200 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	- Area a parcheggio: 1.200 mq (40 posti auto teorici)
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.</li> <li>- Altre prescrizioni sono di seguito riportate.</li> </ul>

### 7.1.3 03. Falciano

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
03	Falciano	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Subbiano nella frazione di Falciano presso il cimitero. Il cimitero si colloca a cerniera tra la parte fondativa dell'abitato e quella di nuova espansione lungo strada.
--------------------	--

<b>Finalità</b>	<p>un parcheggio idoneo alle funzionalità del luogo e al miglioramento dell'accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il parcheggio, in fregio al cimitero di Falciano, vista la sua collocazione mediana rispetto allo sviluppo del paese da est ad ovest riveste anche il ruolo di parcheggio ad uso dei residenti al fine di eliminare le auto sulla strada provinciale e ripristinare la sicurezza del tracciato viario</li> <li>- Il parcheggio è necessario anche per assorbire il maggior carico derivante dalle manifestazioni e dagli eventi ricorrenti nella frazione che ospita anche la sede dell'ASBUC ed evitare il parcheggio lungo la strada provinciale con conseguente riduzione della carreggiata e aumento del rischio di incidentalità</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 2.000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Area a parcheggio: 2.000 mq (60 posti auto teorici)</li> </ul>
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.</li> </ul>

#### 7.1.4 04. Sommo Piano - Casa La Marga

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
		AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
04	Sommo Piano - Casa la Marga	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS



<b>Descrizione</b>	<p>Area di interesse nel Comune di Subbiano nella porzione Nord del capoluogo a monte della SS 71.</p>
<b>Finalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistemazione idraulica dell'area nord di Subbiano ai fini di una riduzione del rischio idraulico.</li> <li>- Decongestionamento delle aree interne all'abitato di Subbiano riordinando/riorganizzando in posizione più decentrata la dotazione di servizi ed impianti pubblici/ad uso pubblico, del capoluogo, in particolare quelli sportivi.</li> <li>- Riorganizzazione delle aree a verde lungo la SS71 Umbro-Casentinese-Romagnola anche al fine di migliorare la connettività con l'ambito fluviale incentivando forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali</li> <li>- Ridefinizione della SS71 con la possibilità di inserimento di una rotatoria per la razionalizzazione della mobilità in accesso all'abitato di Subbiano e all'innesto con la viabilità verso Falciano e la montagna</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	<p>ST: 90.000 mq</p>
<b>Standard e di infrastrutture di viabilità</b>	<p>Da valutare in relazione al possibile progetto di messa in sicurezza idraulica e deviazione dello scolmatore del fosso (evidenziato con la linea a tratteggio colore celeste) PALAZZETTO - CAMPO DA CALCIO - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO LUNGO IL FOSSO - ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE E SERVIZI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature sportive: 20.000 mq</li> <li>- Verde attrezzato per lo sport: 10.000 mq</li> <li>- Area a parcheggio: 5.000 mq (160 posti auto teorici)</li> <li>- Adeguamento SS. 71 con possibile realizzazione di una rotatoria con la SP. 57</li> </ul>
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistemazioni ambientali del fosso della Marga in relazione alla realizzazione dello scolmatore</li> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla</li> </ul>

- colloca.
- Altre prescrizioni sono di seguito riportate.

### 7.1.5 05. La Lama

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
		AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
05	Lama									

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona a nord dell'abitato tra il tracciato ferroviario e la pendice collinare verso ovest.
<b>Finalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decongestionare le aree interne all'abitato di Capolona riordinando/riorganizzando in posizione più decentrata la dotazione di servizi ed impianti pubblici/ad uso pubblico, del capoluogo, in particolare quelli sportivi., in coerenza alla trasformazione prevista alla scheda n. 10 (sottopasso La Lama).</li> <li>- Superare la cesura costituita da Via Piero della Francesca e dalla ferrovia riconnettendo i due lati del territorio, attraverso la realizzazione di un sottopasso carrabile (vedi scheda10), anche in considerazione del percorso della ciclovia dell'Arno, per il quale l'area sportiva in previsione può diventare un nodo.</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	SF: 25.000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature sportive: 9.500 mq</li> <li>- Verde attrezzato per lo sport: 10.000 mq</li> <li>- Area a parcheggio: 2.500 mq (80 posti auto teorici)</li> </ul>
<b>Destinazione d'uso ammessa</b>	
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.</li> </ul>

verde con delle alberature affinché costituisca un filtro / schermatura.

### 7.1.6 06. Opera Pia Boschi

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
06	Subbiano	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Subbiano e fa parte di un lascito alla comunità, denominato Opera Pia Boschi. Tale area si colloca sulle colline a est dell'abitato di Subbiano ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati rurali tra cui una Leopoldina di pregio (Pilli Nuovo) che verte in grave stato di abbandono. Nell'area è presente un campo fotovoltaico e un lago per la pesca sportiva. L'area è in parte coltivata ad olivi e sono presenti boschi.
<b>Finalità</b>	Recupero dei fabbricati esistenti e valorizzazione del tessuto rurale dell'area anche introducendo funzioni legate ai servizi ed al sociale.
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 1.230.000 mq (questa dimensione si riferisce alla estensione di tutta la proprietà pubblica)
<b>Standard infrastrutture e di viabilità</b>	Nella parte nord dell'area in cui insistono gli edifici storici rurali (Casina di Pilli, Pilli Vecchio, Pilli Grande) sono previste le funzioni attinente alle attrezzature di tipo sanitario e sociale (RSA, centri di recupero/riabilitazione/ centri diurni, ecc.) e a funzioni di direzionale e servizi a queste connesse per un dimensionamento complessivo di nuova edificazione pari a 3.500 mq oltre al recupero dei fabbricati esistenti per funzioni residenziali di supporto alle attrezzature di tipo socio-sanitario.
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali pubbliche				
07	Montegiovi	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Subbiano nella frazione di Montegiovi in adiacenza al nucleo storico.
<b>Finalità</b>	Riqualificazione del nucleo storico incrementandone la capacità di fruizione attraverso la realizzazione di un parcheggio in fregio alla viabilità esistente.
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	SF: 1.500 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Area a parcheggio: 1.500 mq (50 posti auto teorici)
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.</li> <li>- Le soluzioni progettuali dovranno integrare i posti auto con gli olivi esistenti.</li> </ul>

### 7.1.8 08. La Polveriera

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali pubbliche				
08	Castelnuovo	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	tra il tracciato ferroviario e l'ambito fluviale dell'Arno.
<b>Finalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorizzazione dell'area interstiziale posta tra l'Arno, la ferrovia e lo svincolo della SS71, la realizzazione di attività ricreative e sportive sia a servizio delle aree produttive esistenti che a quelle in via di ampliamento della frazione di Castelnuovo.</li> <li>- Creazione di un ulteriore nodo lungo il tracciato della ciclovía dell'Arno.</li> <li>- Potenziamento dei servizi anche per Capolona sud attraverso il collegamento ciclopedonale di cui alla previsione n. 16 (Castelnuovo - Capolona Ponte ferroviario).</li> <li>- Definizione di una nuova polarità intercomunale</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	SF: 54.0000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature sportive: 8.000 mq</li> <li>- Verde attrezzato per lo sport: 8.000 mq</li> <li>- Area a parcheggio: 2.000 mq (30 posti auto teorici)</li> </ul>
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direzionale e servizi: 3.000 mq (coworking, servizi dopolavoro, servizi alla persona, ecc)</li> <li>- Commercio al dettaglio: 1.500 mq (escluse le medie e grandi strutture di vendita)</li> </ul>
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.</li> </ul>

### 7.1.9 09. Castelnuovo

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
09	Castelnuovo	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	in adiacenza all'area industriale esistente e si sviluppa lungo la viabilità esistente e il fiume Arno.
<b>Finalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento dell'area produttiva di recente costruzione (ormai praticamente saturata) attraverso l'individuazione di un'area già parzialmente urbanizzata ed interclusa tra fiume ed area artigianale/industriale. La proposta si integra strettamente alla strategia complessiva di riqualificazione degli insediamenti a partire dalla delocalizzazione dei tessuti produttivi incongrui, degradati e dismessi presenti nel territorio. La localizzazione della presente strategia è stata esito di una valutazione del territorio in termini di analisi dei possibili spazi residui ormai inesistenti nei tessuti produttivi consolidati, del sistema viabilistico già esistente funzionale per le funzioni produttive al fine di non ricorrere nella previsione di nuove infrastrutture, della verifica morfologica ed idraulica dei luoghi maggiormente idonei ad ospitare le funzioni previste senza dover prevedere opere di messa in sicurezza. In particolare la strategia individuata mira, in sinergia con quella di cui la scheda 8 (La Polveriera), ad integrare il polo produttivo esistente e a dotare la frazione di Castelnuovo e la parte sud di Capolona con funzioni di supporto al sistema produttivo. L'area individuata rappresenta quindi l'esito di un sistema integrato di analisi e valutazioni mirate ad ottimizzare e valorizzare l'esistente, dando luogo alle strategie sottese dal PSI cercando di assicurare la permanenza di un tessuto produttivo competitivo a livello internazionale e ad oggi strategico anche per posizione in un'area più ampia.</li> <li>- Utilizzo dell'area (unica possibilità in tutto il territorio intercomunale) anche al fine del possibile trasferimento di superfici/volumetrie di attività poste in ambiti produttivi degradati da rigenerare o riqualificare.</li> <li>- Miglioramento della connettività con l'ambito fluviale incentivando forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali, anche in considerazione del passaggio del percorso della ciclovía dell'Arno.</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 103.000 mq
<b>Standard</b>	

<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerciale al dettaglio: 700 mq a servizio della ciclovìa (escluse le medie e grandi strutture di vendita)</li> <li>- Industriale artigianale: 25.000 mq</li> </ul>
<b>Prescrizioni</b>	

### 7.1.10 10. Sottopasso La Lama

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
10	Lama	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona a nord dell'abitato tra il tracciato ferroviario, la pendice collinare verso ovest e la via di Baciano.
<b>Finalità</b>	<p>La previsione è parte di un insieme di trasformazioni finalizzate alla definizione di una polarità sportiva diffusa distribuita nello stesso ambito dei due territori comunali, tra le sponde del fiume Arno. In particolare la previsione attiene a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un sottopasso carrabile al tracciato ferroviario, di connessione tra la via di Baciano e via Piero della Francesca per migliorare la permeabilità tra le due parti dell'insediamento;</li> <li>- valorizzazione della connessione tra Capolona nord, la ciclovìa dell'Arno di previsione e l'area sportiva (piscina, campi da tennis) di Subbiano dall'altra parte del fiume Arno in relazione alla previsione di cui alle schede n. 5 (La Lama) e n. 17 (Capolona - Subbiano collegamento ciclopedonale) del presente elaborato;</li> <li>- incrementare il sistema viabilistico esistente, permettendo una maggiore permeabilità del territorio insediato e una maggiore fluidità in sicurezza delle connessioni con l'esclusione del passaggio a livello esistente.</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 2.500 mq
<b>Standard e infrastrutture di</b>	Strada con sottopasso carrabile a due corsie di marcia - Lunghezza 120

<b>Prescrizioni</b>	
---------------------	--

### 7.1.11 11. Casavecchia Nord

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
		AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
11	Casavecchia	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona nella frazione di Casavecchia a nord dell'abitato che per conformazione anche morfologica dei terreni pone delle criticità per l'accesso ad alcune abitazioni e per i parcheggi
<b>Finalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione del nucleo incrementandone la capacità di fruizione attraverso la realizzazione di un parcheggio in fregio alla viabilità esistente.</li> <li>- Realizzazione di una viabilità trasversale utile ad eliminare il passaggio dal centro abitato per l'accesso ad alcune abitazioni poste sul versante collinare dalla viabilità principale</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 2.500 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Area a parcheggio: 1.500 mq (50 posti auto teorici)</li> <li>- Viabilità</li> </ul>
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla</li> </ul>



Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali pubbliche				
12	Casavecchia	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona nella frazione di Casavecchia in adiacenza al centro dell'abitato.
<b>Finalità</b>	Riqualificazione del nucleo incrementandone la capacità di fruizione attraverso la realizzazione di un'area a verde attrezzato in fregio alla viabilità esistente.
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 500 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Verde attrezzato: 500 mq
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	

### 7.1.13 13. Pieve San Giovanni

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali pubbliche				
13	Pieve San Giovanni	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona nella frazione di Pieve San Giovanni in adiacenza al cimitero
<b>Finalità</b>	Riqualificazione dell'area antistante il cimitero e dotazione di un parcheggio idoneo.
<b>Dimensionamento</b>	

<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Area a parcheggio: 1.400 mq (45 posti auto teorici)
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.

#### 7.1.14 14. Figline

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali pubbliche				
		AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
14	Figline									

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona nella frazione di Figline all'ingresso dell'abitato
<b>Finalità</b>	Riqualficazione del nucleo incrementandone la capacità di fruizione attraverso la realizzazione di un parcheggio in fregio alla viabilità esistente di accesso.
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 1000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Area a parcheggio: 1.000 mq (30 posti auto teorici)
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni

- riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.
- Le soluzioni progettuali dovranno integrare i posti auto con gli olivi esistenti.

### 7.1.15 15. Vado

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
		AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
15	Vado									

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona nella frazione di Vado lungo la viabilità di accesso all'abitato
<b>Finalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione del nucleo incrementandone la capacità di fruizione attraverso la realizzazione di un parcheggio in fregio alla viabilità esistente.</li> <li>- Realizzazione di un'area verde attrezzata</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 2.000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Area a parcheggio: 1.500 mq (50 posti auto teorici)</li> <li>- Verde pubblico attrezzato: 500 mq</li> </ul>
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a parcheggio dovranno utilizzare delle soluzioni progettuali utili al mantenimento delle superfici permeabili e alla definizione di un apparato vegetazionali finalizzato alla riduzione dell'albedo e all'inserimento paesaggistico nel contesto in cui si colloca.</li> </ul>

### 7.1.16 16. Castelnuovo - Capolona Ponte ferroviario

16	Castelnuovo-Capolona	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
----	----------------------	----	----	----	----	---	----	----	----	----

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Subbiano nella frazione di Castelnuovo lungo il tracciato ferroviario e sul relativo ponte sul fiume Arno.
<b>Finalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aumentare la connettività dolce tra il centro di Capolona e Castelnuovo attraverso una passerella ciclo-pedonale in aderenza alla ferrovia.</li> <li>- Miglioramento della connettività con l'ambito fluviale incentivando forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</li> </ul>
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	SF: 8.000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Percorso Ciclopedonale - Lunghezza: 600 m
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	

### 7.1.17 17. Capolona – Subbiano collegamento ciclopedonale

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
17	Lama	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca tra il Comune di Capolona a nord dell'abitato e quello di Subbiano in adiacenza alle aree sportive esistenti.
<b>Finalità</b>	Superare la cesura costituita dal fiume Arno riconnettendo i due lati del territorio, anche in considerazione del percorso della ciclovía dell'Arno.

<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Passerella ciclopedonale sul fiume Arno – Lunghezza: 200 m
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	

### 7.1.18 18. Raccordo Cimitero di Subbiano

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali				
		AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS
18	Subbiano									

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Subbiano vicino all'area del cimitero.
<b>Finalità</b>	Realizzazione di una strada in continuità con una tratto già realizzato a sud per il decongestionamento della rotatoria di accesso a Subbiano. La previsione, già individuata nel precedente strumento urbanistico del comune di Subbiano, si pone l'obiettivo di non fare confluire sulla rotatoria con la SR 71 tutto il traffico, proveniente da sud (in particolare da Capolona, Castelnuovo e Ponte Caliano) indirizzato al polo sanitario intercomunale, alla sede della Misericordia oltre che alle scuole.
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 4.000 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Strada – Lunghezza: 450 m
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	

Scheda	Localizzazione	Servizi e dotazioni territoriali pubbliche				Categorie funzionali pubbliche				
19	Casavecchia	AI	AC	AP	VP	R	IA	CD	TR	DS

<b>Descrizione</b>	L'area si colloca nel Comune di Capolona nella frazione di Casavecchia nella parte sud dell'abitato. L'area si colloca in fregio alla strada di accesso all'abitato.
<b>Finalità</b>	Riqualificazione del nucleo incrementandone la capacità di fruizione e l'accessibilità attraverso la realizzazione di un'area a parcheggio in fregio alla viabilità esistente al fine di liberare il centro dalle auto. In sosta
<b>Dimensionamento della superficie territoriale ipotetica</b>	ST: 1.500 mq
<b>Standard e infrastrutture di viabilità</b>	Area a parcheggio: 1.500 mq
<b>Destinazione d'uso ammessa e dimensionamento</b>	
<b>Prescrizioni</b>	

