

Piano Regolatore Generale del Comune di Bucine

progetto: LdP Associati · architettura · urbanistica

architetti:

Antonio Mugnai (responsabile)
Andrea Ensoli (responsabile Ufficio Tecnico)
Anna Calocchi
Stefania Rizzotti

sistema informativo:

Luca Gentili

collaboratori:

Cinzia Benocci, Giuseppe Ferrazza, Tommaso Giannelli, Laura Vadi

consulenti:

Simone Masini · indagini geologiche
Mauro Mugnai · aspetti agronomici e valutazioni ambientali

Il Sindaco: Sauro Testi

Il garante per l'informazione: Giovanni Fiorito

marzo 2004

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · maggio 2005

Piano Strutturale

Relazione generale

Norme Tecniche di Attuazione

Questo documento illustra il progetto per il nuovo Piano Strutturale del Comune di Bucine; assieme al corpo degli elaborati che lo compongono fornisce una interpretazione del progetto di piano ed una guida alla sua lettura.

In allegato contiene anche il Documento di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 6 del P.I.T., che fa parte integrante del Piano.

Il testo ripercorre le fasi di studio e di elaborazione del piano, con una prima parte riferita al quadro conoscitivo, cioè la descrizione del territorio e l'esplorazione delle tendenze e delle problematiche in atto. Nella seconda parte invece vengono presentate l'interpretazione progettuale avanzata dal piano e le proposte attraverso le quali perseguire gli obiettivi prescelti.

Alla relazione generale seguono le Norme Tecniche di Attuazione.

Il nuovo Piano Regolatore del Comune di Bucine è stato affidato allo studio LdP Associati (Antonio Mugnai, Luca Gentili, Anna Calocchi, Michele Neri, Stefania Rizzotti).

Il Piano Strutturale è stato studiato da un gruppo di progettazione coordinato dall'arch. Andrea Ensoli (responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bucine) e dall'arch. Antonio Mugnai che assieme agli archh. Stefania Rizzotti e Anna Calocchi hanno avuto la responsabilità degli studi e del progetto di Piano. Luca Gentili è il responsabile del progetto di informatizzazione e costruzione delle banche dati e di quello per la diffusione e consultazione del Piano attraverso Internet.

Cinzia Benocci, Giuseppe Ferrazza, Tommaso Giannelli e Laura Vadi hanno svolto le ricerche per la definizione e costruzione del quadro conoscitivo del territorio.

Alla prima fase del lavoro hanno collaborato anche Vincenzo Bonelli, Marzia Gennai, Michela Mazzoni della Stella ed Alessandro Terzuoli.

Il dott. agronomo Mauro Mugnai è il consulente per gli aspetti agronomici e le valutazioni ambientali; con Massimo Mugnai ed Aldo Mori ha curato le indagini agronomiche, forestali e paesaggistiche e sull'uso del suolo ed ha collaborato alla stesura della Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali.

Il dott. geologo Simone Masini si è occupato della redazione delle indagini geologico-tecniche.

Gli studi per il nuovo Piano Regolatore Generale sono iniziati nel 2002; a novembre dello stesso anno è stato completato un primo documento di Avvio delle Procedure per il Piano Strutturale, presentato al Consiglio Comunale il 21 dicembre 2002, nel quale venivano individuate le principali tematiche e venivano delineati alcuni primi obiettivi.

A settembre del 2003 è stato messo a punto e reso pubblico un secondo documento, una sorta di resoconto aggiornato degli studi e degli approfondimenti svolti; in particolare veniva fornita una bozza della struttura normativa del nuovo Piano, anticipando alcuni fondamentali elementi caratterizzanti lo strumento urbanistico quali lo Statuto dei luoghi o le Unità Territoriali Organiche Elementari.

Nel frattempo sono state però anche molte le occasioni di incontro e di dibattito con gli abitanti di Bucine, oltre al continuativo rapporto di interscambio e di condivisione delle scelte con gli Amministratori. Una prima serie di incontri con i cittadini e con i professionisti locali si è svolta a marzo del 2003 (a Bucine capoluogo e ad Ambra). Un secondo gruppo di incontri ha affrontato invece argomenti più specifici, anche con il coinvolgimento di esperti, nel periodo ottobre-novembre 2003: nella prima serata, a Levane, il tema è stato quello della qualità delle aree produttive; nella seconda, a Bucine, quello della qualità del costruito - con particolare riferimento agli alloggi ed ai quartieri residenziali -, nella terza, ad Ambra, si è parlato dell'acqua, risorsa essenziale ma anche fattore di rischio nel territorio della Valdambra e del Valdarno, nella quarta infine si è trattato il tema del turismo sostenibile.

Di sostanziale importanza sono stati i contributi dei funzionari della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo, in particolare gli architetti Maria Clelia Mele, Stefania Bolletti e Giuseppe Staro, che hanno partecipato a numerosi incontri e sopralluoghi, nelle rispettive sedi ed a Bucine.

Relazione generale

Il quadro conoscitivo.....	9
Risorse territoriali, morfologia e sistema insediativo.....	9
L'uso del suolo	9
La struttura insediativa	9
I centri ed i nuclei di antico impianto	11
Gli insediamenti residenziali	14
I servizi collettivi.....	14
La viabilità e la mobilità	15
Le aree produttive	16
<i>L'Associazione Intercomunale n.20a Valdarno superiore sud</i>	<i>16</i>
Il turismo	19
La popolazione di Bucine	21
<i>Rilievi</i>	<i>26</i>
Il territorio aperto	54
La qualità ambientale	55
La gestione urbanistica	57
La pianificazione comunale: il Prg vigente	57
La storia urbanistica	58
L'attuazione del Prg	60
La pianificazione sovracomunale	63
Piani e progetti "di area vasta"	65
Progetto di Piano	66
Sistemi	66
Trasformabilità del territorio	69
Schemi direttori	70
Dimensionamento	73
<i>Documento di conformità.....</i>	<i>78</i>

Il quadro conoscitivo

Le analisi del territorio del Comune di Bucine svolte nel corso degli studi per il nuovo Piano Regolatore sono qui sinteticamente riportate facendo riferimento in primo luogo ad un metodo di osservazione "neutrale", attraverso descrizioni dell'ambiente naturale ed antropizzato, della morfologia e delle modalità insediative che li connotano, per passare poi ad una rilettura attraverso gli strumenti di pianificazione, a livello locale e sovracomunale.

Ai temi attinenti alla geologia e quelli a carattere agronomico verrà fatto solo accenno, essendo argomento di approfondita trattazione all'interno di specifiche Relazioni che fanno parte integrante degli elaborati del Piano Strutturale.

Risorse territoriali, morfologia e sistema insediativo

L'uso del suolo

Le informazioni ricavate dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 del 1996 hanno rappresentato una utile base di partenza per il nostro lavoro, via via aggiornata ed approfondita - a volte corretta - con rilievi ed analisi specificamente riguardanti l'ambito territoriale del quale ci occupiamo. Per le verifiche sulla carta dell'uso del suolo sono state utilizzate in particolare le ortofotocarte a colori del Ministero dell'Ambiente effettuate con volo del 25/06/99 e delle ortofotocarte pancromatiche del 2001; su tale base è stata anche realizzata una classificazione dell'intero territorio comunale secondo la codifica Corine-Land Cover, in modo tale da consentire rappresentazioni aggregate a grande scala senza perdere il dettaglio pertinente alla singola parte; in questa fase si è lavorato soprattutto sulla definizione degli spazi aperti extraurbani, cioè sulla specifica attribuzione di caratteristiche agronomiche e paesaggistiche. Agli elementi ed agli strati tematici qui contenuti si potranno successivamente collegare ulteriori informazioni non solo a carattere "geografico", costruendo così una fonte di dati estremamente preziosa per la pianificazione e la gestione del territorio. Durante gli studi per il Piano Strutturale si raccolgono infatti moltissime informazioni e si creano archivi importanti che possono effettivamente diventare la base di un più vasto Sistema Informativo Territoriale.

Il territorio del Comune di Bucine, esteso su una superficie complessivamente pari a circa 131.000.000 mq., risulta per la maggior parte coperto da aree boscate (intorno al 58%); i vigneti occupano circa il 5,3% del suolo, gli oliveti il 3,8%; la percentuale dell'urbanizzato risulta appena superiore al 2%. Già questi pochi dati estremamente aggregati ci restituiscono una chiara immagine della assoluta "prevalenza" dell'ambiente extraurbano, percepibile quasi sempre anche quando si percorre questo territorio.

La struttura insediativa

Gli insediamenti principali occupano il fondovalle dell'Ambra e dell'Arno, esito dello sviluppo recente di nuclei comunque di impianto storico, mentre gli aggregati antichi dell'area collinare e montana risultano pressoché inalterati

negli impianti urbanistici e distributivi, però penalizzati in parte da condizioni di degrado e di abbandono.

Bucine è caratterizzato infatti da una serie di centri urbani di modeste dimensioni, distribuiti su un vasto territorio a prevalente destinazione agricola: gli insediamenti si sono sviluppati naturalmente soprattutto nelle due vallate principali - Valdarno e Valdambra - che rappresentano anche due direttrici di collegamento a scala territoriale molto importanti; il territorio è abitato da epoche antichissime, come dimostrano i tanti ritrovamenti e le ricerche archeologiche. Nel tempo l'assetto degli abitati e dei percorsi ha subito varie trasformazioni, mantenendo però sempre uno stretto legame con la morfologia e con i caratteri fisici dei luoghi; se quindi, ad esempio, in epoche antiche gli itinerari privilegiavano la posizione di mezzacosta e poi pedecollinare, la bonifica delle aree di pianura ha consentito l'individuazione di strade di fondovalle e di conseguenza la crescita di abitati - nonostante i rischi dal punto di vista idraulico -. Se osserviamo una mappa di questo territorio, soprattutto la sua articolata conformazione orografica, le relazioni tra gli insediamenti e i luoghi emergono chiaramente; la disposizione dei nuclei sulle colline del Chianti verso ovest, ad esempio, allude ad evidenti "regole" localizzative nella loro posizione reciproca, nella quota privilegiata, ecc. che rispondono a criteri di strategia "difensiva" e di disponibilità di terre fertili ma anche di salubrità, soleggiamento e buona esposizione. Allo stesso modo si può rileggere l'evoluzione dei grandi spazi aperti, spesso anch'essi in realtà esito di opere antropiche, come nel caso delle ampie fasce a terrazzamenti necessari all'agricoltura, i disboscamenti e le opere di regimazione delle acque che hanno effettivamente costruito il paesaggio.

La storia di questo territorio appartiene sicuramente ad un ambito vasto, molto più esteso degli odierni limiti amministrativi comunali, del resto più volte modificati: soprattutto quello del Valdarno; questo si configura storicamente "come un'area di frontiera e un'area di strada", che dall'epoca etrusca ad oggi ha mantenuto la sua funzione di collegamento più breve tra Roma e l'Italia padana e ripercorrendo eventi e situazioni del passato, spesso si riscontra una certa singolarità per una zona "di soglia", dove poteri forti come pure era quello di Firenze faticavano ad affermarsi nei confronti di quelli locali, che dominavano ampi territori organizzati attraverso i castelli, le pievi e le badie e controllavano i passaggi sull'Arno (il controllo delle strade era fondamentale).

Nella storia recente - nel secolo passato -, il Valdarno, come moltissimi altri "distretti" in Italia, è stato interessato da un forte sviluppo economico artigianale-industriale e demografico che ha profondamente influito sul territorio. Nel periodo 1951-'61 in tutto il Valdarno si ha complessivamente un decremento di popolazione, mentre nel ventennio successivo si registra una crescita fino al 1978 (nel primo decennio era dovuto solo al saldo positivo del movimento naturale, mentre negli anni '70 l'incremento è in gran parte dovuto al saldo positivo degli spostamenti di popolazione); in questo secondo periodo sono i Comuni minori, tra i quali Bucine, a registrare un incremento - opposto a quello di San Giovanni e Monteverchi -. I nuclei (aggregati di case con almeno 5 famiglie senza servizi) passano da 205 a 73 dal '51 al '81, la popolazione nei centri da 53 a 82% e gli abitanti delle case sparse da 33,5 a 13,9%; queste dinamiche mettono in crisi l'antico modello insediativo per piccoli nuclei e

case sparse, strettamente connesso alle strutture mezzadrili in via di dissoluzione.

Le problematiche - non solo urbanistiche - che derivano da tutto ciò riguardano principalmente le aree di fondovalle dell'Arno: la carenza infrastrutturale e la congestione nei centri abitati per un traffico eccessivo ed improprio, l'inquinamento, il permanere della dipendenza per molti servizi e funzioni dalle due città - Firenze ed Arezzo -...; eppure anche nei centri collinari o prevalentemente collinari si registrano dei cambiamenti di rilievo, con effetti che si ripercuotono anche sulle aree più interne, che gravitano comunque sui centri maggiori. L'espansione, in senso relativo, ha modificato gli "equilibri" esistenti da una parte trasformando in senso realmente urbano gli insediamenti maggiori e più vicini al sistema centrale del Valdarno, dall'altra "emarginando" i piccoli nuclei. In una realtà come quella di Bucine è quindi indispensabile contrastare l'effetto di "periferia" nelle frazioni più sviluppate e contrastare il rischio dell'abbandono dei piccoli nuclei o della loro trasformazione in villaggi per vacanza, considerando l'appetibilità turistica del patrimonio edilizio rurale in Toscana che rappresenta una straordinaria risorsa e una grande occasione di rivalutazione del territorio agricolo con il rischio però di farlo diventare una cartolina ben conservata.

I centri ed i nuclei di antico impianto

Il territorio di Bucine è caratterizzato dalla presenza di numerosi nuclei di origine antica, collocati coerentemente alla morfologia dei luoghi in modo da assicurare le migliori condizioni di vita e garantire il massimo livello di sicurezza attraverso la difesa della posizione ed il controllo "visivo" degli spazi circostanti. Quelli disposti lungo i percorsi principali di fondovalle hanno subito le maggiori alterazioni, soprattutto nel modificarsi del rapporto con lo sviluppo urbano moderno e contemporaneo; nel caso dei piccoli nuclei di collina invece sono meno rilevanti dimensionalmente i casi di aggiunte edilizie recenti mentre assumono maggiore importanza le modalità di recupero e le condizioni di degrado.

Il centro storico di *Ambra*, collocato su un piccolo rilievo al margine del fondovalle, presenta una certa compattezza materica e volumetrica, con edifici costruiti in pietra a facciavista prevalentemente di tre piani di altezza e stradine strette di difficile percorribilità con autoveicoli; molti degli spazi aperti, sul retro, sono incolti e danno un'impressione di abbandono. Anche nella parte di epoca successiva si riconoscono comunque singoli elementi di rilievo (la villa Zampi ed i fabbricati legati alla fattoria, come la filanda), oltre all'impianto lineare a cortina edilizia intorno a via Trieste.

Forme insediative simili si riscontrano a *Bucine*, dove la sommità del colle è occupata da una piazza chiusa da palazzi di tre piani (Palazzo Vitelli-Marchetti, Palazzo del Conte) e sul lato opposto da un tessuto residenziale minore che ingloba anche la piccola chiesa dei SS. Apollinare ed Ercolano; emergono il municipio e l'edificio nelle sue immediate vicinanze (torre della Fonte), che presentano una base a scarpa e forse costituivano insieme un unico complesso fortificato, ma il nucleo storico è comunque piuttosto omogeneo per materiali, dimensioni e funzioni degli edifici; nella parte in basso l'espansione del paese è avvenuta seguendo la direttrice della strada, con alcuni interventi

risalenti al XX secolo scarsamente integrati nel tessuto urbano di impianto antico. Solo una minima parte delle vie sono pavimentate - in pietra serena -, mentre in generale le strade sono asfaltate.

Il centro antico di *Pogi* possiede edifici generalmente in buone condizioni ma presenta spazi aperti meno mantenuti e quindi piuttosto degradati.

Torre di Mercatale conserva con chiarezza l'impianto compatto, connotato da spazi spesso minimi chiusi tra gli edifici ma sicuramente interessanti e piacevoli nonostante la povertà dei materiali e nonostante che i singoli manufatti siano stati più volte rimaneggiati anche con modalità e forme non sempre coerenti; ciò è causato in realtà anche dallo scarsissimo grado di abbandono. Soltanto i vicoli pedonali sono pavimentati in pietra: gran parte degli spazi sono stati "adeguati" alle esigenze contemporanee, in particolare per le auto, sia per quanto riguarda i materiali che gli usi.

Nel caso di *Badia Agnano* si può presumere che il centro sia nato in forma di castello, individuabile nella parte più settentrionale, per poi svilupparsi lungo due assi principali tra loro ortogonali; all'interno gli edifici sono organizzati attorno ad una piazza: il complesso residenziale ad ovest prospetta verso l'esterno con la base a scarpa, sul lato opposto è collocato l'intero complesso abbaziale che comprende la chiesa dei SS. Tiburzio e Susanna, quella della Compagnia e la canonica; successivamente il centro si è sviluppato lungo la strada per S. Pancrazio, con un tessuto urbano omogeneo ma non di valore eclatante per specifiche caratteristiche architettoniche.

Anche a *Badia a Ruoti* la parte più antica del paese occupa la sommità di un poggio ed è organizzata attorno al monastero della Badia di S. Pietro a Ruoti; la disposizione delle costruzioni all'interno del nucleo antico e la loro altezza determinano una certa oscurità nelle strade (difficilmente carrabili) e all'interno delle abitazioni, che si presentano esternamente in condizioni non ottimali; il materiale costruttivo maggiormente impiegato è la pietra, diversamente da quello che caratterizza la parte recente lungo via XI febbraio.

Anche il nucleo originario di *Pietraviva* è collocato su un poggio lungo Via della Porta - il cui nome richiama la presenza di una porta di accesso della quale rimangono ancora intatte alcune tracce - ed alcune strade molto strette perpendicolari a quella, con un tessuto edilizio compatto fatto di abitazioni "povere" principalmente di tre piani, con corpi scala che occupano gli spazi pubblici; gli edifici risultano generalmente molto trasformati dall'uso di materiali non tradizionali, dalle modifiche alle aperture e dalla costruzione di superfetazioni; le strade sono asfaltate, tranne quelle della zona più centrale che sono lastricate; le aree libere sono incolte o ad orto.

Capannole è organizzato su due quote principali: in alto, al culmine del colle, è il nucleo principale, completato da un edificio volumetricamente articolato posizionato a quota intermedia; alcuni interventi recenti purtroppo hanno alterato l'omogeneità del nucleo; la via centrale è lastricata, mentre gli spazi aperti pavimentati con diversi materiali; un viottolo è pavimentato in acciottolato. Anche qui, come quasi sempre accade anche negli altri centri, gli spazi aperti di pertinenza sono adibiti ad orto, con frequente presenza di capanne e baracche, raramente a giardino; viste le pendenze del terreno si riscontrano sistemazioni a gradoni o con muri a retta piuttosto imponenti.

La parte alta di *San Leolino* coincide con quella dell'antico castello; la maggior parte delle costruzioni, pur essendo state recentemente ristrutturare, hanno mantenuto i loro caratteri originali, ma sono presenti anche abitazioni, di

epoca successiva, che per tipologia e materiali risultano estranee al contesto; l'impianto del nucleo fa sostanzialmente riferimento all'asse viario centrale; emergono alcuni fabbricati quale un edificio di tre piani con il prospetto sud-ovest caratterizzato da una loggia o la villa di tre piani a sud-ovest.

Meno chiara e compatta la struttura insediativa di *Duddova*, con l'emergenza del complesso della villa (abbandonato) composto dalla casa padronale, dal giardino e dalla casa colonica e con altri edifici di rilievo dal punto di vista architettonico; parte degli spazi aperti hanno il fondo in terra battuta.

L'impianto antico di *Montebenichi* è perfettamente individuabile negli edifici posti in posizione circolare attorno ad una piazza nella parte più alta del paese, delimitata da un complesso composto dalla villa padronale in forma di castelletto e da alcuni edifici residenziali, in parte con base a scarpa verso l'esterno.

Della parte più antica di *San Pancrazio*, sulla sommità del poggio, rimangono intatte solo poche costruzioni, la maggior parte delle quali risulta fortemente alterata rispetto allo stato originario; il tessuto del nucleo è stato ampliato tra Ottocento e Novecento lungo il tragitto per Badia Agnano con immobili isolati a funzione principalmente residenziale; l'edificio di maggior valore è quello che ospita il "centro interculturale", emergente per la volumetria e la torre campanaria posta a filo della facciata principale, con un giardino pubblico nella parte bassa coltivato a roseto; le strade, tranne un breve tratto della via principale lastricata in pietra, sono asfaltate; gli spazi aperti sono coltivati ad orto e con baracche di pessimo valore.

La struttura insediativa di *Ponticelli* è imperniata su un percorso principale - una strada sterrata - lungo la quale sono organizzati, attorno ad ampi spazi aperti, due gruppi di edifici, costruzioni d'antico impianto, alcune delle quali alterate rispetto allo stato originario oppure abbandonate, ed altre più recenti con funzione residenziale o di annesso, a volte di dimensioni rilevanti. Quelle con quest'ultima funzione, collocate nella parte più settentrionale del nucleo, sono di ampie dimensioni e adatte al ricovero di automezzi agricoli. Tra gli edifici residenziali più antichi da notare è quello caratterizzato da una torre colombaia simmetrica rispetto alla facciata.

A *Rapale* si individuano due parti: la più antica, il "castello", che occupa il limite nord del colle, accessibile dalla porta ancora perfettamente intatta e caratterizzato da strutture a torre, e quella organizzata attorno ad una villa padronale, più recente; nel nucleo più antico solo una minima parte delle strade, sterrate o lastricate in pietra, è carrabile e ci sono dei terrapieni delimitati da muri a secco, coltivati con qualche olivo. All'interno del castello sono molti gli edifici disabitati e in cattive condizioni, mentre quelli della parte più recente sono in condizioni complessive discrete.

Gli edifici che compongono il nucleo di *Sogna*, sottoposto ad un intervento di recupero complessivo ed unitario, sono collocati a differenti quote e in posizione reciproca isolata, collegati tra loro da vialetti e scale lastricate in pietra.

Gli altri nuclei minori presentano caratteristiche analoghe ma con differenti livelli di conservazione dell'impianto antico: a *La Villa*, ad esempio, solo in pochi casi gli interventi hanno alterato le caratteristiche originarie di un impianto però meno regolare; le strade sono ancora tutte sterrate; *San Martino*, in posizione di mezzacosta, è formato da edifici raccolti attorno alla strada principale, prevalentemente in pietra, complessivamente in buono stato

di conservazione; gli spazi edificati sono in stretta relazione con quelli aperti, sistemati ad orto, a giardino oppure già coltivati.

Tontenano raggruppa alcune case coloniche, con una piccola chiesa; i manufatti recentemente ristrutturati sono stati alterati nei loro caratteri specifici.

Gavignano invece è oggi un aggregato di edifici fortemente alterati rispetto al loro stato originario o addirittura di nuovo impianto.

Gli insediamenti residenziali

La popolazione del Comune è distribuita secondo l'ISTAT in 14 centri abitati (Ambra, Badia Agnano, Badia a Ruoti, Bucine, Capannole, Cennina, Levane, Montebenichi, Pietraviva, Pogi, Rapale, S. Leolino, S. Pancrazio, Torre), 15 nuclei abitati (Bellavista, Casa Caroni, Casa Mugnaini, Case Mearino, Duddova, Gavignano, Il Prato, Il Vasarri, La Sughera, Le Mura, Molino di Bucine, Molino di Mezzo, Perelli, S. Martino, Solata) e nelle case sparse.

I dati disaggregati per centri e nuclei del recente Censimento 2001 non sono purtroppo ancora disponibili; al 1991 il censimento ISTAT forniva i seguenti dati:

	centri	nuclei	case sparse
abitanti	7.278	344	1.124
famiglie	2.460	123	365
abitazioni	2.953	209	710
abitazioni occupate	2.460	123	365

Ciò significa che l'83% degli abitanti risiedeva nei centri, il 13% nelle case sparse ed il 4% nei nuclei (con una media di 23 persone per nucleo). Le abitazioni non occupate erano 924 (pari a 4.536 stanze), delle quali 323 erano destinate a vacanza. Dalle elaborazioni della Provincia di Arezzo risulta che nel 2001 la percentuale delle abitazioni non occupate è compresa nella fascia 10,2-18,8%.

La residenza a Bucine dunque corrisponde a molteplici situazioni, diversamente connotate dal punto di vista insediativo ed ambientale. Ma evidentemente non sono solo la maggiore o minore dimensione del nucleo oppure la sua collocazione "geografica" a determinare tali differenze: conta ad esempio la non omogenea distribuzione di servizi ed attrezzature oppure la tipologia degli spazi edificati e non. In alcuni centri, quelli maggiori, una espansione edilizia abbastanza consistente ha profondamente alterato la fisionomia e l'impianto originario, dando luogo ad insediamenti "nuovi" dove la parte antica si relaziona piuttosto difficilmente con le "addizioni" e dove mancano quegli spazi un po' vaghi attorno ai quali si costruiva l'identità della comunità e quella commistione di funzioni e di attività che caratterizza - o caratterizzava - i borghi antichi.

I servizi collettivi

I servizi collettivi, data la bassa densità edilizia e demografica, sono localizzati in corrispondenza dei tre centri urbani maggiori: Bucine, Ambra e Badia

Agnano; nel caso della frazione di Levane i servizi presenti sono ubicati nel territorio del Comune di Montevarchi. Le attrezzature scolastiche ospitano i gradi di istruzione fino alla scuola media. Le attrezzature sportive, di realizzazione piuttosto recente, si trovano in buone condizioni di manutenzione e sono attualmente in fase di potenziamento. Sono presenti inoltre numerosi servizi di assistenza socio-sanitaria, in particolar modo dedicati al ricovero ed alla degenza degli anziani.

Anche per quanto riguarda attività ricettive, pubblici esercizi, attività commerciali, servizi e strutture di pubblica utilità sono i centri più popolosi ad ospitare il maggior numero di strutture - soprattutto le attività commerciali -, ma con sensibili differenze ad esempio nel caso di Levane che, forse per l'anomala situazione amministrativa, possiede una dotazione inferiore e comparabile a quella di Badia Agnano o Mercatale. I centri più piccoli sono caratterizzati dalla sola - eventuale - presenza di attività ricettive, mentre in una fascia intermedia si collocano frazioni quali San Pancrazio, Capannole e Badia a Ruoti; Pietraviva appare una delle realtà meno "vivaci", tranne che dal punto di vista dei servizi che, in generale, risultano distribuiti in quantità proporzionale al numero di residenti.

La viabilità e la mobilità

Il territorio di Bucine è attraversato da due strade statali: quella di Val d'Arno (n. 69) e quella di Valdambra (n. 540), che costituiscono la rete viaria principale, alla quale però si aggiungono alcune altre arterie di importanza non secondaria, non solo per i collegamenti locali, ma anche a maggiore distanza (ad esempio tra Siena ed Arezzo): in particolare la strada provinciale Civitella Pergine Valdarno (n. 18) verso la Valdichiana, la provinciale di Mercatale (n. 16) verso Montevarchi e la provinciale Procacci (n. 19) verso Monte S. Savino. I flussi di traffico sopportati da questa rete stradale non sono realmente proporzionati alle sue caratteristiche, dovendo a volte anche ricoprire un ruolo improprio a causa della mancata realizzazione o del ritardo nel completamento di infrastrutture principali quali la strada di grande comunicazione Siena-Bettolle.

La variante alla Statale 69 è ormai in fase di realizzazione sulla base del progetto esecutivo curato dalla Provincia di Arezzo: essa consentirà di risolvere l'attraversamento improprio del traffico all'interno di Levane sia lungo la direttrice principale est-ovest, sia nel collegamento con i centri della valle dell'Ambra e con l'area senese.

Oltre alla rete primaria, esiste poi una fitta maglia di collegamenti minori, strettamente congruenti alla morfologia delle differenti parti, che testimonia una minuta organizzazione del territorio costruita nel corso del tempo e tuttora fortunatamente ancora conservata.

L'importanza di queste zone come canali di passaggio e di relazione anche di ampio raggio - non solo per quanto riguarda il Valdarno, ma anche la Valdambra - è ormai nota e la bibliografia sui percorsi storici, grazie anche ai numerosi ritrovamenti archeologici, è ormai molto estesa. Molti degli itinerari storici possiedono inoltre valori paesistici significativi.

Il servizio ferroviario interessa Bucine sostanzialmente per quanto riguarda i collegamenti locali intercomunali in Valdarno, tramite treni regionali verso Firenze e verso Arezzo; complessivamente sono disponibili circa venti "corse"

nelle due direzioni, evidentemente concentrate nelle ore di punta per i lavoratori e gli studenti; la posizione decentrata della stazione rispetto a molte frazioni rende sicuramente meno appetibile l'utilizzo della ferrovia per spostamenti a distanza breve o media, ma la disponibilità di questa risorsa può essere sfruttata - e valorizzata - in un possibile scenario di riconversione a metropolitana leggera.

Le aree produttive

Dai più recenti dati ISTAT nell'industria risultano 381 unità locali, con 1.690 addetti; nel commercio le 172 unità presenti occupano 360 addetti (altri servizi - 189 - hanno complessivamente 500 addetti, mentre alle istituzioni - 60 - corrispondono 233 addetti).

L'artigianato e l'industria a Bucine sono sempre stati principalmente di tipo tradizionale e sono storicamente legati soprattutto alle produzioni agricole locali, dalle quali le attività hanno preso avvio: in particolare dunque la lavorazione del tabacco e dell'erica, oltre ai settori del legno, del vetro, delle calzature, dell'abbigliamento e della meccanica, e naturalmente quello dell'edilizia. Le attività produttive sono diffuse lungo tutte le principali direttrici viarie, con particolare peso a Levane - sia in Comune di Bucine sia in Comune di Montevarchi - e ad Ambra, per la presenza della Toscana Tabacchi. Oltre alle zone produttive pianificate o comunque spontaneamente aggregate, è presente anche il fenomeno della dispersione di singoli insediamenti a carattere produttivo su tutto il territorio comunale, sia nei centri che nelle aree agricole che in collina, anche se nella maggioranza dei casi si tratta di attività comunque legate a quelle agricole.

Le cave di ghiaia e sabbia hanno avuto un rilevante ruolo nell'attività produttiva di Bucine, soprattutto nelle aree a nord-ovest del capoluogo ed a nord di Perelli; l'attività di escavazione è attualmente quasi esaurita ma l'impatto sul paesaggio ha determinato una totale cancellazione delle caratteristiche originarie, senza opere di ripristino anche nelle aree dismesse dalla cava.

Bucine però appartiene anche ad un "distretto" importante quale quello del Valdarno, al quale non si può non fare riferimento affrontando il tema della produzione. Questo contesto, fra l'altro, ha ormai una lunga e ricca storia di studi e di progetti, originata dalla creazione del Comprensorio per l'associazione di 14 comuni nella prima metà degli anni '70, riconosciuti come realtà omogenea sia dal punto di vista socio-economico sia dal punto di vista delle infrastrutture e delle caratteristiche geografiche; con la creazione delle Associazioni Intercomunali (LR 37/79) esso è stato suddiviso, separando la parte aretina da quella fiorentina.

L'Associazione Intercomunale n.20a Valdarno superiore sud E' in particolar modo negli anni '80 che l'Associazione Intercomunale promuove una vasta serie di ricerche e di occasioni di dibattito coinvolgendo esperti e consulenti in campo socio-economico, con l'obiettivo di mettere a punto strategie e programmi in grado di far ripartire lo sviluppo di un comprensorio che stava attraversando un periodo di crisi dopo il "boom"; il tentativo era cioè quello di capire i processi che erano avvenuti, fare il punto della situazione e chiarire se il "modello" fino ad allora affermatosi più o meno spontaneamente potesse essere confermato oppure dovesse essere trasformato o sostituito. Tali iniziative erano

mosse dalla coscienza della necessità di coordinamento e di cooperazione, senza i quali si riscontrava che tutti i fermenti progettuali, pure presenti, risultavano poco efficaci; l'Associazione si proponeva pertanto come centro di coordinamento dei progetti, con un progetto di Osservatorio Economico (monitoraggio, promozione ed indirizzo). Tra le strategie suggerite c'era ovviamente quella di diversificare e puntare sul turismo.

Per mettere a punto delle ipotesi di intervento, furono elaborate diverse analisi, in vista delle quali la metodologia adottata prevedeva la realizzazione di un "questionario" da sottoporre ad un campione di aziende del Valdarno; furono quindi svolte delle ampie interviste dirette, volte a ricostruire un po' tutti gli aspetti caratterizzanti le aziende (economici, localizzativi, finanziari, organizzativi...) e la storia delle attività (origine, organizzazione e relazioni produttive, modificazioni recenti, prospettive...). Le aziende furono scelte tra quelle più significative e rappresentative sul piano qualitativo, "che ci si attendeva fossero maggiormente coinvolte in processi di innovazione e aggiustamento quindi maggiormente in grado di definire un quadro di riferimento di vincoli-obiettivi-fabbisogni che diventasse la base per la progettazione degli interventi". Il campione era di 73 imprese - 2,5% del totale del comprensorio -, distribuite su tutte le tipologie aziendali tipiche per dimensioni e per attività.

Rileggendo oggi i risultati di tale indagine e le conclusioni avanzate, ci sembra forse utile soffermarci su tre temi.

Il primo è quello del fabbisogno di aree: dallo studio "più che un fabbisogno di spazio in senso assoluto sembra emergere un'esigenza di razionalizzazione dell'uso degli spazi già disponibili", a causa della precedente crescita disordinata soprattutto nel comparto delle imprese piccole e medie; ciò avrebbe consentito di migliorare l'efficienza e ridurre congestione ed impatto ambientale (l'unica eccezione sembrava essere rappresentata dal comparto moda); ad una attenta valutazione, basata peraltro su specifica indicazione delle superfici richieste per le diverse destinazioni funzionali, "la domanda aggiuntiva di suolo espressa dalle imprese non risulta molto elevata". Anche oggi forse sarebbe opportuno esaminare dettagliatamente le esigenze delle attività produttive, approfondendo una frequente generica richiesta di nuove aree.

Il secondo è quello delle infrastrutture: i problemi riscontrati erano quelli della dispersione delle localizzazioni e della congestione delle aree di antica industrializzazione; si sosteneva quindi la necessità di "ridurre il ricorso a mezzi pesanti per lo spostamento delle merci, dirottando gli incrementi dei volumi trasportati sulle linee ferroviarie e sviluppando il traffico intermodale". La politica del territorio aveva favorito in tutti i modi le localizzazioni industriali, ma non si poteva più proseguire in quella direzione, continuando ad incentivare gli interventi nel fondovalle; si proponeva quindi ad esempio di utilizzare le aree dismesse e decentrare le attività dai centri urbani.

Il terzo punto è quello del ruolo fondamentale del coordinamento degli strumenti urbanistici, già espressamente previsto dalla LR 74/84 e che riguardava obiettivi di sviluppo economici e sociali coerenti con gli atti di programmazione della Regione, dimensionamento e distribuzione degli insediamenti residenziali e produttivi, infrastrutture, attrezzature e servizi, previsioni di assetto per le aree extraurbane.

La struttura territoriale è comunque tuttora strettamente interconnessa, come dimostra ad esempio la Legge 19.7.1993, n. 236, art. 1 ter "Fondo per lo Sviluppo", che ha lo scopo di consolidare lo sviluppo dell'area; entro tale programma è stata formata una società mista per la gestione, la Valdarno Sviluppo, che opera sull'intero territorio del Valdarno Superiore, anche in Provincia di Firenze. Nel territorio di Bucine è stata deliberata una convenzione per una gestione integrata con la Valdarno Sviluppo S.p.A. delle

aree produttive ad Ambra, in località Il Campo della Steccata, dove è prevista l'attuazione di un Piano per Insedimenti Produttivi.

Dopo i periodi di emigrazione dal Valdarno verso altre aree regionali, in particolare quella fiorentina, la dinamica degli insediamenti industriali negli anni '70 vede un forte sviluppo diffuso e policentrico. Si riduce infatti l'intensità dei flussi verso le aree esterne, forse per la saturazione dell'area metropolitana fiorentina, e aumenta quella dei flussi interni, con una diminuzione degli occupati nei centri più importanti. Tra gli elementi quantitativi caratterizzanti sono un elevato tasso di attività ed una notevole partecipazione della componente femminile, molto superiore in quest'area rispetto alle altre della regione; tra '71 e '81 le unità locali sono aumentate del 69,7% e gli addetti del 20,7%. All'inizio degli anni '80 questa spinta propulsiva del processo di diffusione, frammentazione e specializzazione dell'attività produttiva sembra essersi attenuata, in una fase soprattutto critica per le imprese medie e grandi.

Il Valdarno viene definito come "zona ad industrializzazione diffusa con vocazione intersettoriale" - cioè connotata da articolazione e diversificazione - dove prevale il secondario (62%). Si tratta di un'area di vecchia industrializzazione, frequentemente incentrata sulla prossimità alle stazioni ferroviarie, basata su settori quali laterizi, energia elettrica, energia termoelettrica, acido carbonico, siderurgia; è poi diventata la seconda area di diffusione del comparto orafa-argentiero.

Il "successo" sembra essere specialmente dovuto alle economie di agglomerazione dovute alla posizione e all'ottimo livello di accessibilità e all'integrazione tra le imprese.

Dal confronto dei dati relativi al censimento 1991 con quelli - non ancora definitivi - del 2001, rielaborati dalla Provincia di Arezzo, risulta che nel Valdarno superiore sud (SEL 4) complessivamente cresce sia il numero delle attività locali che quello degli addetti (variazione percentuale rispettivamente del 4,28 e 11,07%), confermando una tendenza valida per l'intero territorio provinciale; tra le varie attività è soltanto il commercio a subire un calo (-24,75 e -14,51%).

Nel caso di Bucine invece il dato aggregato sarebbe negativo (-4,74 e -9,85%); nel dettaglio invece si ha un calo sia nel commercio che nell'industria (in quest'ultimo settore pari a -15,22% e -1,12%) e viceversa un incremento nelle attività denominate "Altri servizi", sia per numero di unità che di addetti (29,10 e 54,40%) e nelle istituzioni per quanto riguarda il numero di addetti (13,30%).

Un ulteriore aspetto da considerare infine è la presenza di altri insediamenti a carattere produttivo nelle immediate vicinanze del territorio comunale, verso Pergine oppure verso Civitella e Monte San Savino, anche in ambito collinare.

La notevole diffusione delle aree e degli insediamenti "puntuali" industriali ed artigianali continua pertanto a rappresentare un tema tuttora attuale per la pianificazione, non solo dal punto di vista della accessibilità attraverso la rete viaria primaria ma anche da quello della compatibilità ambientale in un contesto dove la risorsa suolo disponibile per tali destinazioni appare sempre più rara.

Il turismo

Dalle ricerche svolte per conto della Provincia di Arezzo ("Analisi motivazionale della domanda turistica nella Provincia di Arezzo", Centro Studi Turistici, Firenze - dicembre 2001), basate su analisi statistiche e indagini tramite questionario, risulta che:

i visitatori sono in prevalenza costituiti da turisti italiani (circa 65%); gli stranieri sono però intorno al 35%, principalmente tedeschi ed americani; nel Valdarno si raggiunge addirittura il 53,34%;

si tratta in prevalenza di una clientela con un livello culturale molto elevato; le motivazioni per la vacanza (molto più frequente del semplice passaggio) sono quindi principalmente legate agli interessi culturali e all'offerta rurale e naturalistica;

la durata dei soggiorni è tendenzialmente medio-bassa (inferiore a sette giorni); probabilmente non rappresenta la vacanza principale;

il turismo è prevalentemente di tipo individuale, non organizzato; spesso si tratta di decisioni prese all'ultimo minuto; nell'83% dei casi il mezzo utilizzato è l'auto di proprietà;

nel Valdarno c'è una spiccata preferenza per le strutture agrituristiche;

la soddisfazione per l'offerta turistica appare generalizzata e si riflette in misura positiva sul grado di fidelizzazione dei turisti;

la crescita delle presenze turistiche nel Valdarno è testimoniata ad esempio da una variazione percentuale del 49,61% tra il 1996 ed il 2000 (da 194.719 a 229.320); per gli arrivi si passa da 47.290 a 60.857 nello stesso periodo (incremento del 28,69%); la durata dei soggiorni mostra una tendenza all'aumento (da 3,24 a 3,77 giorni); l'incremento delle presenze turistiche straniere è molto forte (sono quasi raddoppiate: da 63.715 nel 1996 a 122.329 nel 2000).

Un quadro informativo più dettagliato per Bucine è stato predisposto dall'Ufficio Attività Produttive · Commercio · Turismo del Comune, che in particolare ha rilevato dal 2000 il movimento turistico per mese e per nazionalità nelle diverse tipologie di attrezzature ricettive con approfondimenti per le aziende agrituristiche; è stato inoltre osservato l'andamento e lo sviluppo delle attività commerciali, dei pubblici esercizi, delle aziende agrituristiche e delle attività ricettive e l'evoluzione di arrivi e presenze - confrontati con la popolazione residente - negli ultimi dieci anni.

Tra le attività, quelle commerciali in sede fissa sono le uniche a subire un parziale declino (da un massimo di 133 nel 1992 a 122 nel 2002), mentre crescono ristoranti, bar e attività ricettive o aziende agrituristiche: queste ultime passano rispettivamente da 1 a 8 e da 1 a 24 dal 1991 al 2002.

Nelle aziende agrituristiche il numero medio dei posti letto tende via via ad aumentare fino a quello attuale pari a 19, ma in compresenza di attività molto rilevanti (60 posti letto) e di piccole attività (4-6 posti letto). Rispetto al 2000, nel 2001 il picco per le aziende agrituristiche si è spostato da luglio ad agosto, nell'ambito di una stagione in pratica estesa da aprile ad ottobre; le quantità complessive sono passate da 3552 a 4466 (+ 25%). La nazionalità più rappresentata resta sempre quella tedesca, pari a circa il 50% del turismo di provenienza estera ed in aumento, anche se sta crescendo anche il numero di turisti britannici, olandesi ed italiani; la percentuale complessiva degli italiani è passata infatti dal 3.7 al 6.8%.

Nelle altre strutture ricettive (alberghi, campeggio, case ed appartamenti per vacanze ed altro) i posti letto sono stati incrementati all'inizio degli anni '90, principalmente grazie all'apertura del campeggio a Capannole, e sono poi quasi raddoppiati a partire dal 1998 con l'apertura di nuove strutture; il numero di posti letto forniti dalle aziende turistiche ha in pochi anni raggiunto e superato quello dell'insieme delle altre strutture ricettive, testimoniando un fenomeno molto importante al quale, inoltre, va affiancato quello del "turismo rurale", cioè dell'affitto di case per vacanza in campagna che, non richiedendo specifiche autorizzazioni, è anche di più difficile rilevamento. Il campeggio rappresenta comunque tuttora la struttura ricettiva più utilizzata (quota intorno al 34÷39%) - dove si concentrano specialmente i turisti olandesi -, mentre una leggera flessione coinvolge gli arrivi negli alberghi. Con poche eccezioni, rappresentate in sostanza dagli olandesi, dei quali si è detto, e dagli italiani, che sembrano preferire gli alberghi, la maggior parte dei turisti di ogni nazionalità nel 2001 risulta collocata nelle aziende agrituristiche. Rispetto al totale, a tedeschi ed olandesi corrispondono le quote proporzionali più alte, entrambi intorno al 30%.

Il periodo di maggiore affluenza resta quello di luglio.

Gli arrivi complessivamente hanno registrato un +3.7% tra il 2000 ed il 2001 (in quest'ultimo anno sono stati pari a 12651) e un +3.5% tra il 2001 e il 2002 (13.100); guardando all'ultimo decennio però il numero degli arrivi è cresciuto vertiginosamente, con un momento di "boom" alla fine degli anni '90, per quanto assolutamente non comparabile con quanto avvenuto in territori limitrofi come quello del Chianti senese; per quanto riguarda le presenze invece i dati disponibili non sono dettagliati.

Il Piano Triennale della promozione turistica della Provincia di Arezzo, per impostare le azioni e le misure della promozione turistica, dettaglia punti di forza, fragilità e opportunità per ciascuna delle sei aree turistiche omogenee individuate. Per il Valdarno i punti di forza sono rappresentati dall'accessibilità (posizione favorevole rispetto a Firenze ed Arezzo, attraverso l'autostrada e la ferrovia), dalla ricettività (dotazione ricettiva forte) e dalle azioni svolte (valorizzazione dei percorsi, campagne promozionali progettate, ricorso alle nuove tecnologie per la teleprenotazione e la diffusione dell'immagine tramite Internet); il punto di debolezza più chiaro è invece la scarsa coesione, con assenza di coordinamento e difficoltà a trovare progetti d'area che si muovano su basi comuni; l'opportunità riscontrata consiste nell'allungamento della stagione, anche a favore di settori non puramente turistici, visto il forte processo di rinnovamento subito negli ultimi anni (in bassa stagione la clientela può avere svariate motivazioni, dal turismo d'arte a quello enogastronomico, a quello interessato allo shopping dei prodotti della moda e delle manifatture di marca).

In questo senso l'offerta turistica a Bucine si sta ultimamente arricchendo ed articolando attraverso la realizzazione di una serie di iniziative approvate dall'Amministrazione che riguardano non solo la ricettività ma anche lo sport (il Polo Club, gli allevamenti di cavalli di pregio...) oppure la cultura enogastronomica (cantine e fattorie di alto livello), cercando anche di proporre soluzioni adatte a più target di turisti, senza comunque puntare mai a numeri veramente elevati.

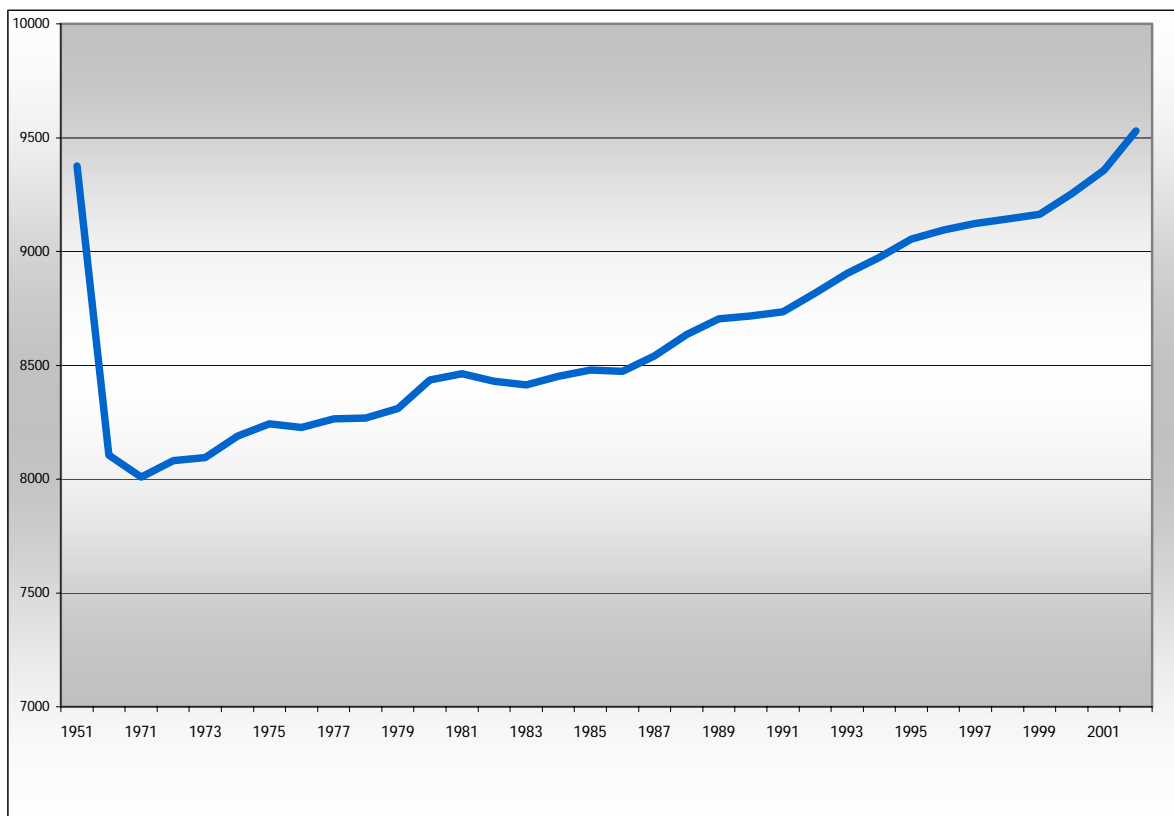
Il Prg vigente non ha affrontato in modo specifico questo tema; vi fa riferimento soprattutto nella normativa per le aree extraurbane e vi accenna esplicitamente nel quadro programmatico per le Unità di programmazione ambientale. Con l'eccezione delle zone a vincolo di Invariante Paesistica, le norme prevedono comunque nuovi interventi *una tantum* di Edificio Speciale per la Promozione del Territorio, finalizzati allo sviluppo dell'attività agricola, turistica e socio-culturale, previa presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e nel rispetto di determinate condizioni tra le quali quella di una superficie massima di 600 mq.

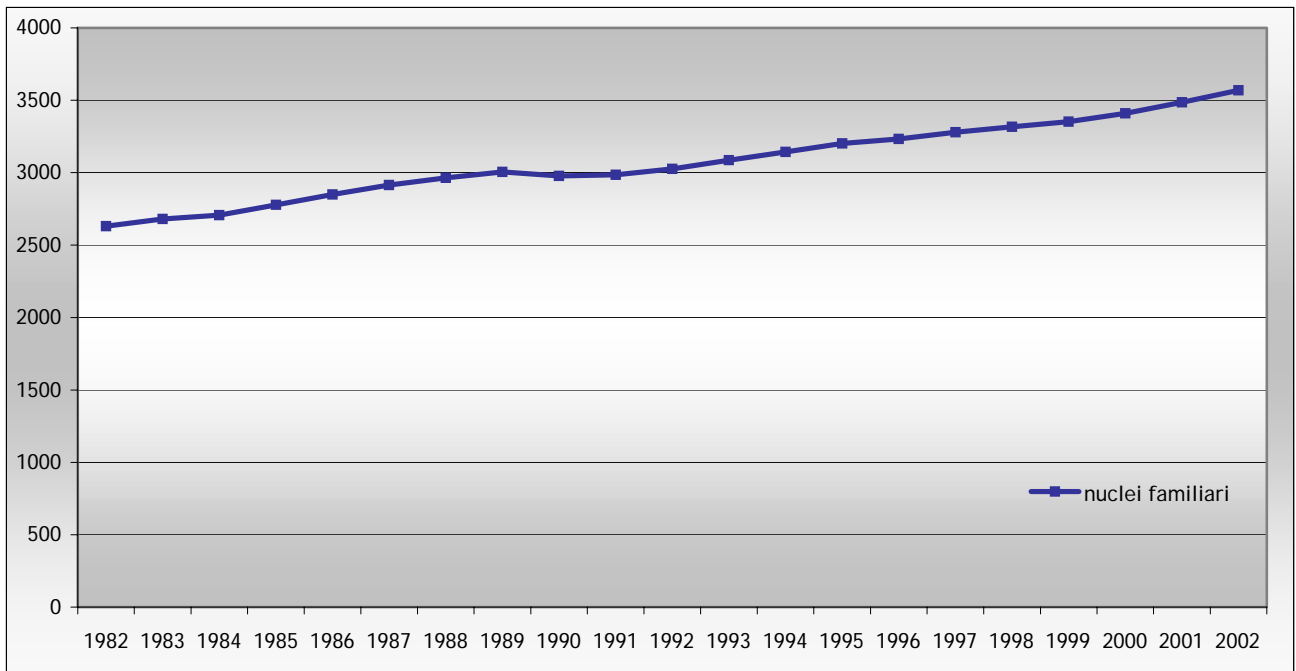
L'importanza che il fenomeno turistico ha assunto anche a Bucine richiede di mettere a punto strategie e nuovi strumenti per sviluppare il sistema ospitale senza compromettere quell'insieme di elementi che corrispondono nell'immaginario collettivo al paesaggio toscano e che rappresentano risorsa irrinunciabile per l'attrattività di questi luoghi.

La popolazione di Bucine

Dai dati diffusi dall'ISTAT relativamente al Censimento del 2001 risulta che nel Comune di Bucine risiedono 9.357 persone, con una densità di circa 71,1 abitanti per kmq.

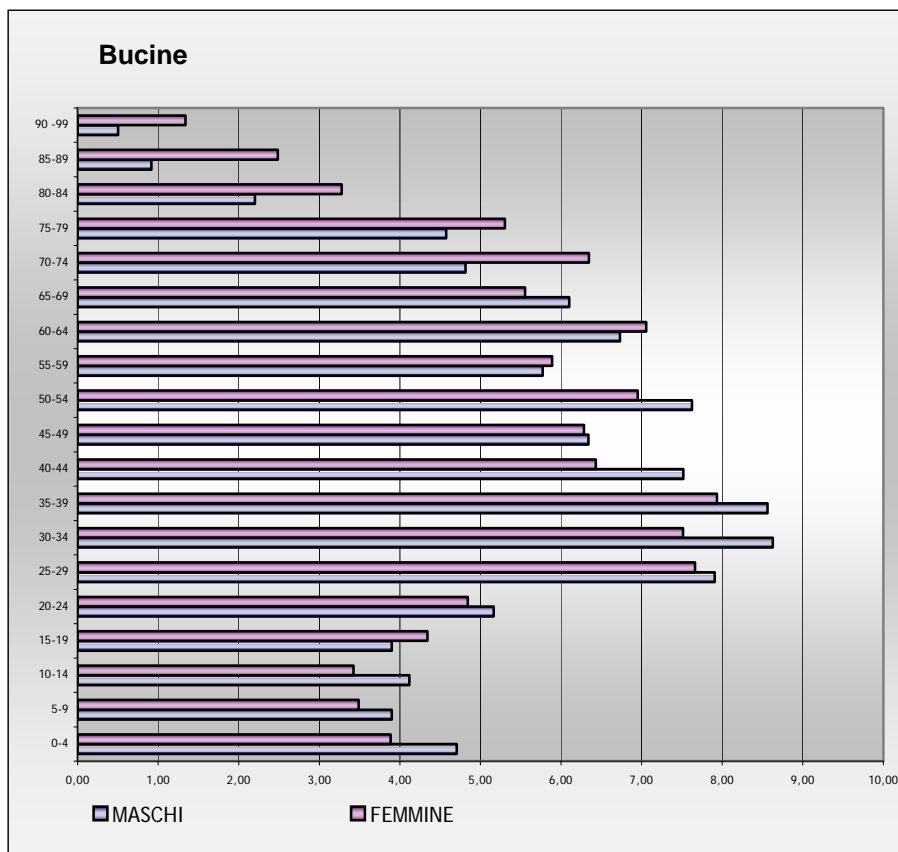
L'usuale operazione di confronto con le statistiche riguardanti gli anni passati è stata compiuta in questo caso innanzitutto aggiornando i dati presi in esame dal gruppo di progettazione del Piano Regolatore attualmente vigente, permettendoci di ragionare su un arco temporale dettagliato dal 1971 al 2002. I grafici e le tabelle presentati nelle pagine seguenti sintetizzano queste informazioni e mostrano chiaramente alcuni aspetti piuttosto interessanti dei movimenti demografici recenti.





ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE	NATI	MORTI	DIFFERENZA 1	ISCRITTI	CANCELLATI	DIFFERENZA 2	DIFFERENZA TOTALE
1951	9376							
1961	8105							
1971	8009							
1972	8081	107	92	15	285	213	72	87
1973	8095	111	115	-4	206	188	18	14
1974	8189	102	82	20	222	148	74	94
1975	8243	99	104	-5	194	135	59	54
1976	8226	97	117	-20	147	144	3	-17
1977	8265	68	90	-22	190	129	61	39
1978	8269	96	98	-2	199	193	6	4
1979	8310	69	79	-10	186	135	51	41
1980	8435	60	90	-30	289	134	155	125
1981	8463	64	93	-29	164	107	57	28
1982	8430	65	119	-54	209	163	46	-8
1983	8413	72	120	-48	187	161	26	-22
1984	8452	67	82	-15	184	130	54	39
1985	8480	73	88	-15	182	139	43	28
1986	8473	54	111	-57	182	132	50	-7
1987	8541	64	98	-34	211	109	102	68
1988	8636	61	93	-32	236	111	125	93
1989	8705	59	95	-36	244	109	135	99
1990	8717	56	108	-52	178	113	65	13
1991	8735	66	112	-46	184	119	65	19
1992	8817	61	116	-55	250	113	137	82
1993	8903	79	108	-29	246	131	115	86
1994	8974	60	105	-45	254	138	116	71
1995	9055	57	97	-40	266	145	121	81
1996	9095	66	107	-41	246	165	81	40
1997	9124	92	121	-29	250	192	58	29
1998	9144	77	115	-38	245	187	58	20
1999	9163	73	93	-20	237	198	39	19
2000	9254	71	100	-29	317	197	120	91
2001	9357	77	95	-18	271	150	121	103
2002	9530	85	99	-14	390	203	187	173

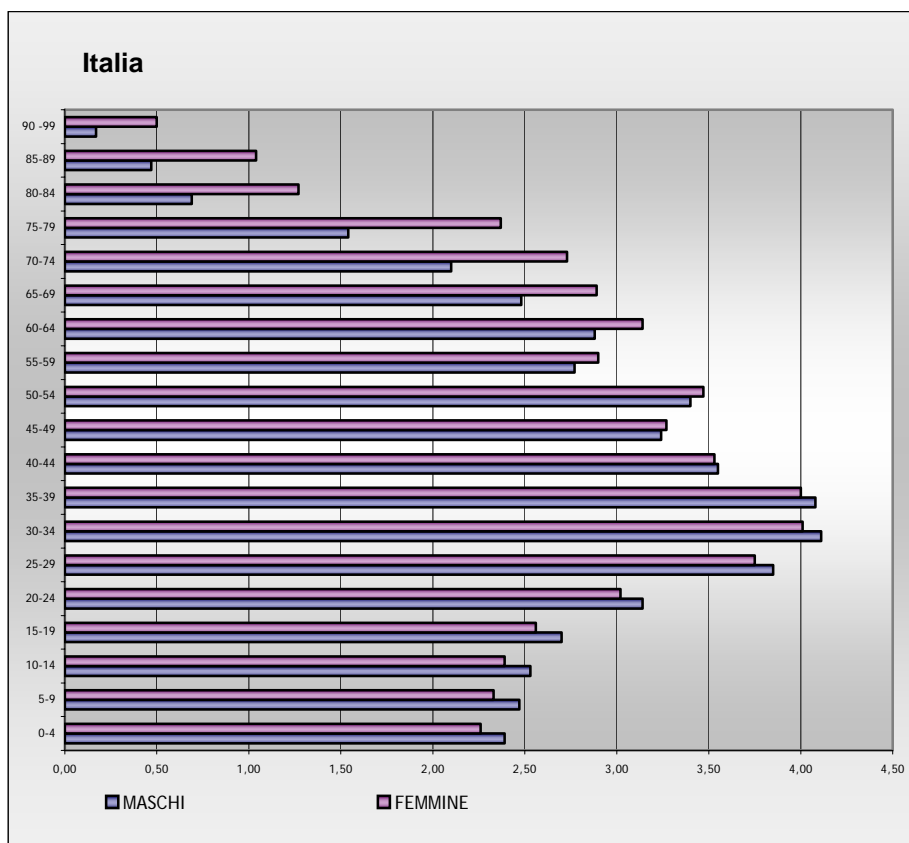
ANNO / FRAZIONE	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
AMBRA	1.307	1.317	1.309	1.323	1.330	1.322	1.319	1.323	1.313	1.310	1.322	1.332	1.327	1.345	1.356
BADIA A RUOTI	303	302	298	301	300	287	287	288	286	275	275	275	269	275	273
BADIA AGNANO	799	806	794	804	825	829	845	829	833	845	841	858	873	861	866
BUCINE	2.147	2.129	2.148	2.178	2.236	2.252	2.268	2.269	2.274	2.296	2.322	2.337	2.400	2.422	2.459
CAPANNOLE	194	191	196	194	206	205	197	196	195	188	182	184	189	195	183
CENNINA	61	65	60	63	45	44	45	46	42	41	44	44	45	47	48
DUDDOVA	60	56	54	55	44	45	54	60	65	67	61	52	42	42	39
LEVANE	1.710	1.717	1.751	1.729	1.703	1.743	1.780	1.803	1.847	1.865	1.870	1.906	1.925	1.976	1.971
MERCATALE V.	840	851	850	860	585	593	595	609	618	612	634	638	656	683	700
MONTEBENICHI	96	97	93	92	94	92	87	86	84	74	74	79	89	89	100
PIETRAVIVA	347	348	342	347	352	357	353	350	358	368	359	351	351	350	357
POGI	280	276	292	293	297	300	302	300	297	299	299	294	296	296	296
RAPALE	55	51	53	56	54	57	54	55	53	58	56	56	55	54	53
SAN LEOLINO	206	211	220	221	219	228	224	225	223	214	214	218	215	223	229
SAN MARTINO	62	61	56	62	61	64	65	75	66	63	56	55	56	57	57
SAN PANCRAZIO	238	239	230	236	238	237	246	242	240	245	251	241	254	253	248
SOGNA							2	3	3	3	3	3	3	5	4
SOLATA					20	19	19	19	20	22	17	19	19	16	17
TORRE					294	300	313	317	307	299	283	312	309	319	311



I dati aggregati relativi all'intero Comune testimoniano una crescita costante del numero di residenti dopo la sensibile diminuzione avvenuta negli anni '50 e '60; nel 2001 Bucine ha circa lo stesso numero di abitanti che nel 1951. Anche il numero delle famiglie tende a crescere, anche se i componenti sono meno. Per quanto riguarda il saldo naturale, i nati, a partire dalla metà degli anni '60, sono costantemente meno numerosi dei morti, anche se la tendenza nell'ultimo decennio è di attenuazione della differenza tra i due valori. Il saldo migratorio invece risulta quasi sempre largamente positivo; anche se in modo molto irregolare e discontinuo, gli iscritti aumentano fortemente soprattutto dagli inizi degli anni '90 e questo fenomeno, accompagnato ad una diminuzione relativa dei cancellati, costituisce il principale fattore che determina complessivamente un saldo positivo che prosegue tuttora.

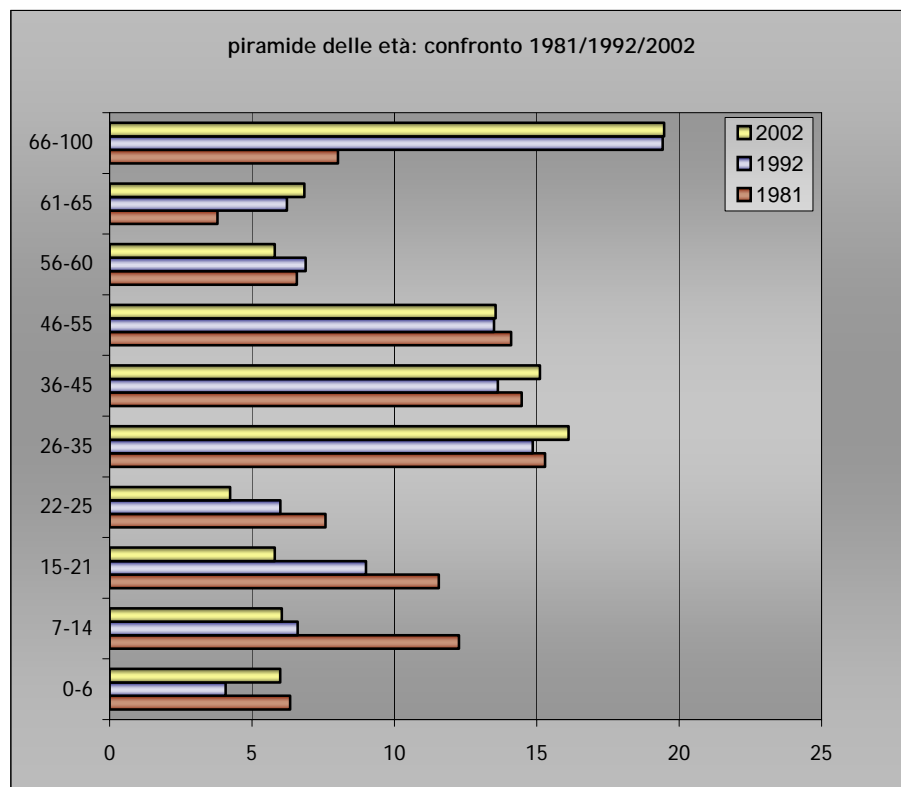
Le notizie articolate per singole frazioni ci restituiscono un quadro tutto sommato senza sorprese; ma se l'andamento è differenziato macroscopicamente tra centri maggiori e minori, forse vale anche la pena notare la varietà delle situazioni (ad esempio Levane e Ambra) e la sostanziale stabilità di alcuni paesi (S. Leolino).

Particolarmente importante poi ci sembra l'osservazione dell'evoluzione della "piramide delle età", cioè del grafico che raffigura la distribuzione della popolazione secondo le varie fasce di età. Tra il 1981 e il 1992 si ha una consistente modifica di tale assetto, con un aumento estremamente significativo della percentuale di residenti di età superiore a 65 anni e una contemporanea ritrazione, comunque rilevante, di quella della popolazione tra 0 e 21 anni. Tra il 1992 e il 2002 questa situazione appare in linea di massima confermata; allo stesso tempo, però, sembra in ripresa l'incidenza percentuale



della fascia più bassa, quella tra 0 e 6 anni.

La piramide delle età, differenziata tra maschi e femmine, è infine confrontata con quella stilata dall'ISTAT sulla base dei dati dell'ultimo censimento e riferita all'Italia nell'insieme: la situazione nazionale appare più equilibrata, dunque con differenze percentuali abbastanza limitate; a Bucine risulta maggiore la quota percentuale di anziani e minore quella dei giovanissimi.



I dati provinciali dell'Osservatorio sulle Politiche Sociali (rapporto 2002) riferiscono che dei circa 5.000 lavoratori immigrati dall'estero e residenti il 13% vive nel Valdarno ed è occupato prevalentemente nell'industria, con una quota non inconsistente di operai specializzati (la media nella zona sociosanitaria aretina è di 4,1 stranieri su 100 residenti); la presenza straniera si va diffondendo progressivamente con crescente consistenza nelle zone dove ha un peso rilevante l'agricoltura. L'immigrazione, pur crescendo nel tempo, non presenta nell'area del Valdarno i valori più elevati; si concentra in quest'area la nazionalità albanese. A Bucine nel 2000 erano iscritti in anagrafe 289 stranieri, pari ad una percentuale di circa il 2,5% sul totale; la percentuale di stranieri nella scuola dell'obbligo si aggirava intorno al 6,4-8,8%.

Nel Valdarno viene rilevata una notevole crescita della popolazione, con un processo di destrutturazione delle famiglie abbastanza rapido, che tuttavia ha mantenuto nella zona una situazione di relativa sovrarappresentazione delle famiglie numerose; anche la crescita della fecondità, che si è delineata negli ultimi anni nella zona, ha avuto luogo nel quadro di una situazione già in passato non particolarmente "depressa" per quanto riguarda quest'aspetto. Nelle scuole continuano a prevalere gli iscritti agli istituti professionali per il commercio, secondo un modello di scolarizzazione a breve termine, gli istituti

magistrali e gli istituti tecnici industriali; è in deciso miglioramento la situazione degli abbandoni scolastici (il declino del fenomeno ha proseguito negli anni in modo continuo, raggiungendo quest'anno un livello inferiore al 4%). Si nota inoltre un netto miglioramento del quadro relativo alla disoccupazione, in particolare di quella giovanile.

Una ricerca svolta per approfondire il fenomeno della dispersione scolastica nella Provincia di Arezzo (in base a dati relativi al 1999-2000 - a cura della Fondazione Censis), infine, ci presenta Bucine all'interno del II gruppo, quello dei Comuni della crescita dinamica, proponendo un'interpretazione per certi versi differente, probabilmente dovuta allo specifico taglio delle analisi compiute. A questi Comuni sono attribuite le seguenti caratteristiche:

- elevato indice di natalità
- maggiore incremento medio di popolazione
- tasso di crescita delle unità locali di produzione soddisfacente
- minore incidenza di popolazione straniera residente
- quota di studenti pendolari e tempi medi di trasferimento più elevati.

Le previsioni demografiche sulla popolazione elaborate nell'ambito di questa ricerca indicano per il periodo 2001-2026 per il distretto del Valdarno un andamento crescente, sostenuto dalla componente migratoria, come nella gran parte degli altri distretti della Provincia. La composizione della struttura della popolazione suddivisa in gruppi di età si prevede essere stabile nello stesso periodo di tempo: 0-14 (intorno al 12,0%), 15-64 (intorno al 65,0%), 65 e oltre (intorno al 22,0%).

Rilievi

Delle molte dimensioni di una città e di un territorio quella fisica, materiale e visibile appare la più facile da cogliere. Camminare nella città e nel territorio è operazione semplice, "vedere" e rilevarne i caratteri è più complesso, costruire resoconti precisi ed attendibili di ciò che si è rilevato è piuttosto difficile, eppure rappresenta un modo che possiamo ritenere non eludibile per conoscere i luoghi, nonostante la notevole mole di informazioni che possiamo ottenere da archivi cartografici e geografici disponibili. Per i grandi spazi aperti, ad esempio, molte notizie possono essere desunte già dall'esame delle foto aeree, da integrare poi con sopralluoghi e rilievi ad hoc. Per i centri abitati e per gli insediamenti extraurbani invece è necessaria una campagna di rilievo più puntuale, secondo specifici criteri che consentono al progetto urbanistico maggiore aderenza alla realtà.

Uno degli elementi che il Piano Territoriale di Coordinamento ha individuato come parte rilevante del quadro conoscitivo e del progetto di valorizzazione e tutela del paesaggio agrario è rappresentato dall'edilizia rurale di antica formazione; nel nostro contesto questi nuclei hanno un ruolo indubbiamente non secondario nell'organizzazione del territorio. Abbiamo quindi predisposto un dettagliato rilievo degli edifici rurali e delle case sparse, sia dal punto di vista insediativo che da quello edilizio e tipologico, tramite la realizzazione di una schedatura apposita.

Il rilievo puntuale fornisce un resoconto dettagliato sull'effettivo stato di conservazione e sulle trasformazioni subite negli ultimi anni, anche in relazione ai cambiamenti nell'uso degli spazi, ad esempio quando l'insediamento diventa prettamente residenziale o a destinazione ricettiva con le conseguenti esigenze di spazi di sosta, di attrezzature "ricreative" o di privacy che gli originari nuclei

rurali non implicavano. Insieme alla documentazione fotografica verranno realizzate planimetrie rappresentanti le attuali modalità di utilizzo degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, con informazioni sulla tipologia e sull'impianto, sui materiali utilizzati sia negli edifici principali che negli annessi e sulle alterazioni. Il dettaglio, in particolare per quanto riguarda tipologie e materiali dei singoli elementi costitutivi, è indispensabile ad evidenziare i caratteri salienti che connotano l'edilizia rurale in questo contesto in modo tale da salvaguardarli; se la sensibilità nel recupero del patrimonio edilizio minore è generalmente cresciuta in modo significativo, spesso si ottengono risultati non soddisfacenti a causa della scarsa attenzione a particolari o determinati aspetti.

Il lavoro è strutturato avendo quale parallelo obiettivo quello della costruzione di una banca dati digitale, nella quale potranno essere recuperate e quindi confrontate anche alcune delle informazioni raccolte in occasione del rilievo del 1981. Grazie alla schedatura sarà quindi possibile elaborare delle mappe per la rappresentazione sintetica di alcuni dei principali temi emergenti.

Il rilievo e la schedatura dei fabbricati rurali costituisce del resto il punto di partenza per la stesura della normativa su quegli organismi edilizi ai quali viene riconosciuto un valore architettonico, tipologico o storico tale da giustificare un'opera di tutela che, evitando l'applicazione di prescrizioni valide indistintamente su tutto il patrimonio, tenga conto delle peculiarità individuali dei singoli manufatti. La normativa sarà comunque orientata a limitare interventi di recupero non "corretti", senza negare la necessità di procedere comunque ad interventi di adeguamento e miglioramento delle caratteristiche funzionali dei manufatti.

Gli edifici rurali da rilevare sono stimabili in circa 350, tra i quali sono compresi i nuclei di maggiore pregio e le ville; il lavoro di schedatura è quindi piuttosto consistente e richiede molte risorse anche in termini di tempo: è attualmente in corso e sarà una delle prime operazioni da completare per il Regolamento Urbanistico. Di seguito viene presentato un esempio di schedatura riferito ad un podere situato nella zona di Mercatale.

Comune di Bucine

Rilievo degli edifici rurali e delle case sparse

INDICE

Numero scheda		1
Toponimo		Podere l'Ospedale
Via, strada		
Numero civico		
Data rilievo e foto		11/02/2003
Stato		<u>rilevato</u> , da rilevare, impossibile rilevare
Note		

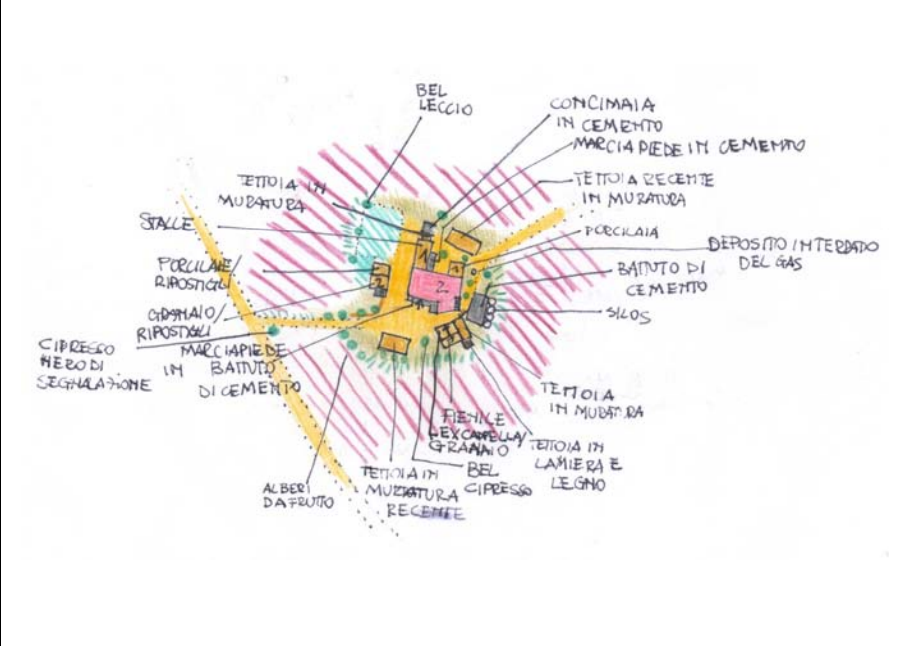
INFORMAZIONI GENERALI

tipo		casa colonica, nucleo, villa, mulino, chiesa, convento, aggregato misto, aggregato di case coloniche, casa padronale/villino e casa/e colonica/e, annesso agricolo, castello, rocca
posizione		crinale, <u>poggio</u> , mezza costa, fondovalle, pianoro, ciglio di pianoro
rapporto con la viabilità		tangente, <u>secante</u> , a fondo cieco
accessibilità	tipo strada	<u>strada a sterro</u> , strada asfaltata, strada lastricata, sentiero
	qualità	<u>buona</u> , discreta, mediocre, scarsa, non carrabile
reti	acqua potabile	no, <u>acquedotto</u> , pozzo privato, non rilevato
	luce	no, <u>si</u> , non rilevato
	riscaldamento	no, metano, <u>gpl</u> , legna, Kerosene, non rilevato
	fognatura	no, fognatura comunale, <u>a dispersione</u> , con depuratore, fitodepurazione, non rilevato
	tv	no, <u>antenna</u> , parabola, antenna e parabola, non rilevato
	telefono	no, <u>si</u> , <u>non rilevato</u>
destinazione d'uso prevalente		residenza, servizi religiosi, servizi pubblici, attività direzionale, attività artigianale, attività industriale, <u>attività agricola</u> , attività commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso
numero delle unità abitative		2
note		

SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

<p>1.1 Articolazione volumetrica</p>	<p>Insiediamento rurale costituito da una casa colonica (n.1) a volumetria compatta e pianta ad "L", cui sono stati aggiunti, sul fronte nord, una stalla e i castri. Disposti intorno all'edificio principali si trovano alcuni annessi agricoli, tra questi due tettoie di costruzione relativamente recente, e un terzo, il fabbricato n.2, costituito dalla giustapposizione di più volumi, uno dei quali sembra essere stato originariamente una cappella.</p>
<p>1.2 Spazi aperti di pertinenza</p>	<p>L'area circostante i fabbricati è sterrata, per lo più utilizzata come spazio di manovra per macchinari agricoli. Lo spazio antistante l'annesso n.2 è occupato da un'aia in battuto di cemento, al lato della quale si trovano alcuni silos. Un'area pavimentata in battuto di cemento si trova anche sul fronte nord del fabbricato n.6, perimetrata da un muretto anch'esso in cemento. Un cipresso segnala l'inizio della strada sterrata di accesso al complesso.</p>

Schema con individuazione e numerazione fabbricati



1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi	Numero fabbricato		1
	tipo		edificio principale, edificio secondario, annesso, edificio speciale, altro
	tipologia (**solo nel caso di edificio principale)		tipologia a corte, volumetria compatta a pianta quadrata, volumetria compatta a pianta rettangolare, aggregazione con direzionalità di tipo "centrifuga", aggregazione lineare, <u>aggregazione con disposizione planimetrica a "L"</u> , altro
	orientamento del fronte principale (**solo nel caso di edificio principale)		nord, sud, <u>est</u> , ovest, sud-ovest, sud-est, nord-ovest, nord-est
	tipo annesso (** per le voci diverse da "annesso in muratura" e "tettoia-capannone" non verrà compilata la sez.2)		annesso in muratura, tettoia- capannone, tettoia, baracca, prefabbricato in legno, prefabbricato in lamiera, volume interrato
	destinazione d'uso attuale a piano terra		residenza, <u>residenza utilizzata saltuariamente</u> , garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castri/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico- ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, <u>deposito/magazzino</u> , disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso attuale nei piani superiori		residenza, <u>residenza utilizzata saltuariamente</u> , garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castri/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico- ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, <u>deposito/magazzino</u> , disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso scheda L.59		residenza, garage, chiesa, convento, ufficio, artigianale, industriale, agricola, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico- ricettiva, <u>deposito/magazzino</u> , disuso
	destinazione d'uso originaria		<u>residenza</u> , chiesa, convento, mulino, rocca, industria, laboratorio artigiano, castri, stalla, ricovero animali da cortile, fienile, carraia/parata, rimessa attrezzi, annesso agricolo con più funzioni, incerta, fabbricato recente
numero delle unità abitative		2	

	numero di piani		1, 2, 3, 4, 1-2, 2-3, 1 a monte 2 a valle, 2 a monte 3 a valle, 1 piano doppio volume
	fabbricato presente		catasto e CTR, CTR, catasto, assente

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi	Numero fabbricato		2
	tipo		edificio principale, edificio secondario, <u>annesso</u> , edificio speciale, altro
	tipologia (**solo nel caso di edificio principale)		tipologia a corte, volumetria compatta a pianta quadrata, volumetria compatta a pianta rettangolare, aggregazione con direzionalità di tipo "centrifuga", aggregazione lineare, aggregazione con disposizione planimetrica a "L", altro
	orientamento del fronte principale (**solo nel caso di edificio principale)		nord, sud, est, ovest, sud-ovest, sud-est, nord-ovest, nord-est
	tipo annesso (** per le voci diverse da "annesso in muratura" e "tettoia-capannone" non verrà compilata la sez.2)		<u>annesso in muratura</u> , tettoia-capannone, tettoia, baracca, prefabbricato in legno, prefabbricato in lamiera, volume interrato
	destinazione d'uso attuale a piano terra		residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, <u>agricola</u> , ricovero animali da cortile, castr/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso attuale nei piani superiori		residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castr/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso scheda L.59		residenza, garage, chiesa, convento, ufficio, artigianale, industriale, agricola, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, deposito/magazzino, disuso

destinazione d'uso originaria		residenza, <u>chiesa</u> , convento, mulino, rocca, industria, laboratorio artigiano, castri, stalla, ricovero animali da cortile, fienile, carraia/parata, rimessa attrezzi, <u>annesso agricolo con più funzioni</u> , incerta, fabbricato recente
numero delle unità abitative		-
numero di piani		<u>1</u> , 2, 3, 4, 1-2, 2-3, 1 a monte 2 a valle, 2 a monte 3 a valle, 1 piano doppio volume
fabbricato presente		catasto e CTR, CTR, catasto, assente

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi	Numero fabbricato	3
	tipo	edificio principale, edificio secondario, <u>annesso</u> , edificio speciale, altro
	tipologia (**solo nel caso di edificio principale)	tipologia a corte, volumetria compatta a pianta quadrata, volumetria compatta a pianta rettangolare, aggregazione con direzionalità di tipo "centrifuga", aggregazione lineare, aggregazione con disposizione planimetrica a "L", altro
	orientamento del fronte principale (**solo nel caso di edificio principale)	nord, sud, est, ovest, sud-ovest, sud-est, nord-ovest, nord-est
	tipo annesso (** per le voci diverse da "annesso in muratura" e "tettoia-capannone" non verrà compilata la sez.2)	<u>annesso in muratura</u> , tettoia-capannone, tettoia, baracca, prefabbricato in legno, prefabbricato in lamiera, volume interrato
	destinazione d'uso attuale a piano terra	residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castri/stalla, commerciale, pubblici esercizi (bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, <u>deposito/magazzino</u> , disuso, lavori in corso, altro

	destinazione d'uso attuale nei piani superiori		residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castrì/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso scheda L.59		residenza, garage, chiesa, convento, ufficio, artigianale, industriale, agricola, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, deposito/magazzino, disuso
	destinazione d'uso originaria		residenza, chiesa, convento, mulino, rocca, industria, laboratorio artigiano, castrì, stalla, ricovero animali da cortile, fienile, carraia/parata, rimessa attrezzi, <u>annesso agricolo con più funzioni</u> , incerta, fabbricato recente
	numero delle unità abitative		-
	numero di piani		1, 2, 3, 4, <u>1-2</u> , 2-3, 1 a monte 2 a valle, 2 a monte 3 a valle, 1 piano doppio volume
	fabbricato presente		catasto e CTR, CTR, catasto, assente

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi	Numero fabbricato		4
	tipo		edificio principale, edificio secondario, <u>annesso</u> , edificio speciale, altro
	tipologia (**solo nel caso di edificio principale)		tipologia a corte, volumetria compatta a pianta quadrata, volumetria compatta a pianta rettangolare, aggregazione con direzionalità di tipo "centrifuga", aggregazione lineare, aggregazione con disposizione planimetrica a "L", altro
	orientamento del fronte principale (**solo nel caso di edificio principale)		nord, sud, est, ovest, sud-ovest, sud-est, nord-ovest, nord-est
	tipo annesso (** per le voci diverse da "annesso in muratura" e "tettoia-capannone" non verrà compilata la sez.2)		annesso in muratura, <u>tettoia-capannone</u> , tettoia, baracca, prefabbricato in legno, prefabbricato in lamiera, volume interrato

	destinazione d'uso attuale a piano terra	residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, <u>agricola</u> , ricovero animali da cortile, castr/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso attuale nei piani superiori	residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castr/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso scheda L.59	residenza, garage, chiesa, convento, ufficio, artigianale, industriale, agricola, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, deposito/magazzino, disuso
	destinazione d'uso originaria	residenza, chiesa, convento, mulino, rocca, industria, laboratorio artigiano, castr, stalla, ricovero animali da cortile, fienile, carraia/parata, rimessa attrezzi, annesso agricolo con più funzioni, incerta, <u>fabbricato recente</u>
	numero delle unità abitative	-
	numero di piani	<u>1</u> , 2, 3, 4, 1-2, 2-3, 1 a monte 2 a valle, 2 a monte 3 a valle, 1 piano doppio volume
	fabbricato presente	catasto e CTR, CTR, catasto, assente

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi	Numero fabbricato	5
	tipo	edificio principale, edificio secondario, <u>annesso</u> , edificio speciale, altro
	tipologia (***solo nel caso di edificio principale)	tipologia a corte, volumetria compatta a pianta quadrata, volumetria compatta a pianta rettangolare, aggregazione con direzionalità di tipo "centrifuga", aggregazione lineare, aggregazione con disposizione planimetrica a "L", altro

	orientamento del fronte principale (**solo nel caso di edificio principale)		nord, sud, est, ovest, sud-ovest, sud-est, nord-ovest, nord-est
	tipo annesso (** per le voci diverse da "annesso in muratura" e "tettoia-capannone" non verrà compilata la sez.2)		annesso in muratura, <u>tettoia-capannone</u> , tettoia, baracca, prefabbricato in legno, prefabbricato in lamiera, volume interrato
	destinazione d'uso attuale a piano terra		residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, <u>agricola</u> , ricovero animali da cortile, castrì/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso attuale nei piani superiori		residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castrì/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
	destinazione d'uso scheda L.59		residenza, garage, chiesa, convento, ufficio, artigianale, industriale, agricola, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, deposito/magazzino, disuso
	destinazione d'uso originaria		residenza, chiesa, convento, mulino, rocca, industria, laboratorio artigiano, castrì, stalla, ricovero animali da cortile, fienile, carraia/parata, rimessa attrezzi, annesso agricolo con più funzioni, incerta, <u>fabbricato recente</u>
	numero delle unità abitative		-
	numero di piani		<u>1</u> , 2, 3, 4, 1-2, 2-3, 1 a monte 2 a valle, 2 a monte 3 a valle, 1 piano doppio volume
	fabbricato presente		catasto e CTR, CTR, catasto, assente

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi	Numero fabbricato		6
	tipo		edificio principale, edificio secondario, <u>annesso</u> , edificio speciale, altro

tipologia (**solo nel caso di edificio principale)	tipologia a corte, volumetria compatta a pianta quadrata, volumetria compatta a pianta rettangolare, aggregazione con direzionalità di tipo "centrifuga", aggregazione lineare, aggregazione con disposizione planimetrica a "L", altro
orientamento del fronte principale (**solo nel caso di edificio principale)	nord, sud, est, ovest, sud-ovest, sud-est, nord-ovest, nord-est
tipo annesso (** per le voci diverse da "annesso in muratura" e "tettoia-capannone" non verrà compilata la sez.2)	<u>annesso in muratura</u> , tettoia-capannone, tettoia, baracca, prefabbricato in legno, prefabbricato in lamiera, volume interrato
destinazione d'uso attuale a piano terra	residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castr/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, <u>deposito/magazzino</u> , disuso, lavori in corso, altro
destinazione d'uso attuale nei piani superiori	residenza, residenza utilizzata saltuariamente, garage, accessoria alla residenza, chiesa, convento, scuola, servizi pubblici, ufficio, artigianale, industriale, agricola, ricovero animali da cortile, castr/stalla, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, agriturismo, casa-vacanze, deposito/magazzino, disuso, lavori in corso, altro
destinazione d'uso scheda L.59	residenza, garage, chiesa, convento, ufficio, artigianale, industriale, agricola, commerciale, pubblici esercizi(bar, ristorante), turistico-ricettiva, deposito/magazzino, disuso
destinazione d'uso originaria	residenza, chiesa, convento, mulino, rocca, industria, laboratorio artigiano, castr, <u>stalla</u> , ricovero animali da cortile, fienile, carraia/parata, rimessa attrezzi, annesso agricolo con più funzioni, incerta, fabbricato recente
numero delle unità abitative	-
numero di piani	<u>1</u> , 2, 3, 4, 1-2, 2-3, 1 a monte 2 a valle, 2 a monte 3 a valle, 1 piano doppio volume
fabbricato presente	catasto e CTR, CTR, catasto, assente

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE ·N°fabbricato 1

(parte relativa a ciascun edificio compreso nell'ambito con riferimento alla numerazione utilizzata nella parte 1.3)

2.1 Condizioni generali		ottime, buone, <u>discrete</u> , mediocri, pessime, rudere
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	ubicazione	assenti, interni, <u>esterni</u> , interni ed esterni
	tipologia e materiali	Scala parallela al fronte est con tettoia caposcala sorretta da piastrini in laterizio intonacati, con parapetto in muratura e gradini monolitici in pietra. Una seconda scala, interna al volume del fabbricato, si trova sul fronte sud, con apertura ad arco sul pianerottolo di arrivo e gradini con pedata rivestita con lastre di pietra.
	alterazioni	no, aggiunti successivamente, modificati rispetto allo stato originario, <u>uso di materiali non tradizionali o non congrui</u>
	note	Nella scala situata sul fronte sud i gradini sono stati rifatti utilizzando materiali presumibilmente non originari
2.3 Coperture	tipo	a falda unica, a <u>padiglione</u> , padiglione-capanna, a capanna, a capanna a falde asimmetriche, copertura piana, copertura a botte ribassata, assente, altro
	materiali manto	coppi e coppi, <u>coppi e tegole</u> , tegole, marsigliesi, portoghesi, lamiera, eternit, soletta in calcestruzzo, altro
	materiali gronda	travicelli in legno e mezzane, travicelli in legno e tavelle, travicelli in legno e tavolato in legno, <u>mattoni e/o mezzane</u> , lastre di pietra, elementi del manto di copertura, travetti in cemento e tavelloni, soletta in cemento, altro
	alterazioni	<u>no</u> , oggetto, quota imposta, oggetto e quota imposta
	note	
	2.4 Scatola muraria	materiali
	intonaco	<u>si</u> , no, tracce
	alterazioni	si, <u>no</u>
	note	Il corpo di fabbrica sul fronte est ha muratura in laterizio

2.5 Aperture	tipo distribuzione	Impaginato regolare delle aperture sul fronte ovest, irregolare sugli altri
	tipo apertura	Rettangolari di tipo tradizionale, due aperture ad arco sul fronte sud
	alterazioni	no, distribuzione, elementi costitutivi, forma e/o dimensioni, tamponature, vari tipi di alterazione
	note	Sul fronte est presenti due aperture con cornice disegnata nell'intonaco
2.6 Infissi	tipo e materiali	Serramenti a due ante in legno, a piano terra, nei locali ad uso agricolo, infissi in metallo e porte in legno
	oscuramento prevalente	no, persiane in legno, persiane in alluminio, scuri esterni in legno, scuri esterni in metallo, avvolgibili in plastica, veneziane, stoini in canniccio, <u>scuri interni</u> , altro
	note	
2.7 Elementi di articolazione volumetrica	tipo	portico, <u>loggia</u> , torre colombaia, due torri frontali, parata
	descrizione	Loggia costituita da un'arcata a tutto sesto al primo piano del fronte sud, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo delle scale
2.8 Superfetazioni	tipo	no, sopraelevazione, aggiunta di volumi, aggiunta di terrazzi in aggetto, aggiunta di tettoie, altro
	descrizione	

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE · N°fabbricato 2

(parte relativa a ciascun edificio compreso nell'ambito con riferimento alla numerazione utilizzata nella parte 1.3)

2.1 Condizioni generali		ottime, buone, discrete, <u>mediocri</u> , pessime, rudere
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	ubicazione	<u>assenti</u> , interni, esterni, interni ed esterni
	tipologia e materiali	
	alterazioni	no, aggiunti successivamente, modificati rispetto allo stato originario, uso di materiali non tradizionali o non congrui
	note	
2.3 Coperture	tipo	a falda unica, a padiglione, padiglione-capanna, a capanna, <u>a capanna a falde asimmetriche</u> , copertura piana, copertura a botte ribassata, assente, altro
	materiali manto	coppi e coppi, <u>coppi e tegole</u> , tegole, marsigliesi, portoghesi, lamiera, eternit, soletta in calcestruzzo, altro
	materiali gronda	travicelli in legno e mezzane, travicelli in legno e tavelle, travicelli in legno e tavolato in legno, mattoni e/o mezzane, lastre di pietra, <u>elementi del manto di copertura</u> , travetti in cemento e tavelloni, soletta in cemento, altro
	alterazioni	no, aggetto, quota imposta, aggetto e quota imposta
	note	Il manto di copertura, in alcune parti, è costituito soltanto da tegole; sul fronte sud è stata giustapposta una tettoia in lamiera
2.4 Scatola muraria	materiali	pietra ordinaria, pietra da taglio, <u>mista pietra e laterizio</u> , laterizio faccia vista, blocchi di cemento, forati in laterizio, tufoni, non rilevabile, pilastri in laterizio, pilastri in blocchi di cemento, pilastri in metallo, pali in legno, altro
	intonaco	<u>si</u> , no, tracce
	alterazioni	<u>si</u> , <u>no</u>
	note	La tettoia, sul fronte est, è sorretta da un pilastro in cls

2.5 Aperture	tipo distribuzione	irregolare
	tipo apertura	Sui fronti sud ed est sono presenti aperture schermate da grigliati in laterizio; sul fronte ovest sono presenti due ingressi rettangolari, uno con cornice in laterizio intonacata e l'altro con lunetta ad arco tamponata.
	alterazioni	no, distribuzione, elementi costitutivi, forma e/o dimensioni, tamponature, vari tipi di alterazione
	note	Sul fronte ovest è stata tamponata un'apertura circolare che, insieme all'ingresso, denota un'originaria destinazione d'uso del fabbricato come cappella. Sugli altri fronti sono presenti alcuni architravi in legno.
2.6 Infissi	tipo e materiali	Ad ante in legno
	oscuramento prevalente	no, persiane in legno, persiane in alluminio, scuri esterni in legno, scuri esterni in metallo, avvolgibili in plastica, veneziane, stoini in canniccio, scuri interni, altro
	note	In una finestra è presente l'inferriata
2.7 Elementi di articolazione volumetrica	tipo	no, portico, loggia, torre colombaia, due torri frontali, parata
	descrizione	
2.8 Superfetazioni	tipo	no, sopraelevazione, <u>aggiunta di volumi</u> , aggiunta di terrazzi in aggetto, aggiunta di tettoie, altro
	descrizione	Il fabbricato risulta composto da più corpi di fabbrica, tra i quali l'originario sembra essere quello a nord, ampliato in tempi non recenti impiegando materiali di tipo tradizionale; sul fronte sud è stata successivamente aggiunta una tettoia in lamiera di scadente qualità.

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE · N°fabbricato 3

(parte relativa a ciascun edificio compreso nell'ambito con riferimento alla numerazione utilizzata nella parte 1.3)

2.1 Condizioni generali		ottime, buone, discrete, <u>mediocri</u> , pessime, rudere
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	ubicazione	assenti, interni, <u>esterni</u> , interni ed esterni
	tipologia e materiali	Scala parallela al fronte sud, costituita da pochi gradini in blocchi monolitici di pietra
	alterazioni	<u>no</u> , aggiunti successivamente, modificati rispetto allo stato originario, uso di materiali non tradizionali o non congrui
	note	
2.3 Coperture	tipo	a falda unica, a padiglione, padiglione-capanna, a <u>capanna</u> , a capanna a falde asimmetriche, copertura piana, copertura a botte ribassata, assente, altro
	materiali manto	coppi e coppi, <u>coppi e tegole</u> , tegole, marsigliesi, portoghesi, lamiera, eternit, soletta in calcestruzzo, altro
	materiali gronda	travicelli in legno e mezzane, <u>travicelli in legno e tavelle</u> , travicelli in legno e tavolato in legno, mattoni e/o mezzane, lastre di pietra, elementi del manto di copertura, travetti in cemento e tavelloni, soletta in cemento, altro
	alterazioni	<u>no</u> , aggetto, quota imposta, aggetto e quota imposta
	note	Il corpo di fabbrica ad un piano ha manto di copertura in marsigliesi
2.4 Scatola muraria	materiali	pietra ordinaria, pietra da taglio, mista pietra e laterizio, <u>laterizio</u> , blocchi di cemento, forati in laterizio, tufoni, non rilevabile, pilastri in laterizio, pilastri in blocchi di cemento, pilastri in metallo, pali in legno, altro
	intonaco	<u>si</u> , no, tracce
	alterazioni	<u>si</u> , <u>no</u>
	note	Al livello del primo solaio è presente un cordolo in cemento a vista

2.5 Aperture	tipo distribuzione	irregolare
	tipo apertura	rettangolare
	alterazioni	no, distribuzione, elementi costitutivi, forma e/o dimensioni, tamponature, vari tipi di alterazione
	note	
2.6 Infissi	tipo e materiali	Una porta in legno
	oscuramento prevalente	no, persiane in legno, persiane in alluminio, scuri esterni in legno, scuri esterni in metallo, avvolgibili in plastica, veneziane, stoini in canniccio, scuri interni, altro
	note	
2.7 Elementi di articolazione volumetrica	tipo	portico, loggia, torre colombaia, due torri frontali, parata
	descrizione	
2.8 Superfetazioni	tipo	no, sopraelevazione, aggiunta di volumi, aggiunta di terrazzi in aggetto, aggiunta di tettoie, altro
	descrizione	

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE · N°fabbricato 4

(parte relativa a ciascun edificio compreso nell'ambito con riferimento alla numerazione utilizzata nella parte 1.3)

2.1 Condizioni generali		ottime, <u>buone</u> , discrete, mediocri, pessime, rudere
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	ubicazione	<u>assenti</u> , interni, esterni, interni ed esterni
	tipologia e materiali	
	alterazioni	no, aggiunti successivamente, modificati rispetto allo stato originario, uso di materiali non tradizionali o non congrui
	note	
2.3 Coperture	tipo	a falda unica, a padiglione, padiglione-capanna, <u>a capanna</u> , a capanna a falde asimmetriche, copertura piana, copertura a botte ribassata, assente, altro
	materiali manto	coppi e coppi, coppi e tegole, tegole, marsigliesi, portoghesi, <u>lamiera</u> , eternit, soletta in calcestruzzo, altro
	materiali gronda	travicelli in legno e mezzane, travicelli in legno e tavelle, travicelli in legno e tavolato in legno, mattoni e/o mezzane, lastre di pietra, <u>elementi del manto di copertura</u> , travetti in cemento e tavelloni, soletta in cemento, altro
	alterazioni	<u>no</u> , aggetto, quota imposta, aggetto e quota imposta
	note	Presenti capriate in metallo
2.4 Scatola muraria	materiali	pietra ordinaria, pietra da taglio, mista pietra e laterizio, laterizio faccia vista, blocchi di cemento, forati in laterizio, tufoni, non rilevabile, pilastri in laterizio, <u>pilastri in blocchi di cemento</u> , pilastri in metallo, pali in legno, altro
	intonaco	si, <u>no</u> , tracce
	alterazioni	si, no
	note	

2.5 Aperture	tipo distribuzione	
	tipo apertura	
	alterazioni	no, distribuzione, elementi costitutivi, forma e/o dimensioni, tamponature, vari tipi di alterazione
	note	
2.6 Infissi	tipo e materiali	
	oscuramento prevalente	no, persiane in legno, persiane in alluminio, scuri esterni in legno, scuri esterni in metallo, avvolgibili in plastica, veneziane, stoini in canniccio, scuri interni, altro
	note	
2.7 Elementi di articolazione volumetrica	tipo	portico, loggia, torre colombaia, due torri frontali, parata
	descrizione	
2.8 Superfetazioni	tipo	no, sopraelevazione, aggiunta di volumi, aggiunta di terrazzi in oggetto, aggiunta di tettoie, altro
	descrizione	

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE ·N°fabbricato 5

(parte relativa a ciascun edificio compreso nell'ambito con riferimento alla numerazione utilizzata nella parte 1.3)

2.1 Condizioni generali		ottime, <u>buone</u> , discrete, mediocri, pessime, rudere
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	ubicazione	assenti, interni, esterni, interni ed esterni
	tipologia e materiali	
	alterazioni	no, aggiunti successivamente, modificati rispetto allo stato originario, uso di materiali non tradizionali o non congrui
	note	
2.3 Coperture	tipo	a falda unica, a padiglione, padiglione-capanna, a <u>capanna</u> , a capanna a falde asimmetriche, copertura piana, copertura a botte ribassata, assente, altro
	materiali manto	coppi e coppi, coppi e tegole, tegole, marsigliesi, portoghesi, lamiera, <u>eternit</u> , soletta in calcestruzzo, altro
	materiali gronda	travicelli in legno e mezzane, travicelli in legno e tavelle, travicelli in legno e tavolato in legno, mattoni e/o mezzane, lastre di pietra, <u>elementi del manto di copertura</u> , travetti in cemento e tavelloni, soletta in cemento, altro
	alterazioni	no, aggetto, quota imposta, aggetto e quota imposta
	note	Presenti capriate in legno
2.4 Scatola muraria	materiali	pietra ordinaria, pietra da taglio, mista pietra e laterizio, laterizio faccia vista, blocchi di cemento, forati in laterizio, tufoni, non rilevabile, pilastri in laterizio, <u>pilastri in blocchi di cemento</u> , pilastri in metallo, pali in legno, altro
	intonaco	si, <u>no</u> , tracce
	alterazioni	si, no
	note	

2.5 Aperture	tipo distribuzione	
	tipo apertura	
	alterazioni	no, distribuzione, elementi costitutivi, forma e/o dimensioni, tamponature, vari tipi di alterazione
	note	
2.6 Infissi	tipo e materiali	
	oscuramento prevalente	no, persiane in legno, persiane in alluminio, scuri esterni in legno, scuri esterni in metallo, avvolgibili in plastica, veneziane, stoini in canniccio, scuri interni, altro
	note	
2.7 Elementi di articolazione volumetrica	tipo	portico, loggia, torre colombaia, due torri frontali, parata
	descrizione	
2.8 Superfetazioni	tipo	no, sopraelevazione, aggiunta di volumi, aggiunta di terrazzi in aggetto, aggiunta di tettoie, altro
	descrizione	

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE · N°fabbricato 6

(parte relativa a ciascun edificio compreso nell'ambito con riferimento alla numerazione utilizzata nella parte 1.3)

2.1 Condizioni generali		ottime, <u>buone</u> , discrete, mediocri, pessime, rudere
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	ubicazione	<u>assenti</u> , interni, esterni, interni ed esterni
	tipologia e materiali	
	alterazioni	no, aggiunti successivamente, modificati rispetto allo stato originario, uso di materiali non tradizionali o non congrui
	note	
2.3 Coperture	tipo	a falda unica, a padiglione, padiglione-capanna, a <u>capanna</u> , a capanna a falde asimmetriche, copertura piana, copertura a botte ribassata, assente, altro
	materiali manto	coppi e coppi, coppi e tegole, tegole, <u>marsigliesi</u> , portoghesi, lamiera, eternit, soletta in calcestruzzo, altro
	materiali gronda	travicelli in legno e mezzane, travicelli in legno e tavelle, travicelli in legno e tavolato in legno, mattoni e/o mezzane, lastre di pietra, elementi del manto di copertura, <u>travetti in cemento e tavelloni</u> , soletta in cemento, altro
	alterazioni	<u>no</u> , aggetto, quota imposta, aggetto e quota imposta
	note	Presenti numerosi comignoli in eternit
2.4 Scatola muraria	materiali	pietra ordinaria, pietra da taglio, mista pietra e laterizio, laterizio faccia vista, blocchi di cemento, <u>forati in laterizio</u> , tufoni, non rilevabile, pilastri in laterizio, pilastri in blocchi di cemento, pilastri in metallo, pali in legno, altro
	intonaco	<u>si</u> , no, tracce
	alterazioni	si, no
	note	

2.5 Aperture	tipo distribuzione	regolare
	tipo apertura	Rettangolare a prevalente sviluppo orizzontale
	alterazioni	no, distribuzione, elementi costitutivi, forma e/o dimensioni, tamponature, vari tipi di alterazione
	note	
2.6 Infissi	tipo e materiali	Infissi in vetrocemento
	oscuramento prevalente	no, persiane in legno, persiane in alluminio, scuri esterni in legno, scuri esterni in metallo, avvolgibili in plastica, veneziane, stoini in canniccio, scuri interni, altro
	note	
2.7 Elementi di articolazione volumetrica	tipo	portico, loggia, torre colombaia, due torri frontali, parata
	descrizione	
2.8 Superfetazioni	tipo	no, sopraelevazione, aggiunta di volumi, aggiunta di terrazzi in aggetto, aggiunta di tettoie, altro
	descrizione	

SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

3.1 Elementi da conservare e tutelare	Da conservare il fabbricato principale, rispondente alla tipologia dell'edilizia rurale anche se alterato dall'aggiunta del corpo di fabbrica n.6; da mantenere in particolare il forno e le due aperture ad arco della scala sul fronte sud; complessivamente più interessante nell'articolazione volumetrica che nei singoli dettagli. Privo di elementi distintivi di pregio ma comunque da tutelare, anche in virtù dell'originario uso come cappella, l'annesso n.2.
3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare	Da rivedere le sistemazioni esterne, rimuovendo o ripavimentando le aree con battuto di cemento
3.3 Annotazioni	Di scarsa qualità e notevole impatto, viste le dimensioni, i manufatti n.4, 5 e 6, di costruzione più recente rispetto ai fabbricati originari. Di nessun interesse, anche se realizzato impiegando materiali tradizionali, l'annesso n.3.

SEZIONE 4 - VINCOLI

4.1 Vincolo ex L.1089/39 e schedatura della Soprintendenza	
---	--

SEZIONE 5 - INTERVENTI

5.1 Indicazioni e prescrizioni delle precedenti schedature	
5.2 Interventi realizzati negli ultimi vent'anni	
5.3 Progetti in corso	

SEZIONE 6 - RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

6.1 Riferimenti bibliografici	
----------------------------------	--

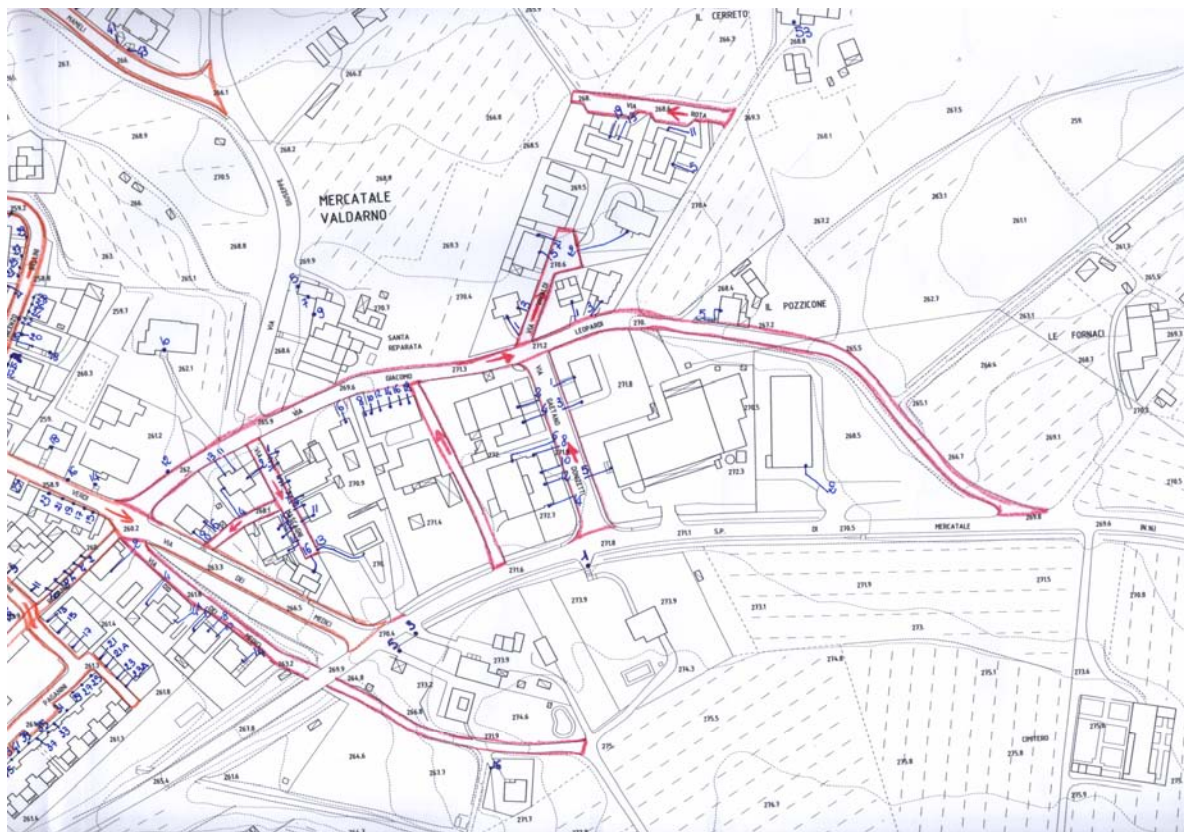


























Il rilievo delle aree urbanizzate rappresenta una sorta di block notes per appuntare diverse informazioni, relative sia all'edificato (numero di piani, destinazioni d'uso prevalenti, accessi...) sia agli spazi aperti ed a quelli di pertinenza - di uso individuale o collettivo, pubblico o privato - (uso, trattamento del suolo e pavimentazione, colture ed orditure, elementi vegetazionali, manufatti...), evidenziando gli spazi di parcheggio, i percorsi...

Contemporaneamente viene effettuato un rilievo fotografico che fornisce ulteriori livelli di informazione e testimonianza non soltanto per quanto riguarda il contesto specifico ma anche come campionario di elementi ricorrenti, di soluzioni tipiche o di problematiche generali. Vengono infine rilevati i numeri civici, con perimetrazione di ciascuna area via, nella prospettiva di un eventuale futuro raffronto con archivi strutturati sulla base del codice ecografico (via e numero civico). Molte delle informazioni rilevate possono essere archiviate e rielaborate per produrre di volta in volta carte tematiche che selezionano singoli "strati"; esse potranno poi essere confrontate con altre mappe e incrociate con altri temi, come flessibile strumento di analisi e di progetto.





























In queste pagine viene presentato l'esempio di Mercatale, attraverso alcuni estratti delle mappe di rilievo e alcune fotografie. In questo caso si è potuto disporre della cartografia digitale in scala 1:2.000 del Comune di Montevarchi, recentemente realizzata per la stesura del nuovo Regolamento Urbanistico, anche se comunque non sufficientemente aggiornata vista la mancanza di alcuni edifici realizzati da poco: naturalmente la mappa riporta lo stato di fatto di un preciso istante, quello del volo per la costruzione della cartografia, e non è automaticamente aggiornata dal continuo sviluppo edilizio. Il problema della cartografia di base e della sua "attendibilità" è sempre presente, in qualche modo, ma diventa particolarmente grave per il nostro lavoro considerando che per gran parte del territorio comunale abbiamo solo cartografia tecnica in scala 1:10.000 risalente alla seconda metà degli anni '90 mentre quella più recente ed a scala 1:2.000 - per i centri abitati maggiori - è in corso di completamento e quindi per ora solo parzialmente disponibile. Si dovrà comunque via via valutare se procedere ad un aggiornamento speditivo della CTR e per i nuclei minori probabilmente ricorrere a mappe catastali.

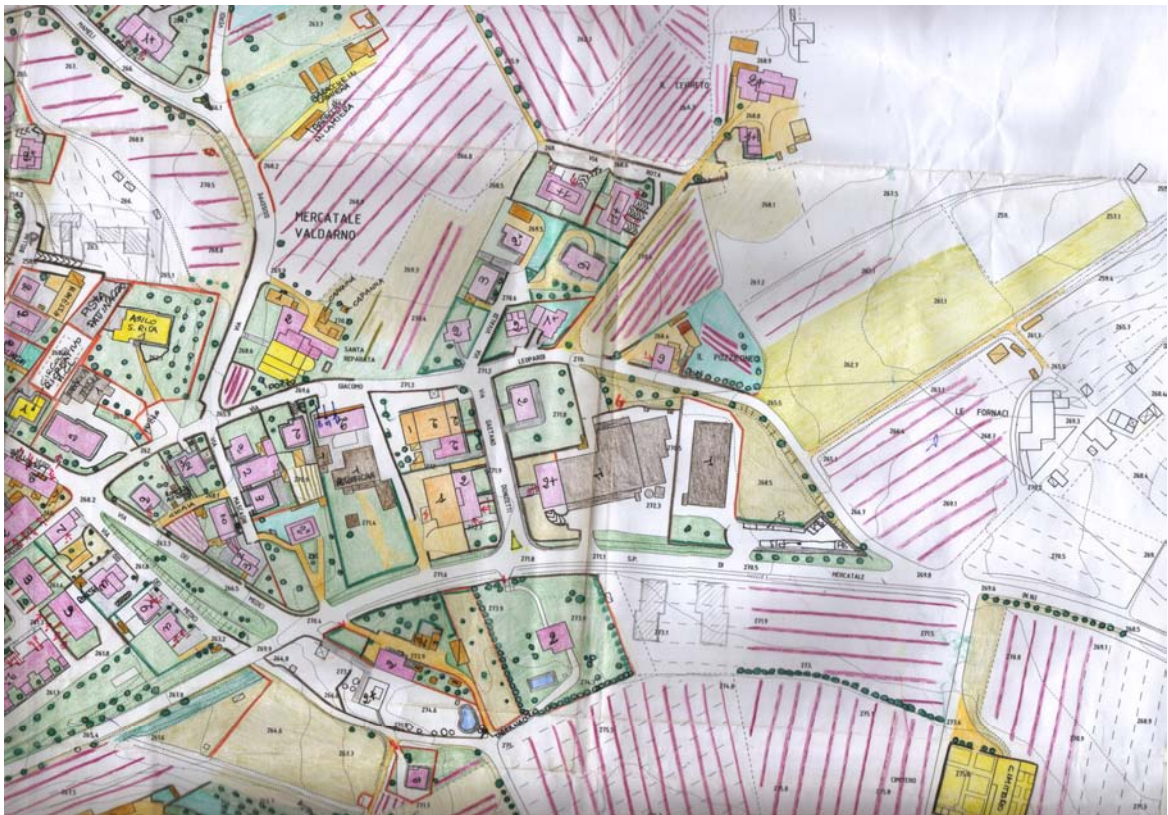
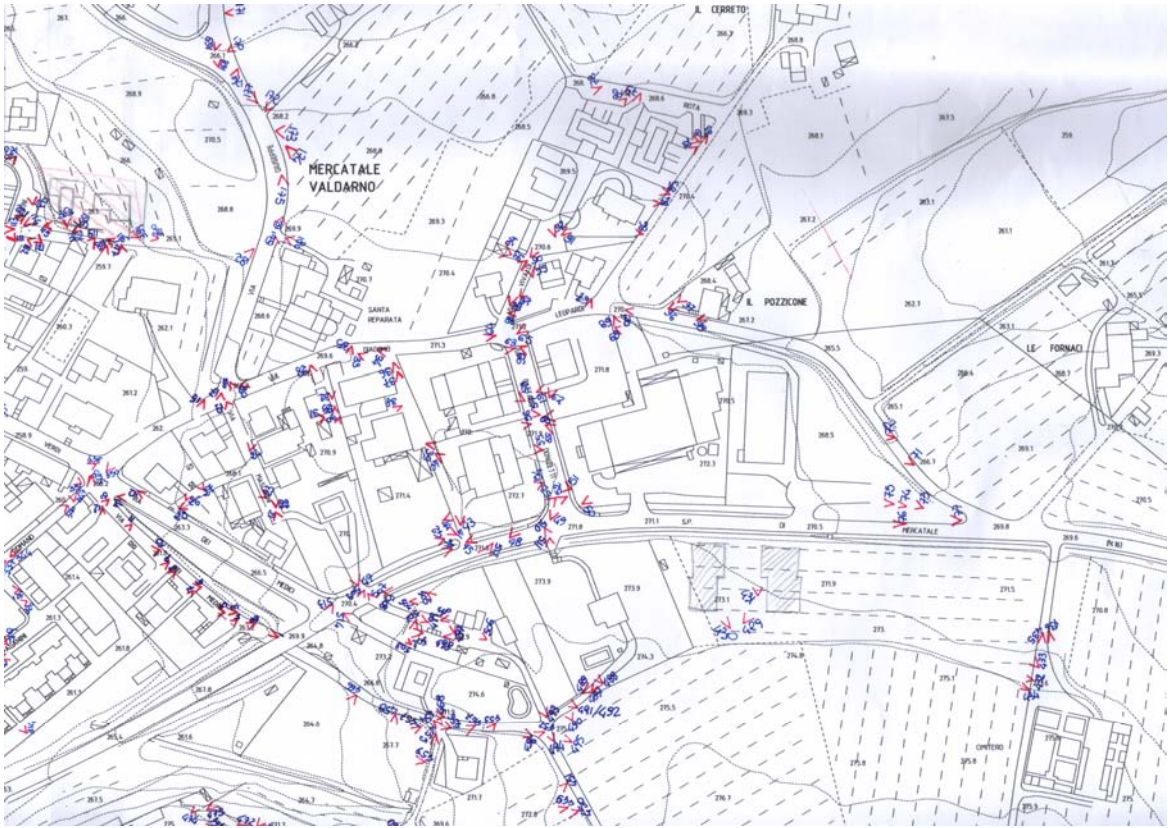


ZONE EDIFICATE

	Zone residenziali		Manufatti
	Edifici residenziali		Portali, Tabernacoli
	Case rurali		Ponti
	Zone non residenziali		Fontane, fontanili, fonti- descrizione
	Industria ed artigianato		Cabine enel o telecom
	Attrezzature ricettive		Muri (<i>Tipo di muratura e se di pregio</i>)
	Edifici attività agricola (<i>serre, opifici, allevamento, impianti di stoccaggio, ...</i>)		Recinzioni
	Edifici dismessi		Recinzioni vegetali e siepi
	Attrezzature commerciali (<i>esposizione e vendita, esercizi pubblici depositi e magazzini</i>)		Terrazzamenti artificiali
	Servizi (<i>cultura, culto, spettacolo, sociali e ricreativi, ospedalieri sanitari, sportivi, cimiteriali, tecnici e amministrativi</i>)		Sistema acque
	Complessi direzionali (<i>centri di ricerca, banche, uffici</i>)		Pozzi, sorgenti (<i>regime, utilizzo, elementi inquinanti</i>)
	Sovrapposizione di funzioni		Invasi artificiali (<i>regime, utilizzo, elementi inquinanti</i>)
			Zone umide

ZONE NON EDIFICATE

	Culture		
	Seminativo (<i>orditura assetto, colturale, tipo di impianto</i>)		
	Vigneto (<i>orditura assetto; colturale, tipo di impianto</i>)		
	Oliveto (<i>orditura assetto, colturale, tipo di impianto</i>)		
	Frutteto (<i>orditura assetto, colturale, tipo di impianto</i>)		
	Orti		
	Aree boscate ed elementi vegetazionali		
	Bosco (<i>essenze, tipo di impianto</i>)		Parcheggio con numero di posti auto
	Aiuole spartitraffico		Percorsi di servizio nei campi
	Prati (<i>parco, giardino, verde attrezzato per il gioco, aree di sosta</i>)		Percorsi strettamente pedonali o sentieri
	Incolto		Ingressi e numero degli alloggi (<i>indicare il numero delle abitazioni Più il numero delle eventuali attività non residenziali</i>)
	Alberature a filari (<i>tipo di essenza</i>)		Accesso ai negozi (<i>indicare per esteso l'attività</i>)
	Alberature isolate, raggruppate o seriali (<i>essenze, strade e/o fossi, perimetrazioni, schermature, etc.</i>)		Accessi carrabili
	Altri elementi del suolo		Accesso magazzino o fondo non utilizzato
	Aree non pavimentate		Numero civico
	Aree pavimentate		Numero dei piani
	Asfalto		Corpo scala
	Depositi a cielo aperto (<i>rottami, rifiuti, cumuli e macerie</i>)		Garages, baracche, manufatti
			Interesse architettonico
			Parcheggio per portatori di handicap



Il territorio aperto

La struttura del territorio comunale è costituita principalmente dalla Valle dell'Ambra, appendice meridionale del Valdarno di Sopra compresa tra i rilievi del Chianti, ad ovest, e la Valdichiana, ad est. La valle alluvionale dell'Ambra è compresa approssimativamente tra le quote di 270 e 155 metri s.l.m. e forma una ristretta fascia tra i rilievi collinari che in sinistra idrografica sono costituiti dalle propaggini meridionali dei Monti del Chianti (quote massime 800 m. s.l.m.), mentre i versanti di destra fanno da collegamento con la dorsale del Pratomagno (quote massime poco superiori a 600 m. s.l.m.).

La litologia dei terreni affioranti influenza fortemente la morfologia dei versanti, determinando superfici più acclivi in corrispondenza dei litotipi più competenti (litotipi lapidei in prevalenza arenacei e subordinatamente calcarei), mentre laddove affiorano le litologie più erodibili (argilliti, "rocce sciolte" e copertura detritico colluviale), si hanno superfici più arrotondate, dovute al sommarsi del lento colamento gravitativo e all'azione di erosione lineare delle acque: si hanno così ampie forme arcuate disposte secondo le curve di livello e separate da interfluvi poco marcati con ampi tratti in contropendenza.

L'Ambra d'altra parte ha fortemente influenzato il territorio anche dal punto di vista della pericolosità idraulica: ha infatti esondato più volte danneggiando porzioni dei centri abitati di Ambra e Levane e ampi tratti della strada della Valdambra; recentemente si sono poi verificati nuovi eventi alluvionali anche per l'esondazione del Borro della Lusignana, affluente di destra dell'Ambra.

Tuttora l'agricoltura è settore importantissimo per Bucine, dove sono presenti diverse fattorie con particolare riferimento alla produzione di vino e di olio, oltre alla tradizione del tabacco e delle scope di erica.

Il paesaggio rurale che oggi possiamo riconoscere ed apprezzare è in buona parte l'esito della presenza dell'uomo e degli interventi compiuti nelle varie epoche per migliorare la produzione agricola, per facilitare gli scambi e collegare i luoghi e per difendersi dai rischi e dalle possibili calamità; esso rispecchia allo stesso tempo le varie forme economiche e sociali. Il sistema della conduzione mezzadrile, ad esempio, caratterizzato dagli appoderamenti, aveva determinato un paesaggio fatto letteralmente "a misura d'uomo", dimensionato in base alla capacità lavorativa e alle esigenze della famiglia colonica e contraddistinto da una fitta rete di collegamenti viari interpoderali, da sistemazioni idraulico-agrarie minuziose ed efficienti, da alberature e siepi quali elementi di delimitazione e di riferimento nonché di produzione.

In seguito, con l'avvento dell'industrializzazione e della meccanizzazione, rispettivamente causa di massiccio esodo rurale e di allargamento delle maglie poderali, si è assistito all'abbattimento delle alberature tipiche (puntiformi o in quinte, quali elementi puntuali o lineari del paesaggio), al passaggio dalle colture promiscue a quelle specializzate intensive e si è proceduto ad un vero e proprio ridisegno del paesaggio rurale, ancora una volta frutto di un determinato contesto socio-economico. Allo stesso tempo la "competizione" per l'uso dei suoli ha determinato l'occupazione di molti fra i terreni più fertili per l'espansione edilizia ed in particolare per la realizzazione di insediamenti produttivi.

Eppure il mantenimento degli elementi minuti del paesaggio rurale non va fatto corrispondere soltanto ad un generico desiderio di conservazione perché essi possiedono valori significativi sia dal punto di vista ecologico - nel senso della biodiversità, per esempio - sia dal punto di vista della sicurezza e della difesa del suolo: l'abbandono della coltivazione, più frequente in vaste aree marginali collinari e pedecollinari, infatti, ha prodotto dapprima un degrado paesaggistico a livello visivo e successivamente un degrado paesaggistico a livello strutturale, con fenomeni di dissesto idrogeologico, conseguenti a deflussi idrici disordinati, con riduzione dei tempi di corrivazione a causa della perdita di funzionalità delle sistemazioni idraulico-agrarie per mancanza di manutenzione.

Attraverso la lettura ed il confronto di mappe risalenti a periodi differenti è possibile fra l'altro ricostruire la strutturazione del territorio in ciascuna epoca e riconoscere il deposito di alcuni segni permanenti o persistenti - tracciati, orientamenti ecc. -, alcuni mantenendosi inalterati, altri con modifiche. Il disegno del paesaggio agrario risponde a criteri di "razionalità minimale", tali da assecondare il più possibile le forme e gli andamenti naturali.

Sempre per quanto riguarda la strutturazione dello spazio rurale, fondamentale risultò il ruolo dei monasteri - S. Maria di Agnano e S. Pietro a Ruoti - nella organizzazione fondiaria, con la messa a coltura di nuove terre e la difesa delle aree di pianura dalle inondazioni.

Il patrimonio edilizio nelle zone agricole presenta molti elementi di interesse, evidenti nelle numerose costruzioni rurali, le quali hanno generalmente mantenuto inalterata nel tempo l'originaria connotazione tipologico-formale; è possibile distinguere differenti forme insediative e loro evoluzioni nel tempo - la villa, la casa a torre, la casa da padrone, la casa da lavoratore... - e varie modalità di rapporto con i nuclei abitati e con l'azienda agricola (le fattorie, i castelli...). Oltre alle dimore, c'è poi un'ampia serie di manufatti quali mulini, gualchiere, fornaci..., anch'essi elementi del territorio rurale che rappresentano un patrimonio di testimonianze storiche da salvaguardare.

Il territorio è però anche diffusamente interessato dalla installazione di manufatti a carattere precario, contraddistinti da modestissima qualità costruttiva, destinati per lo più alla rimessa di attrezzi agricoli; i condoni edilizi sanciti dalle leggi 47/85 e 724/94 hanno ulteriormente radicato il fenomeno, conferendo di fatto a tali costruzioni un carattere permanente. La concentrazione e la proliferazione di questi spazi coperti e/o chiusi accessori nella maggior parte dei casi determina un degrado evidente e a volte rischi per esempio derivanti dalla occupazione di aree non sicure o vulnerabili; si dovrà quindi in fase di stesura del Regolamento Urbanistico, disciplinare queste tipologie, migliorandone la qualità e verificandone la collocazione, senza peraltro impedire quelle piccole attività part-time o hobby che sono una grande risorsa per gli abitanti.

La qualità ambientale

La qualità delle risorse primarie si è confermata piuttosto elevata in generale in tutto il territorio, grazie alla schiacciante prevalenza di boschi e campagna coltivata rispetto alle aree urbanizzate ed in particolare grazie alla limitata

presenza di attività produttive a carattere industriale; si riscontrano piuttosto sporadici episodi di incompatibilità tra attività vicine (residenza ed attività produttive, attività artigianali e coltivazioni...); anche l'assenza di grandi infrastrutture della mobilità è causa di ridotti fenomeni di inquinamento acustico ed atmosferico, anche se non devono essere sottovalutati ed anzi si devono mettere in campo dispositivi idonei a ridurre ulteriormente quelli presenti e soprattutto a prevenirne l'aumento o la diffusione. Non va dimenticato però che anche le stesse attività agricole e zootecniche comportano effetti ed azioni che possono a medio o lungo termine compromettere la qualità ambientale, richiedendo comunque regolamentazione e controllo.

La gestione urbanistica

La pianificazione comunale: il Prg vigente

Il Piano del 1994 propone uno sguardo ampio, attraverso la redazione contemporanea dei Prg di Bucine e di Pergine, considerati omogenei dal punto di vista ambientale.

La descrizione del territorio riconosce fundamentalmente tre componenti: i sistemi collinari, il fronte della valle dell'Arno ed il sistema insediativo "a gradoni" dei centri abitati principali; per ciascuno di essi il Piano ricostruisce i lineamenti caratterizzanti con precisi riferimenti alle diverse epoche storiche ed ai loro "depositi" nella costruzione del territorio. Le immagini richiamate - oltre a quella dei gradoni, ad esempio quella della direttrice antica e naturale nord-sud delle relazioni opposta a quella moderna e contemporanea est-ovest (Firenze-Arezzo) - danno una interpretazione dei luoghi che rimane ancora fortemente suggestiva.

Per ogni parte del territorio così descritto sono individuati obiettivi specifici, entro quello che potremmo definire lo slogan fondamentale del Piano, cioè "Abitare il territorio" (formazione di una città/ambiente), che si traduce in particolare nel tentativo di migliorare le relazioni da un lato tra i centri e le loro aree di pertinenza e dall'altro tra i centri stessi; nel caso della fascia dell'Arno si persegue innanzitutto l'interruzione del continuum edilizio. Per ogni centro e frazione i temi sono poi dettagliati ulteriormente, nell'ipotesi di un'espansione complessiva equivalente a circa 3.500 unità distribuita proporzionalmente nei nuclei. Lo strumento attuativo prescelto dal Piano corrisponde al comparto, originariamente obbligatorio per le zone di nuova espansione residenziale (previsto poi anche nel caso delle aree produttive), avendo come riferimento generale il progetto organico del verde urbano, corredato di tipologie specifiche (sia per quanto riguarda le specie che gli impianti) allo stesso modo delle tipologie edilizie selezionate nei documenti del Piano; si propongono quindi ipotesi progettuali che interessano sia il completamento degli insediamenti sia la rete degli spazi aperti collettivi e dei percorsi.

Nella pratica della gestione del Prg però tutti i materiali aggiuntivi alle prescrizioni rappresentate dalle tavole di azionamento non vengono presi in considerazione, evidenziando un problema frequentemente riscontrato in strumenti urbanistici che provano a distinguere diversi livelli normativi ed a proporre schemi di riferimento progettuali; si creano quindi delle difficoltà di gestione a causa delle quali non è possibile dare risposte a tematiche anche molto importanti sollevate dal Piano. Allo stesso modo, per quanto riguarda la pianificazione delle aree extraurbane, le innovazioni introdotte - ad esempio con le Unità di Programmazione Ambientale - non sembrano avere portato ai risultati attesi, considerando i differenti sviluppi successivi della legislazione regionale in materia.

Sulla base di tali esperienze quindi, si potrebbe immaginare nella fase di gestione del Piano la creazione di una sorta di "Osservatorio" con l'obiettivo di monitorare l'applicazione delle norme e la loro reale efficacia, pervenendo, se necessario, anche ad una loro modifica "in corso d'opera".

Le norme urbanistiche attualmente vigenti, anche senza considerare tutte le prescrizioni di settore derivanti da provvedimenti non comunali, comprendono

oltre a quelle del Piano regolatore, quelle della Variante per i Centri Storici e quelle della Variante per le Zone Agricole; per le aree agricole in particolare vanno incrociate le indicazioni delle zone agricole E, quelle delle aree soggette a vincolo di invariante paesistica, quelle delle unità di paesaggio, quelle relative alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, oltre a quelle riguardanti i differenti strati di vincolo e di salvaguardia del suolo e del reticolo idrografico: ne deriva evidentemente un discreto grado di complessità.

La storia urbanistica

Precedentemente al Piano Regolatore Generale del 1994 lo strumento di governo urbanistico era costituito dal Programma di Fabbricazione, adottato nel 1971 ed approvato nel 1973. A questo furono apportate nel tempo 16 varianti: alcune sono state a carattere generale (nel 1977, nel 1982 e nel 1987); quella del 1979 è legata alla approvazione del Piano per L'Edilizia Economica Popolare (aree localizzate a Levane, Bucine-Poggi, Mercatale, Badia Agnano, Ambra e Pietraviva); nel 1982 c'è stato l'adeguamento alla nuova legislazione regionale con gli elenchi della LR 10/79 e della LR 59/80; successivamente è stata approvata la variante per i centri storici A; due varianti hanno riguardato l'insediamento produttivo dell'impianto di lavorazione del tabacco ad Ambra (1977 e 1981) ed una variante nel 1982 ha previsto la localizzazione di nuove aree di cave di inerti; le ultime tre varianti (1988), mai approvate, riguardavano l'ampliamento di insediamenti artigianali esistenti.

Il gruppo di progettazione del Piano Regolatore Generale era formato dal professor Giorgio Pizzolo (coordinatore) e dagli architetti Paola Bedini, Rita Micarelli e Rivo Vanzi.

In occasione degli studi per il Piano fu realizzata una ampia campagna di rilievo delle aree urbanizzate (con l'esclusione di San Pancrazio e di Pietraviva, dove non era disponibile la cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:2.000, ma soltanto la mappa catastale), con contemporaneo aggiornamento speditivo delle basi cartografiche, risalenti al 1985; il rilievo fu svolto utilizzando delle schede cartacee con allegate fotografie che restituiscono informazioni relative soltanto agli edifici, singolarmente o aggregati, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, il numero dei piani, la dotazione di servizi (reti infrastrutturali, accessibilità, verde, parcheggi, attrezzature), lo stato di conservazione ed il valore architettonico-ambientale; i dati derivati da tale schedatura, estesa come quantità di campioni rilevati (intorno ai 400) ma sintetica nella qualità delle notizie raccolte, furono riportati in tavole tematiche che selezionavano valore e degrado, funzioni e numero dei piani.

Il Piano fu adottato nel giugno del 1994 ed approvato definitivamente nel maggio del 1997.

Le osservazioni presentate furono piuttosto numerose (più di duecento) ed erano attinenti sia alla normativa sia a specifiche previsioni del progetto, soprattutto a Bucine ed a Levane; spesso le richieste avanzate concernevano il riconoscimento dello stato di fatto, l'ampliamento delle zone B di completamento residenziale e la modifica della perimetrazione dei comparti di espansione; in generale si può ritenere che siano state accolte prevalentemente osservazioni appartenenti al primo oppure al terzo gruppo; il

gruppo incaricato delle controdeduzioni comprendeva sia tecnici del Comune che alcuni dei professionisti incaricati del Piano.

Per altri aspetti il Piano fu modificato invece a seguito dell'esame in Regione, in particolare con la "bocciatura" di alcune aree di espansione a margine di centri esistenti.

La necessità di supplire ai vuoti pianificatori determinati da questi tagli e quella di ricalibrare la normativa dopo alcuni anni di sperimentazione furono i motivi che portarono quindi ad una revisione complessiva del Prg tra il 1999 e il 2000; in parte la variante interessò anche le tavole di azionamento, specialmente a Levane.

Le varianti successivamente apportate hanno riguardato sia la normativa che le tavole di azionamento:

- 1) variante per il Piano di distribuzione dei carburanti;
adozione 02/03/2001 - approvazione 13/06/2001
- 2) variante per ampliamento zone artigianali ed industriali (area Pianacci e Badia Agnano con introduzione all'art. 62 bis di una nuova zona D8, caratterizzata per la specifica località);
adozione 30/06/2001 - approvazione 22/12/2001
- 3) variante per individuare una zona G3 nell'area del vecchio campo sportivo di Bucine (costruzione della nuova caserma dei Carabinieri);
adozione 25/10/2001 - approvazione 12/02/2002
- 4) variante per modifiche alle NTA relative alle dotazioni e caratteristiche dei parcheggi per esercizi commerciali;
adozione 25/10/2001 - approvazione 12/02/2002
- 5) variante NTA per integrazione disposizioni della LR 52/99 Interventi sul patrimonio edilizio esistente;
adozione 12/02/2002 - approvazione 25/06/2002
- 6) variante concernente un'area posta nella frazione di Pietraviva da destinarsi ad attrezzature pubbliche e private ad uso collettivo G4;
adozione 25/06/2002 - approvazione 16/11/2002
- 7) variante per rettifiche di minima entità alla perimetrazione del comparto 3° e 3b di Bucine-Abetina;
adozione 29/10/2002 - approvazione 15/02/2003
- 8) variante per modifiche di modesta entità al perimetro della zona omogenea C3 di espansione residenziale in località Poggio di Bucine, comparto 9;
adozione 15/02/2003 - approvazione 14/05/2003
- 9) variante per parcheggio pubblico nella frazione di Ambra;
adozione 25/03/2003 - approvazione 02/09/2003
- 10) variante per modifica dei parametri urbanistici della zona mista artigianale D5 di Ambra, località Campo della steccata;
adozione 31/07/2003 - approvazione 07/02/2004
- 11) variante per previsione di impianto di depurazione a Bucine centro;
adozione 31/07/2003 - approvazione 24/12/2003
- 12) variante normativa per il Piano comunale di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti;
adozione 29/09/2003 - approvazione 24/12/2003
- 13) variante per modifica alla classificazione zone produttive;
adozione 07/02/2004.

In data 10/03/00 è stato approvato il Piano di individuazione ambiti organici (LR 5/95, come modificata dalla LR 96/95).

L'attuazione del Prg

Per analizzare le previsioni del Prg e valutare il suo stato di attuazione, si è ritenuto indispensabile trasformare le tavole cartacee in un archivio informatizzato composto da dati geografici ottenuti dalla digitalizzazione dell'azzoneamento e da tabelle che riportano tutte le informazioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche; questa operazione ha comportato la rasterizzazione di tutte le tavole del Prg, in scala 1:2.000 e 1:10.000, la georeferenziazione di queste rispetto alla nuova carta tecnica regionale numerica in scala 1:10.000, il ridisegno di tutte le aree pianificate e l'attribuzione dei valori ad esse pertinenti, la verifica e l'introduzione delle varianti approvate; in questo modo è stato possibile ottenere una *copertura* continua su tutto il territorio comunale, che consente fra l'altro alcune interessanti letture aggregate e tematiche del Prg. Su tale base è stata compiuta presso l'Ufficio Tecnico comunale una ricognizione delle previsioni realizzate; sono state considerate le zone di espansione C (C1 lottizzazioni già approvate, C2 PEEP già approvati e comparti C3), i lotti liberi nelle zone di completamento B4, i lotti liberi nelle zone di espansione/completamento D1, D2, D6, i comparti misti D5, le zone per attrezzature pubbliche G1, G2, G3, G4, G5 e G6, i parcheggi individuati dal Prg e la nuova viabilità principale in programma (la variante alla S.S. 69); sono dunque stati esclusi le zone saturate e di completamento (comprese le D3), i cimiteri, i distributori, le zone F (parchi urbani e territoriali) e le zone G7-8-9 (verde privato e di rispetto). Per quanto riguarda le aree a standard, va precisato che nelle aree considerate come "realizzate" sono incluse le attrezzature preesistenti alla redazione del Prg, non essendo stato possibile in questa fase censire per tutto il territorio comunale gli interventi di progetto previsti e non esplicitamente distinti nelle tavole di piano.

La valutazione è stata restituita utilizzando pochi intervalli significativi (previsione realizzata al 100%, realizzata in percentuale compresa tra 60 e 90%, realizzata in percentuale tra 25 e 59%, realizzata in percentuale tra 5 e 24%, non realizzata), in modo tale da evidenziare alcune risultanze; sono inoltre distinte le aree dove gli interventi, benché non ancora effettivamente compiuti, saranno probabilmente attuati a breve, essendo già concessionati oppure in corso di approvazione oppure in fase di progettazione.

Considerando dunque le differenze rilevanti tra i centri che appartengono al territorio comunale, si riscontra il seguente bilancio:

- ad Ambra sono state finora realizzate soprattutto previsioni di aree residenziali, specialmente come esaurimento di interventi "ereditati" da strumenti urbanistici previgenti e come saturazione di aree urbanizzate, mentre sono rimasti sulla carta quasi tutti i comparti dell'ultimo Prg - per uno dei comparti produttivi è comunque programmata l'attuazione tramite P.I.P. -; lo stesso si può dire per le attrezzature pubbliche, tra le quali molte sono spazi non costruiti, verdi o attrezzati per lo sport;
- a Badia Agnano, per quanto riguarda la residenza sono stati portati a compimento i piani attuativi in corso all'epoca della redazione del Prg ed è parzialmente realizzato uno dei due comparti individuati; l'incremento delle

aree produttive è in piccola parte attuato, considerando però che l'ampliamento più importante deriva da una variante recente; per le attrezzature pubbliche, si rileva ancora una parziale attuazione, con particolare riferimento alle aree sportive;

- a Badia a Ruoti uno dei due interventi residenziali piuttosto consistenti è stato realizzato mentre per l'altro è stato redatto il Piano attuativo; non sono state completamente attuate le previsioni riguardanti le dotazioni di attrezzature pubbliche;

- a Bucine capoluogo gli insediamenti produttivi in espansione sono realizzati al momento in piccola parte, mentre si stanno completando le principali attrezzature pubbliche; per gli interventi residenziali anche qui i comparti, specialmente se di grandi dimensioni oltre che se collocati "in periferia", hanno inizialmente stentato a trovare attuazione ma sono attualmente quasi totalmente realizzati o almeno di avanzata fase di progettazione;

- a Capannole nessuno degli interventi di rilievo previsti è stato attuato; si tratta in sostanza di due comparti, uno di tipo residenziale, uno misto artigianale, oltre ad attrezzature pubbliche;

- a Levane, nella parte prevalentemente residenziale è rimasta inattuata parte dei comparti, diversamente da quanto accaduto per gli interventi realizzabili direttamente o già previsti e confermati dal Prg; non ancora realizzate invece sono alcune aree a parcheggio e vari spazi verdi; nella zona industriale/artigianale le previsioni di espansione sono in gran parte attuate o in fase di realizzazione; per i lotti più all'interno, rispetto alla Statale, è in corso il Piano attuativo;

- a Mercatale le zone per la produzione risultano praticamente completate; anche le previsioni di espansione residenziale sono quasi totalmente attuate, con l'eccezione di uno dei quattro comparti di progetto; restano da attuare alcune previsioni di attrezzature e parcheggi e qualche lotto di completamento;

- a Pietraviva non è stato realizzato alcun intervento, né il comparto residenziale previsto, né i completamenti B4, né le attrezzature pubbliche;

- ugualmente negativo il bilancio di S. Pancrazio.

La realizzazione delle previsioni di piano appare quindi ancora incompleta e sostanzialmente sbilanciata verso l'area di Levane, Bucine e Mercatale, mentre nei centri più interni e più piccoli è stato fatto pochissimo.

Molto limitata sembra essere in generale l'attuazione dei comparti C3, anche in questo caso soprattutto in alcune località. Si deve anche notare che non sono pochi i comparti di espansione originariamente previsti ed eliminati dopo l'adozione o trasformati in zona di completamento; anche per questi ultimi comunque la percentuale di attuazione è modesta. Il progetto del Prg assegnava ai comparti un ruolo molto importante per la ridefinizione della struttura insediativa ed il ridisegno dei margini tra abitato e spazio aperto: in questo senso alla parziale attuazione delle previsioni corrisponde il mancato raggiungimento di uno degli obiettivi posti dal Prg.

Anche per spazi e attrezzature pubbliche la situazione è rimasta quasi invariata rispetto a quella dell'epoca della redazione del Prg, in particolare per quanto riguarda la dotazione di spazi verdi attrezzati, anche se negli ultimi anni molti interventi sono stati completati oppure sono in programma di realizzazione. Va detto però che le previsioni del Prg sono molto cospicue e

probabilmente ampiamente sovradimensionate rispetto al contesto al quale sono riferite.

Per quanto riguarda i piani attuativi, nel caso del territorio di Bucine ha assunto particolare importanza, soprattutto nell'ultimo decennio, il ricorso ai Piani di Recupero, specialmente per interventi in ambito extraurbano. In buona parte dei casi si tratta di insediamenti rurali che vengono destinati a residenza di solito attraverso l'effettivo recupero dell'edificio principale del podere (dal semplice consolidamento alla ristrutturazione o demolizione con ricostruzione) e la riutilizzazione delle quantità volumetriche degli annessi per la realizzazione di nuovi fabbricati, secondo un impianto più o meno differente rispetto al preesistente. Piuttosto rari sono i casi di totale ristrutturazione urbanistica, dove si interpreta il recupero solo dal punto di vista quantitativo. Ma le operazioni più rilevanti, dal punto di vista dimensionale ed anche per l'entità delle trasformazioni introdotte, sono quelle che concernono cambi di destinazione verso attività turistico ricettive o similari: qui l'esigenza di disporre attrezzature complementari, come piscine ed impianti sportivi, o comunque di spazi "nuovi" per l'ambito rurale, quali i parcheggi, oppure le reti di percorsi interni alle pertinenze o le recinzioni, ha determinato cambiamenti importanti nei principi insediativi; in sostanza sono proprio gli interventi di modifica degli spazi aperti, dei materiali che li compongono e la loro organizzazione, a prescindere dal nuovo assetto dei volumi edificati, a trasformare il paesaggio, per quanto progetti di tale rilevanza siano stati attentamente seguiti dall'Amministrazione attribuendo quindi allo strumento del Piano di recupero un ruolo strategico nel governo del territorio.

Tabella riassuntiva delle quantità residue da attuare (in parte in corso di attuazione) del Prg vigente - destinazione residenziale:

UTOE		B4 zone di completamento mc	C1-C2 piani attuativi già vigenti mc	C3 comparti di espansione mc	totale mc
Levane	Levane	6.415		30.955	37.370
Bucine-Pogi, Mercatale, Capannole	Bucine-Pogi	285	2.045	51.875	54.205
	Capannole			9.745	9.745
Badia Agnano	Mercatale	3.000	1.280	5.480	9.760
	Badia Agnano	12.685	955	12.710	26.350
Ambra, Badia a Ruoti, Pietraviva	Ambra	9.760	5.000	31.560	46.320
	Badia a Ruoti			12.275	12.275
	Pietraviva	8.440		7.385	15.825
San Pancrazio	San Pancrazio	10.945			10.945
	totale	51.530	9.280	161.985	222.795

Nelle aree B4 il Prg prevede un indice pari a 2,0, mentre per i comparti di espansione valgono indici specificamente riferiti a ciascuna localizzazione - variabili da 0,5 nel caso del comparto 1 di Mercatale a 3,5 nel caso del comparto 2a di Levane; per i piani attuativi già vigenti sono confermate le quantità precedentemente approvate.

Per il calcolo delle aree appartenenti ai comparti sono stati utilizzati i dati dei progetti presentati - piani di lottizzazione -, verificandone puntualmente le parti ancora da realizzare.

Tabella riassuntiva delle quantità residue da attuare (in parte in corso di attuazione) del Prg vigente
· destinazione produttiva:

	produttivo - industriale ed artigianale - (mq.)					commerciale (mq.)	
	D1 zone produttive	D6 zona artig. Altopiano	D8 Badia Agnano	D5 comparti artigianali	D1 PIP	D2 zone commerciali miste	totale mq
Levane			12.000				12.000
Bucine-Pogi, Mercatale, Capannole			14.230			570	14.800
Badia Agnano			2.400				2.400
Ambra, Badia a Ruoti, Pietraviva			8.600			400	9.000
San Pancrazio, Chianti, Montozzi			0			0	0
totale			37.230			970	38.200

Per le zone D1 e D2 il Prg prevede come parametro la superficie coperta massima del 40% (per altezze massime rispettivamente di 10 e 7 ml.); nel caso di D6 la superficie coperta massima è pari al 35%; per i comparti artigianali è prescritto un indice If di 1,5 o 2,0.

I dati delle tabelle sono riferiti al periodo appena antecedente l'adozione del Piano Strutturale.

La pianificazione sovracomunale

Le rappresentazioni territoriali nelle quali rientra il Comune di Bucine rimandano di volta in volta ad ambiti più o meno estesi, non sempre coincidenti con le suddivisioni amministrative.

Il Piano di Indirizzo Territoriale riconosce una prima suddivisione della Regione in 4 Sistemi Territoriali di Programma (Appennino, Arno, aree interne e meridionali, costa e Arcipelago), poi articolati in Sistemi Territoriali Locali interconnessi dai Sistemi Territoriali Funzionali, che costituiscono le reti dei capisaldi di funzioni e servizi.

Nei documenti preliminari per il PIT, la mappa dei Sistemi Locali 1981 e 1991 vede Bucine inserita in un ambito che attraversa le Province di Firenze e di Arezzo, così come nel Comprensorio dell'Associazione Intercomunale risalente agli anni '70, anche se in quest'ultimo caso era incluso anche il Comune di Rignano sull'Arno; nella stesura definitiva del PIT il Sistema Territoriale Locale coincide poi con il Sistema Economico Locale 24 - Valdarno superiore sud (con Castelfranco di Sopra, Caviglia, Laterina, Loro Ciuffenna, Montevarchi, Pergine Valdarno, Pian di Scò, San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini) - . Lo stesso ambito definisce il distretto scolastico, con a capo San Giovanni Valdarno.

All'area provinciale fanno invece riferimento l'Ambito turistico e quello per i rifiuti; al suo interno sono poi suddivise le ASL - zone sociosanitarie (per Bucine: ASL 8 Arezzo - Valdarno).

L'Ambito per le risorse idriche - Alto Valdarno - si estende ai Comuni di Anghiari, Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Bucine, Capolona, Caprese Michelangelo, Castel Focognano, Castel San Niccolò, Castiglion Fibocchi, Castiglion Fiorentino, Chitignano, Chiusi della Verna, Civitella in Val di Chiana,

Cortona, Foiano della Chiana, Laterina, Lucignano, Marciano della Chiana, Monte San Savino, Montemignaio, Monterchi, Ortignano Raggiolo, Pergine Valdarno, Pieve Santo Stefano, Poppi, Pratovecchio, Sansepolcro, Sestino, Stia, Subbiano, Talla (provincia di Arezzo), Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Sinalunga, Torrita di Siena (provincia di Siena).

L'Ambito territoriale difesa del suolo 4 si sviluppa a sud-est fino a comprendere Anghiari, Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Bucine, Capolona, Caprese Michelangelo, Castel Focognano, Castel San Niccolò, Castelfranco di Sopra, Castiglione Fibocchi, Castiglione Fiorentino, Chitignano, Chiusi della Verna, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Foiano della Chiana Laterina, Loro Ciuffenna, Lucignano, Marciano della Chiana, Monte San Savino, Montemignaio, Monterchi, Montevarchi, Ortignano Raggiolo, Pergine Valdarno, Pieve Santo Stefano, Poppi, Pratovecchio, Sansepolcro, Sestino, Stia, Subbiano, Talla, Terranuova Bracciolini (provincia di Arezzo); Londa, Pelago, Reggello, Rufina, San Godenzo (provincia di Firenze); Castell'Azzara, Sorano (provincia di Grosseto); Abbazia San Salvatore, Asciano, Castelnuovo Berardenga, Castiglione d'Orcia, Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Gaiole in Chianti, Montepulciano, Piancastagnaio, Pienza Radicofani, Rapolano Terme, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda (provincia di Siena); solo una piccolissima porzione del territorio comunale di Bucine rientra invece nell'Ambito 5 (in area dell'Ombrone).

Il Comprensorio di Bonifica del Valdarno infine riunisce i Comuni di Arezzo, Bucine, Capolona, Castel Focognano, Castel San Niccolò, Castelfranco di Sopra, Castiglione Fibocchi, Cavriglia, Civitella in Val di Chiana, Laterina, Loro Ciuffenna, Monte San Savino, Montemignaio, Montevarchi, Ortignano Raggiolo, Pergine Valdarno, Pian di Scò, San Giovanni Valdarno, Talla, Terranuova Bracciolini (provincia di Arezzo); Bagno a Ripoli, Figline Valdarno, Greve in Chianti, Incisa in Val d'Arno, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina (provincia di Firenze); Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti (provincia di Siena).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo articola i 4 Sistemi Territoriali di Programma del PIT in sottosistemi: il territorio comunale di Bucine risulta spartito dunque tra il Valdarno (Colline Interne) nella fascia a ridosso della valle, e l'Appennino, a sua volta differenziato tra Monti del Chianti (in pratica il sistema collinare da Montebenichi a Galatrona) e Monti tra Arezzo e le crete senesi (da Badia a Ruoti fino alla collina di Montozzi); la demarcazione tra Colline Interne ed Appennino corrisponde anche a due diverse zone agronomiche. Il Valdarno individua la valle con i centri abitati in basso - S. Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini, Montevarchi - e quelli intermedi come Bucine e Laterina, mentre il limite dell'ambito dell'Appennino è segnato dai centri di Pian di Scò, Castelfranco di sopra, Loro Ciuffenna, Castiglione Fibocchi e Cavriglia. All'interno dei sottosistemi sono riconosciute le Unità di Paesaggio, che ancora una volta non seguono le suddivisioni amministrative: la Bassa valle dell'Ambra (CI0607) comprende Bucine, Pogi, Mercatale, Levane e Levane fino all'Arno; l'Alta valle dell'Ambra (AP1703) corrisponde ai Monti del Chianti (con Pietraviva, Ambra e i nuclei minori); le Colline di Badia a Ruoti (AP1902) corrispondono al territorio a destra dell'Ambra fino a San Pancrazio; oltre questo inizia il Fronte collinare di Civitella (AP1904); a nord est infine la corona collinare nel territorio di Bucine si chiude con le Valli dello Scerfio e della Trove (AP1901) che attraverso Badia

Agnano e Montozzi arrivano a Pergine e Civitella. Un terzo livello di lettura fondamentale è poi quello dei tipi del paesaggio agrario, da un lato specificati dalle varianti, ma che dall'altro rimandano ad una più ampia suddivisione in tipi ambientali: nel nostro caso i fondovalle, le colline fluvio-lacustri ed i rilievi della struttura appenninica.

Piani e progetti "di area vasta"

Nel periodo della stesura del Piano Regolatore di Bucine al tema della pianificazione di ambito più ampio di quello strettamente comunale è stata data una grande importanza, dovuta probabilmente anche all'assenza allora di altri strumenti di livello sovralocale - come il PTCP -; il Prg di Bucine fu pertanto redatto, in accordo con la Provincia di Arezzo, assieme a quello di Pergine Valdarno da uno stesso gruppo di progettazione, come già accennato: il territorio dei due Comuni è stato interpretato come sottoinsieme omogeneo del Valdarno Aretino coincidente in sostanza con il bacino del fiume Ambra, per il quale era possibile ipotizzare una comune impostazione metodologica e comuni finalità nelle indagini e nelle proposte, con l'intenzione di perseguire una forte connotazione ambientale nella pianificazione urbanistica; il coordinamento di processo puntava quindi ad una continua verifica delle proposte e degli esiti. Le riflessioni, i concetti e gli obiettivi generali espressi dal Prg sono pertanto riferiti a questa sorta di comprensorio nella sua totalità, in particolare per quanto riguarda il modello proposto della Città/Ambiente: l'interpretazione di tale territorio è fondamentalmente incentrata sulla individuazione delle unità ambientali. Una impostazione simile alla precedente è quella che sta alla base del Programma Coordinato di Progetti Ambientali dei Colli d'Ambra, messo a punto in quegli anni da un gruppo di lavoro in parte coincidente con quello del Prg, che coinvolge anche il Comune di Civitella. Contemporaneamente agli studi per la redazione del nuovo Piano regolatore, veniva messo a punto un Programma Coordinato di Progetti Ambientali, riferito ai Colli d'Ambra e comprendente anche i Comuni di Civitella e Pergine. L'obiettivo del progetto consisteva essenzialmente nel realizzare una serie di operazioni di riqualificazione su un territorio abbastanza vasto ma piuttosto omogeneo in grado di innescare effetti positivi sull'intero ambito coinvolto (la Città-Ambiente); i temi non si riferivano soltanto o strettamente a questioni urbanistiche, anzi venivano affrontate anche questioni sociali ed economiche, coinvolgendo ad esempio alcuni imprenditori locali e le scuole. Gli interventi più direttamente legati al territorio "fisico" erano quelli di recupero dei piccoli centri collinari - sia con il restauro ed il ripristino del paesaggio agrario sia con progetti riguardanti le reti (le pavimentazioni, l'illuminazione pubblica, le fognature) - e quelli per risolvere alcune problematiche idronomiche della valle dell'Ambra. Il Progetto Integrato Mediterraneo dei Colli d'Ambra è stato assunto come progetto guida per l'impostazione dei programmi dell'Amministrazione per le zone extraurbane e per la verifica delle proposte delle aziende agricole; è parte integrante delle norme del Piano Regolatore.

Progetto di Piano

Sistemi

Il progetto del Piano Strutturale nasce dalla individuazione dei temi e degli obiettivi dell'Avvio delle procedure e dal loro sviluppo attraverso l'affinamento della conoscenze e attraverso la progressiva messa a fuoco di strategie e di soluzioni adeguate allo specifico contesto del Comune di Bucine. Come chiaramente emerso dal quadro conoscitivo, questo territorio è fortemente connotato dalla prevalenza degli ambienti extraurbani, soprattutto dai grandi spazi aperti dei boschi e delle aree coltivate, articolate secondo la posizione di fondovalle, o pedecollinare, di versante o addirittura di crinale: non si tratta certamente di spazi incontaminati, ma di territori nel tempo entrati a far parte delle aree antropizzate, cioè abitati e lavorati dalle popolazioni secondo le differenti caratteristiche e potenzialità, raggiungendo un equilibrio tale da consentire la sostenibilità delle attività umane. L'ambiente "naturale", anche nel caso delle aree boscate, è in realtà in parte anche effetto della "coltivazione" dei boschi, opera di sfruttamento "leggero" e contemporaneamente di manutenzione. La presenza di queste ampie aree rappresenta oggi una risorsa imprescindibile dal punto di vista ecologico, il valore della quale risulta ancora più evidente se si inserisce nel suo contesto geografico, non considerando i limiti amministrativi: allontanando lo sguardo si riconosce infatti una struttura territoriale fatta di valli ampie e fortemente modificate dall'azione antropica (il Valdarno, la Valdichiana, ...) separate da masse collinari dove gli elementi naturali sono più integri e possono riuscire a compensare le aree "artificiali". Tra vallate e pianure intensamente abitate e/o coltivate e le "riserve di naturalità" degli ambiti collinari e montani il reticolo idrografico costruisce collegamenti di importanza cruciale per gli scambi ecologici e la difesa della biodiversità, indispensabili alla tutela dell'ambiente: tra queste connessioni l'Ambra assume evidentemente un ruolo particolarmente importante anche per la riconoscibilità del percorso e per la presenza dei centri più rilevanti.

Il sistema insediativo, come descritto nella prima parte della relazione, è strutturato coerentemente alla morfologia ed alle caratteristiche dei luoghi, con un asse fondamentale rappresentato dalla Valdambra, con alcune direttrici secondarie lungo le valli minori o ai margini dell'altopiano ed una rete di percorsi e di nuclei di collina. Osservando le mappe di questo territorio come rilevato ad esempio nel Catasto Lorenese questa struttura formata da piccoli nuclei compatti e posizionati in luoghi salienti e la rete dei collegamenti fra loro appare con chiarezza; successivamente alcuni centri si sono sviluppati lungo le direttrici di collegamento più significative e successivamente ancora nelle frazioni di fondovalle e dell'altopiano sono state realizzate espansioni attraverso lottizzazioni anche dimensionalmente considerevoli che hanno parzialmente compromesso l'impianto originario determinando la formazione di un nuovo "paesaggio urbano" a volte disaggregato e fatto di pezzi giustapposti. Ma è soprattutto attraverso interventi di completamento ai margini del tessuto più urbano - per quanto in contesti di questo tipo la definizione di urbano sia differente da quella individuata per una città - e la attuazione scoordinata o incompleta delle previsioni urbanistiche che in alcuni casi l'edificato sta prendendo forme *sfilacciate* rischiando di innescare

fenomeni di diffusione estranei a questi ambiti, ad eccezione degli insediamenti rurali - almeno per quanto riguarda quelli di antico impianto -. Per questo il Piano Strutturale propone il consolidamento della struttura insediativa esistente, delimitando nettamente le parti già urbanizzate e quelle urbanizzabili che sono localizzate sempre a ridosso delle prime, in modo tale da ottimizzare attrezzature ed infrastrutture esistenti ed il loro potenziamento; ciò significa limitare l'impegno di nuovo suolo e quindi evitare la necessità di operazioni molto onerose ed aggravare le modalità e quindi i costi di gestione per l'Amministrazione; il perimetro delle aree urbanizzate e/o urbanizzabili rappresenta dunque per il Piano Strutturale una delle invarianti.

Abitare a Bucine piuttosto che a Pietraviva oppure a Cennina comporta differenti prestazioni e diverse opportunità che devono essere valorizzate senza perdere l'identità dei singoli luoghi. A Levane o a Bucine l'accessibilità e la morfologia favoriscono l'insediamento e il rafforzamento di destinazioni produttive o commerciali, mentre in aree più interne appare più corretto pensare ad attività artigianali, abbinata alla residenza oppure anche inserite nel tessuto residenziale, se compatibili; allo stesso modo non è possibile applicare un principio di distribuzione isotropa delle attrezzature e dei servizi: funzioni appetibili nei centri maggiori potrebbero addirittura essere inadatte in un piccolo nucleo di collina... Le Unità Territoriali Organiche Elementari indicano pertanto grandi aree piuttosto omogenee per caratteri morfologici ed insediativi che raccolgono alcuni centri di diversa dimensione mettendoli in sinergia ed immaginando un utilizzo "in rete" delle attrezzature presenti e previste, con un parallelo rafforzamento delle connessioni fra i nuclei.

I sistemi funzionali - che abbiamo molto sinteticamente raccontato nelle righe precedenti - e le U.T.O.E. rappresentano due dei livelli di lettura del territorio di Bucine che il Piano Strutturale individua ed attraverso i quali lo disciplina: i sistemi funzionali, in particolare, restituiscono un'interpretazione del territorio attraverso il ruolo di ciascuna parte rispetto all'insieme, per caratteristiche, potenzialità e prevalenza negli usi, a partire dallo stato di fatto ma costruendo anche uno scenario di riferimento per un'evoluzione dell'esistente.

Il concetto di sistema funzionale è utilizzato per analizzare più dettagliatamente e progettare l'organizzazione del territorio e riconoscerne parti caratterizzate da una comune identità, da un insieme di funzioni e di materiali compatibili con il ruolo specifico che ad esse è attribuito: il sistema ambientale, il sistema della mobilità ed il sistema insediativo sono le tre grandi "strutture" che organizzano il territorio.

Il sistema della mobilità, in particolare, richiede uno sguardo allargato per comprendere le relazioni e le gerarchie dei percorsi; osservando la mappa della viabilità alla scala provinciale, si nota come Bucine sia soltanto "lambito" dalle principali direttrici di traffico: l'asse di maggiore rilievo è costituito dalla statale 69 del Valdarno che - soprattutto quando sarà stata realizzata la variante di Levane - ricopre il ruolo di "strada di attraversamento", distribuendo flussi di traffico non necessariamente interessati a Bucine; una seconda direttrice importante è quella della statale 540 della Valdambra, "strada di collegamento" tra il territorio comunale e quelli contermini che quindi, per le sue caratteristiche ed il suo tracciato, svolge impropriamente oggi un ruolo di attraversamento che spetterebbe alla rete maggiore (E78 e

Due mari); esiste infine una trama fondamentale di percorsi interni che distribuiscono i flussi e collegano i singoli centri di Bucine e delle aree vicine - "strade di collegamento secondarie e di penetrazione" - (S.P. Civitella Pergine Valdarno, S.P. di Mercatale, S.P. dei Procacci, S.P. del Castagno); al sistema della mobilità appartengono naturalmente anche le aree ferroviarie.

Il sistema insediativo corrisponde alle parti di città e del territorio prevalentemente residenziali oppure produttive e quelle che accolgono funzioni in qualche modo speciali, definibili come "luoghi centrali" in quanto luoghi di incontro collettivo e poli attrattori di persone.

Le aree residenziali, come accennato, comprendono luoghi con caratteristiche anche molto differenziate che possono offrire prestazioni non equivalenti, anche se comunque positive ed efficaci: da una parte si può accedere più agevolmente ad un numero di servizi maggiore, dall'altra sono minori o assenti l'inquinamento acustico ed atmosferico, ed è comunque differente il rapporto con lo spazio aperto; il territorio di Bucine consente una grande varietà di alternative, che corrisponde ad una articolazione del sistema residenziale in parti quali centri e frazioni di fondovalle (Ambra, Bucine, Levane, Badia Agnano), centri di collina (Badia a Ruoti, Pietraviva), piccoli nuclei (Rapale, San Leolino, San Pancrazio); oltre a questi esiste un'altra modalità di abitare, quella delle case sparse che, come si evidenzia anche dai dati statistici, non è affatto irrilevante, ma possiamo ritenere strettamente integrate al sistema ambientale. La produzione risulta indubbiamente meno diversificata: le parti che possiamo chiaramente riconoscere individuate da questo ruolo principale sono tessuti connotati da principi insediativi ricorrenti, risalenti nella quasi totalità dei casi allo stesso periodo, scarsamente legati alla località specifica; piuttosto sembra possibile individuare aree di "produzione pura" dove maggiore è la dimensione dei lotti e dei fabbricati e le attività sono soprattutto a carattere industriale - Levane - rispetto a quelle "miste" ad attività di tipo artigianale (Mercatale, Badia Agnano), di scala ridotta anche se non necessariamente di minore impatto. Tra i luoghi centrali possiamo riconoscere le principali attrezzature collettive, di riferimento per tutto il territorio comunale, localizzate soprattutto a Bucine capoluogo (i servizi comunali, il teatro...), e alcuni luoghi che per le particolari attività che ospitano possono rappresentare fattore di attrazione ad una scala anche molto vasta come il campeggio.

La gran parte del territorio comunque appartiene al sistema ambientale: l'articolazione di questo deve tenere conto sia dei caratteri morfologici sia delle relazioni ecologiche che intercorrono fra le diverse parti. Anche da questo punto di vista, Bucine appare trovarsi in una situazione di soglia e di convergenza di ambienti differenti che rendono particolarmente necessario per l'interpretazione del suo territorio allargare lo sguardo all'area vasta per meglio comprendere la sua collocazione tra Valdarno, Chianti, Val di Chiana, area aretina... Indubbiamente però la fascia di fondovalle e dell'"altopiano" lungo il corso dell'Ambra fino all'affaccio verso l'Arno, luogo privilegiato della relazione con il sistema insediativo, costituisce l'ossatura portante ed il riferimento principale per il territorio, benché ecologicamente sottoposto alle maggiori pressioni. In questo senso assume notevole importanza non soltanto preservare gli ambiti di pertinenza fluviale - direttrici di rafforzamento dello scambio ecologico e della biodiversità - ma contrastare la spontanea tendenza allo sviluppo insediativo lineare di fondovalle, come sostenuto anche dagli

estensori dell'attuale Prg. Gli aspetti di fragilità di questo territorio in realtà emergono con più chiarezza proprio nel fondovalle, con i problemi di carattere idraulico che mettono a rischio gli insediamenti e con questioni legate alla geologia ed alla geomorfologia dei terreni.

I sistemi territoriali, invece, rappresentano ambiti geografici individuati in base ai caratteri geografici, orografici ed ambientali, secondo una suddivisione a grande scala: per questi il Piano definisce obiettivi a carattere più generale che fanno parte delle norme riferite all'intero territorio comunale. Qui sono inseriti gli articoli che definiscono gli obiettivi generali del Piano Strutturale e le linee guida per il loro raggiungimento: miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio, tutela e salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale, conservazione delle risorse naturali, quale indispensabile presupposto per lo sviluppo sostenibile; sono inoltre stabiliti ruolo ed impegni dell'Amministrazione Comunale per la tutela delle risorse essenziali, attraverso la prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, la protezione delle bellezze naturali, la tutela delle zone di particolare interesse ambientale ed il mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali. Le linee guida sono quindi il riferimento principale per la valutazione della coerenza tra le azioni e gli obiettivi di lungo termine.

Trasformabilità del territorio

Lo Statuto dei Luoghi raccoglie dunque le invarianti strutturali e le tutele strategiche, stabilisce cioè le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli, attraverso un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale e di azioni specifiche mirate a migliorare la qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio.

Le invarianti strutturali e le tutele strategiche sono elementi irrinunciabili, indispensabili al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali; le invarianti individuano gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità: tra di esse sono dunque comprese le principali strutture di costruzione antropica del paesaggio - ad esempio i terrazzamenti - che assumono valore non soltanto come documenti materiali della cultura ma anche e forse soprattutto come dispositivi di regimazione idraulica del suolo oppure le grandi aree boscate, riserva di naturalità; le tutele strategiche specificano le salvaguardie riferite a parti del territorio connotate da valenza paesistica ed ambientale o da condizioni di fragilità e/o criticità ambientale.

Un territorio come quello di Bucine, scarsamente urbanizzato e connotato da paesaggi prevalentemente agricoli e di lunghissima permanenza, con un articolato sistema idrografico e ampi spazi boscati, risulta di grande delicatezza per sostenere interventi di trasformazione: questo però non deve essere considerato come un semplice sistema di vincoli, una infinita serie di divieti imposti per inibire qualsiasi azione, visto che è la mancanza stessa di interventi ad essere causa di degrado. Piuttosto dalla disciplina relativa ad invarianti e tutele strategiche sono derivate prescrizioni per ciascuna zona attraverso le quali si precisano i margini di trasformazione, cioè quali interventi possono essere ammessi ed a quali condizioni, fissando la differente

attitudine e disponibilità dei singoli luoghi alla trasformazione. La definizione di questi livelli di trasformabilità deriva dunque dall'incrocio di molti punti di vista e di aspetti, sia quelli legati alle caratteristiche del suolo - stabilità e pericolosità geologica o idraulica - che quelli legati alla composizione del paesaggio agrario con le sistemazioni e gli impianti specifici, che quelli del valore storico-architettonico ed altri ancora. Complessivamente gran parte del territorio è da conservare e salvaguardare: questo è un enorme pregio, un bene comune che dobbiamo difendere senza per questo temere che nulla si possa fare, anche per quanto riguarda gli interventi nelle aree extraurbane necessari a chi svolge attività agricole, soggette ad innovazioni ed evoluzioni quanto le altre attività produttive; è evidente però che anche gli interventi a sostegno dell'attività agricola devono seguire dei criteri adeguati allo specifico contesto visto e considerato anche lo sviluppo del settore turistico - in parte coesistente attraverso l'agriturismo - e dunque l'opportunità di incrementarlo ulteriormente grazie alle notevoli risorse ambientali.

Schemi direttori

Il Piano seleziona poi una serie di temi principali e prioritari la risposta ai quali costruisce le mosse strategiche di governo del territorio attraverso lo strumento urbanistico: si tratta appunto della mappa strategica che evidenzia i luoghi e le questioni che hanno priorità - non semplicemente urgenza -, per le quali dovranno essere studiate specifiche soluzioni progettuali, modalità di attuazione, in alcuni casi tempi di realizzazione e risorse da mobilitare. Questo ci costringe ad esplorare approfonditamente la fattibilità delle scelte e a costruire delle sequenze ordinate, ponendo delle condizioni di priorità, appunto, ove necessario; non bisogna però immaginare che questo vada riferito esclusivamente a grandi progetti, quelli che di solito troviamo in contesti urbani, dove le quantità in gioco sono molto alte ed il programma funzionale comprende destinazioni pregiate.

Gli interventi che fanno parte della mappa strategica sono sia a carattere puntuale, come risposta ad un tema specifico e localizzato, sia a carattere diffuso, coinvolgendo operazioni estese su aree più vaste; non si tratta soltanto o necessariamente di operazioni di edificazione, ma possono essere interventi di manutenzione e di riqualificazione o recupero anche di spazi aperti.

Uno dei temi più importanti emerso durante gli studi per il Piano è quello della qualità abitativa: il fenomeno al quale ci sembra di assistere è quello di una progressiva perdita di legame tra le aree residenziali ed il luogo di insediamento, sia dal punto di vista della differenziazione tipologica ed insediativa secondo lo specifico contesto - questi nuovi quartieri sono tutti uguali, nonostante la tendenza a personalizzarli attraverso alcuni elementi decorativi, e potrebbero stare ovunque -, sia dal punto di vista "sociale" - i quartieri sono dei dormitori perché le persone lavorano o studiano altrove e comunque non ci sono luoghi di ritrovo che rispondano alle esigenze di relazione -. Il campo di indagine è dunque quello dello studio di tipologie insediative differenziate nei diversi luoghi, anche all'interno del territorio stesso di Bucine, cercando di perseguire la qualità sfruttando le opportunità che i vari contesti presentano. Anche per quanto riguarda le aree produttive si tratta di verificare dettagliatamente quali siano i tipi di spazi e le reali

esigenze/ricieste in questo specifico territorio e in ogni sua singola parte. Altri temi meno pervasivi riguardano ad esempio aree in corso di dismissione o soggette a possibile dismissione oppure importanti interventi di mitigazione del rischio idraulico.

Le aree appartenenti alla mappa strategica sono raggruppate in Schemi direttori, connotati dall'appartenenza prioritaria ad un tema di progetto, in parte oggetto di interventi diffusi in parte individuate come specifiche "Aree Strategiche di Intervento", cioè contesti ed operazioni ritenuti cruciali ed in qualche modo "unici": per queste ultime il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere approfondimenti progettuali secondo gli indirizzi del Piano Strutturale che ne prescrive anche le condizioni alla trasformabilità.

Il primo schema direttore è quello della Statale 69, che raccoglie aree gravitanti in modo più o meno diretto intorno alla realizzazione del nuovo tracciato stradale; gli interventi diffusi riguarderanno in primo luogo il centro di Levane e le aree prevalentemente residenziali da riqualificare con il "declassamento" della viabilità attuale e le conseguenti possibilità di ricucitura dei quartieri residenziali e di collegamento con il lungo fiume, nell'ottica comunque della messa in sicurezza delle aree allagabili; altri interventi diffusi saranno quelli riguardanti le aree produttive, con la riqualificazione della rete viaria, degli spazi pubblici e di quelli di pertinenza e con possibilità di sostituzione dei fabbricati e di densificazione del tessuto.

Una delle aree strategiche di intervento attiene all'ampia zona delle cave, tra il capoluogo e Santa Maria, interessata dalla dismissione dell'attività di escavazione e dalla necessità di procedere al recupero ambientale, ipotizzando nuove funzioni da insediare; visti l'entità delle superfici potenzialmente coinvolte ed il peso di una operazione di questo tipo nel contesto di Bucine, appare essenziale dare a questo progetto il massimo livello di approfondimento valutando la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione. Per la ex cava di Perelli - di dimensioni molto modeste - si prevede invece una destinazione di supporto ad attività produttive.

Altre aree strategiche di intervento a Levane comprendono insediamenti produttivi localizzati in prossimità o all'interno degli abitati, per i quali si prevedono interventi di trasformazione residenziale con possibilità di recupero di alcuni fabbricati significativi, una piccola zona di espansione residenziale al margine est ed un nuovo insediamento commerciale in corrispondenza dello snodo sulla variante alla Statale 69.

Il secondo schema direttore riguarda la valle dell'Ambra, sia l'ambiente fluviale che il percorso di fondovalle ed i centri che vi si affacciano. La Valdambra è fortemente connotata dai percorsi e questo tema dovrà essere sviluppato articolandolo rispetto ai vari riferimenti - i percorsi lungo la viabilità principale, quelli lungo il fiume, quelli lungo gli antichi tracciati - ed alle diverse tipologie di fruizione e di utenza - il traffico ordinario, i movimenti turistici, i collegamenti tra i centri del Comune -; dovranno inoltre essere previsti interventi per migliorare la sicurezza della circolazione attraverso il ridisegno di tratti stradali - ad esempio quelli in curva - o la ridefinizione delle intersezioni, privilegiando operazioni che incrementino la visuale libera piuttosto che incentivare lo scorrimento veloce.

L'Ambra individua poi una sorta di Parco lineare fondamentale per il territorio di Bucine, lungo il quale, oltre alla tutela ecologica ed alle operazioni di difesa dal rischio idraulico, dovranno essere previsti interventi di sistemazione per consentire una fruizione adeguata degli spazi aperti per il tempo libero e la realizzazione di aree attrezzate in corrispondenza dei centri; nell'ambito di queste operazioni si dovrà favorire il recupero dei manufatti legati al fiume, quali ad esempio i mulini; si dovranno inoltre prevedere interventi atti a risolvere i problemi puntuali legati ai restringimenti di sezione del reticolo idrografico, localizzati sia lungo l'Ambra che lungo la Trove.

Gli interventi diffusi saranno incentrati sulla riconfigurazione degli spazi aperti pubblici e collettivi all'interno dei nuclei urbani e sul recupero dei centri antichi che ne fanno parte: nel caso di Ambra ciò sarà favorito dalla realizzazione della variante alla Statale che renderà più vivibile e sicuro muoversi lungo il percorso principale che collega attrezzature e funzioni centrali; a Bucine invece si tratta piuttosto di ricostruire un disegno complessivo ed una continuità degli spazi, riorganizzandoli in sequenze significative, da via Oberdan fino a Pogi, comprendendo anche il sistema delle aree verdi lungo il Borro di S. Salvatore; per quanto riguarda Pogi Alto, si dovranno anche prevedere un collegamento viario alternativo all'uso del ponte medievale ed il recupero dei fabbricati abbandonati; per Capannole, Pietraviva e Badia a Ruoti similmente si dovranno prevedere interventi di riqualificazione degli spazi aperti; a Badia a Ruoti si dovrà prevedere la riqualificazione delle aree tra il campo sportivo e il Borro Lusignana.

Le aree strategiche di intervento dello Schema direttore 2 comprendono innanzitutto la serie di interventi di mitigazione del rischio idraulico sull'Ambra e sulla Trove.

Sono poi individuate come strategiche alcune aree di Ambra, quali l'area intorno al campo sportivo, la fattoria Zampi - che comprende alcuni edifici di pregio come esempi di archeologia industriale oltre ad occupare una posizione di grande rilievo per l'insediamento di Ambra - e la Toscana Tabacchi; in quest'ultimo caso il Piano Strutturale, nell'attuale incertezza del futuro dell'azienda, si deve limitare a porre il tema della sua possibile dismissione ed a definire alcuni criteri e condizioni per la sua eventuale trasformazione.

Il terzo schema direttore riguarda due ambiti territoriali diversi dal punto di vista morfologico ma accomunati dalla presenza dei principali percorsi che collegano la Valdambra alle aree interne e dalla presenza di centri importanti quali Mercatale e Badia Agnano ed in parte Bucine stessa; in questi casi, oltre alle abitazioni, si è sviluppato anche un certo numero di attività produttive, prevalentemente a carattere artigianale, spesso appunto coesistenti con le aree residenziali.

Gli interventi diffusi dovranno interessare gli spazi pubblici e collettivi all'interno dei nuclei urbani ed i centri antichi che ne fanno parte; nel caso di Torre, in particolare, si dovranno mettere a punto operazioni leggere che non snaturino il luogo pur adeguandolo alle esigenze contemporanee. Altri interventi diffusi avranno come obiettivo il miglioramento della compatibilità tra funzioni residenziali e funzioni produttive e l'aumento della sicurezza e delle prestazioni ambientali (contro l'inquinamento acustico ed ambientale) in presenza di assi stradali secondari ma caratterizzati da flussi consistenti e veloci.

Nelle aree strategiche di intervento sono comprese modeste aree di espansione residenziale in continuità con il tessuto esistente a Bucine ed a Mercatale, con contestuale incremento della dotazione di spazi verdi e di attrezzature e l'ampliamento delle aree produttive di Bucine e di Pianacci.

L'ultimo Schema direttore individua i maggiori centri collinari e alcuni insediamenti dimensionalmente rilevanti che rappresentano fattori assolutamente determinanti per il contesto al quale appartengono; se la conservazione dei nuclei di antica origine risulta incontrovertibile e pone il tema del consolidamento della presenza stabile sul territorio, dall'altra parte la trasformazione dei moderni insediamenti per l'allevamento è auspicabile ma richiede progetti specifici e strumenti di attuazione dettagliati, considerando la delicatezza del contesto.

Tra gli interventi strategici quelli appartenenti all'area di Montebenichi andranno anche valutati nel quadro del progetto di Parco territoriale tematico promosso dal Comune di Castelnuovo Berardenga che dovrebbe interessare un ampio territorio intorno alle sorgenti dell'Ambra e dell'Ombrone; gli elementi focali del Parco sono rappresentati dalle emergenze paesaggistiche, architettoniche e archeologiche nonché dalla presenza delle acque termali, fattori di attrazione turistica che possono essere completati dall'offerta di spazi e strutture per lo sport ed il tempo libero.

Gli interventi diffusi saranno relativi ai piccoli centri di collina - Montebenichi, Duddova, Cennina, San Leolino, Solata, San Pancrazio, Sogna, Ponticelli e Rapale - e riguarderanno il completo recupero dei manufatti e degli spazi aperti, con particolare riferimento a quelli di uso collettivo.

Dimensionamento

Le scelte fondamentali del nuovo Piano Strutturale, schematizzate nella mappa strategica, attengono quindi ad operazioni di natura differente, non solo espansione delle aree urbanizzate quanto piuttosto insiemi di interventi che propongono la messa in sicurezza del territorio, il recupero di aree dismesse o soggette a futura dismissione, la riqualificazione degli spazi esistenti migliorando la qualità delle aree urbanizzate - nei centri abitati o negli insediamenti "produttivi" in ambito rurale - in un contesto di per sé di notevole pregio, prevalentemente destinato alla conservazione ed alla tutela (nel senso attivo al quale si è fatto riferimento nel paragrafo precedente). Il Piano Strutturale introduce una quota molto ridotta di nuova edificazione, limitando fortemente il nuovo impegno di suolo e verificandone in ogni caso la sostenibilità e la compatibilità. Il Prg vigente non è stato completamente attuato, soprattutto in alcune frazioni dove minore è la pressione abitativa, mentre nei centri principali - Bucine, Mercatale e Levane - le previsioni sono quasi esaurite, essendo già state realizzate o in corso di progettazione. Il Piano Strutturale propone pertanto l'aggiunta di modeste quote di nuove previsioni residenziali nei tre centri maggiori ed una sostanziale riconferma delle previsioni residue del Prg vigente, demandando al Regolamento Urbanistico la messa a punto di dispositivi che possano agevolare l'attuazione, spesso rallentata da questioni proprietarie e da modalità attuative troppo rigide; il Piano Strutturale infatti conferma le previsioni vigenti dove coerenti con obiettivi generali e linee guida, ipotizzando comunque una redistribuzione delle quantità complessive in modo da renderle più coerenti alla domanda che tende

a privilegiare tipologie abitative "dense" nei centri di Levane, Bucine e Mercatale, mentre all'interno privilegia soluzioni non urbane.

DATI ISTAT	residenti	famiglie	famiglia media
1991	8.746	2.948	2,97
2001	9.320	3.452	2,70

<u>incremento '91-'01</u>			
valore assoluto	574	504	
valore %	6,56	17,10	
incremento medio annuo	0,656	1,710	

DATI ANAGRAFE	residenti	famiglie	famiglia media
1992	8.817	3.026	2,91
1993	8.903	3.087	2,88
1994	8.974	3.144	2,85
1995	9.055	3.202	2,83
1996	9.095	3.233	2,81
1997	9.124	3.279	2,78
1998	9.144	3.317	2,76
1999	9.163	3.352	2,73
2000	9.254	3.409	2,71
2001	9.357	3.486	2,68
2002	9.530	3.569	2,67
2003	9.567	3.607	2,65

<u>incremento '93-'03</u>			
valore assoluto	664	520	
valore %	7,53	17,18	
incremento medio annuo	0,753	1,718	
<u>incremento '98-'03</u>			
valore assoluto	423	290	
valore %	4,62	8,65	
incremento medio annuo	0,923	1,730	

scenario 1: proiezione sulla base dell'ultimo quinquennio

	popolazione		famiglie		famiglia media
indice	0,923		1,73		
2004	9.655	88	3.669	62	2,63
2005	9.744	89	3.733	63	2,61
2006	9.834	90	3.797	65	2,59
2007	9.925	91	3.863	66	2,57
2008	10.017	92	3.930	67	2,55
2009	10.109	92	3.998	68	2,53
2010	10.203	93	4.067	69	2,51
2011	10.297	94	4.138	70	2,49
2012	10.392	95	4.209	72	2,47
2013	10.488	96	4.282	73	2,45
2014	10.584	97	4.356	74	2,43
2015	10.682	98	4.431	75	2,41
2016	10.781	99	4.508	77	2,39
2017	10.880	100	4.586	78	2,37
2018	10.981	100	4.665	79	2,35
2019	11.082	101	4.746	81	2,34
incremento	1.427		1.077		

scenario 2: proiezione sulla base dell'ultimo decennio

	popolazione		famiglie		famiglia media
indice	0,753		1,718		
2004	9.639	72	3.669	62	2,63
2005	9.712	73	3.732	63	2,60
2006	9.785	73	3.796	64	2,58
2007	9.858	74	3.861	65	2,55
2008	9.933	74	3.928	66	2,53
2009	10.007	75	3.995	67	2,50
2010	10.083	75	4.064	69	2,48
2011	10.159	76	4.134	70	2,46
2012	10.235	76	4.205	71	2,43
2013	10.312	77	4.277	72	2,41
2014	10.390	78	4.350	73	2,39
2015	10.468	78	4.425	75	2,37
2016	10.547	79	4.501	76	2,34
2017	10.626	79	4.578	77	2,32
2018	10.706	80	4.657	79	2,30
2019	10.787	81	4.737	80	2,28
incremento	1.148		1.068		

Come si è potuto constatare dai dati demografici, nel Comune di Bucine il trend si è mantenuto sempre positivo - anche se con le ovvie profonde differenze fra i singoli centri e nuclei -; parallelamente però si è avuto anche in questo contesto l'emergere del fenomeno della diminuzione del numero di componenti del nucleo familiare, per quanto meno sensibile rispetto a città più grandi: a Bucine nel 2003 risultano residenti 3.607 famiglie, con un numero medio di componenti pari a 2,65 mentre ad Arezzo nel 2002 il corrispondente numero medio era di 2,49. Dall'osservazione delle tendenze in atto quindi emerge quindi un continuo aumento dei residenti - anche per immigrazione - ed un processo di frammentazione dei nuclei familiari, tali da prospettare un aumento nei prossimi quindici anni intorno ai 1.400 abitanti ed alle 1.000 famiglie; insieme a questi vanno presi in considerazione inoltre i movimenti "interni" - cambi di alloggi, seconde case - tramite i quali si hanno occupazioni di nuove abitazioni senza aumento di popolazione. Il dimensionamento complessivo del Piano, tenendo conto di tutti questi fattori e della residua offerta del Prg vigente, è stato calcolato in base ad un parametro indicativo stimato pari a 950 alloggi potenziali, comprendendo tutti gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia e quelli di recupero.

Le Unità Territoriali Omogenee Elementari, come accennato, individuano parti riconoscibili e connotate da relativa autonomia, rispetto alle quali il Piano Strutturale determina la dotazione infrastrutturale e dei servizi, oltre alle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti; attraverso il Regolamento Urbanistico si procederà alla definizione di dettaglio delle previsioni, entro i limiti - minimi e massimi - stabiliti in sede di Piano Strutturale.

L'attuale dotazione di aree a standard risulta complessivamente sufficiente, con l'unica eccezione della quota per l'istruzione: in questo caso però va richiamata la singolare condizione di due centri molto importanti quali Levane e Mercatale - divisi amministrativamente fra due Comuni confinanti - dove i servizi sono localizzati anche in Comune di Montevarchi.

Per quanto riguarda la produzione, si prevedono interventi di parziale ampliamento esclusivamente nella zona di Bucine e di Pianacci e comunque subordinati al rispetto di specifiche prestazioni e sulla base delle verifiche prescritte nelle norme, mentre a Levane non si può che riscontrare l'impossibilità di individuare nuovi spazi da destinare all'industria e all'artigianato, nonostante la notevole appetibilità dell'area soprattutto per la prossimità al Valdarno e l'ottima accessibilità: si propone quindi un migliore sfruttamento dello spazio messo in gioco consentendo di modificare l'impianto esistente per una occupazione più efficace ed aumentando la densità.

Più difficile trattare allo stesso modo le attività di tipo turistico ricettivo, quantitativamente esprimibili in termini di posti letto, sulle quali è opportuno un ragionamento di tipo diverso, valutando la capacità ricettiva "sostenibile", in particolare collegando la crescita futura alla crescita della popolazione, e concependo lo sviluppo dell'offerta ricettiva alberghiera in modo coerente allo

sviluppo dei prodotti attraverso il recupero di edifici esistenti di valore culturale nei nuclei antichi e di dimore storiche per nuove strutture ricettive; il Regolamento Urbanistico potrà quindi prevedere interventi per la realizzazione di nuovi posti letto derivanti da operazioni di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o da operazioni di recupero e/o ristrutturazione urbanistica in misura complessivamente inferiore od uguale a 50 posti letto ogni 1000 abitanti, incluso il livello attuale di dotazione.

Tabella di riepilogo delle quantità previste dal Piano Strutturale

	residenza (mq. Slp)				produttivo e misto (mq. Sc)				commerciale (mq. Sc)				attrezzature sportive e attività legate al tempo libero (mq. Slp)			
	residuo PRG (mq.)	nuovo PS (mq.)	residuo PRG confermato e PS (mq.)	mq. in ASI	residuo PRG (mq.)	nuovo PS (mq.)	residuo PRG confermato e PS (mq.)	mq. in ASI	residuo PRG (mq.)	nuovo PS (mq.)	residuo PRG confermato e PS (mq.)	mq. in ASI	residuo PRG (mq.)	nuovo PS (mq.)	residuo PRG confermato e PS (mq.)	mq. in ASI
UTOE																
Levane	12.460	13.740	26.200	19.800	12.000	0	12.000	0	0	5.000	5.000	5.000			0	
Bucine-Pogi, Mercatale, Capannole	24.600	19.000	43.600	5.200	14.800	17.700	32.500	32.500			0		0	0	8.000	8.000
Badia Agnano	8.100	0	8.100	0	2.400	0	2.400	0			0				0	
Ambra, Badia a Ruoti, Pietraviva	20.500	0	20.500	0	9.000	0	9.000	0			0				0	
San Pancrazio, Chianti, Montozzi	3.650	5.950	9.600	0	0	0	0	0			0				0	
totale	69.310	38.690	108.000	25.000	38.200	17.700	55.900	32.500			5.000	5.000			8.000	8.000
recupero			6.000													
totale con recupero			114.000													

Documento di conformità

La presente relazione costituisce il Documento di conformità che ai sensi dell'art. 1 comma 6 del P.I.T. fa parte integrante del Piano Strutturale del Comune di Bucine.

Coerenza e congruità con le integrazioni e specificazioni del Quadro conoscitivo sulla base del Quadro conoscitivo del P.I.T. di cui agli articoli 2 e 3

Premesso che il Piano Strutturale assume come parte del Quadro conoscitivo i documenti che costituiscono il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo,

il Piano Strutturale assume come parte del Quadro conoscitivo in particolare i seguenti atti del Quadro Regionale di Coordinamento Territoriale e principali atti di pianificazione, di programmazione o di indirizzo settoriale in relazione alle risorse territoriali e loro aggiornamenti:

- Aree di interesse ambientale b,c,d
tavola B.17 Risorse naturali
- 230/940 "Provvedimenti sul rischio idraulico"
Relazione geologica
tavola B.26 Ambiti fluviali
- Piani di settore:
Norme per la difesa del suolo - Piani di bacino regionali: Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico nel Bacino dell'Arno
Piano cave - P.R.A.E.
Piano regionale per gli impianti distribuzione dei carburanti
tavola B.18 Sistemi infrastrutturali e tecnologici
tavola C5.2 Tutele strategiche: a. paesistica ed ambientale, geomorfologica e idrogeologica

Coerenza e congruità con i criteri di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art.1

Il Piano Strutturale è fondato sul rapporto di relazione biunivoca tra il quadro conoscitivo e l'insieme degli obiettivi assunti per perseguire lo sviluppo sostenibile ("l'insieme degli obiettivi costituisce il riferimento per la definizione del quadro conoscitivo che, a sua volta, costituisce fondamento e giustificazione del sistema degli obiettivi"); il quadro conoscitivo è infatti parte integrante del Piano, come definito all'art.1 delle Norme Tecniche, ha quindi valore ed importanza pari agli elaborati di tipo progettuale; il quadro conoscitivo sta sullo sfondo del Piano e delle sue interpretazioni del territorio di Bucine e del suo sviluppo.

La stretta interdipendenza tra progetto e quadro conoscitivo è documentata dalla Relazione generale, dove sono fra l'altro illustrate le metodologie di analisi e di ricerca e le principali operazioni svolte nella fase di studio del Piano, e dalle Relazioni di settore.

Coerenza e congruità con gli obiettivi e gli indirizzi sulla base di quanto contenuto al Titolo III e al Titolo V del P.I.T.

Il Piano Strutturale fa propri gli obiettivi generali ed operativi e le prescrizioni del P.I.T., cioè:

- Obiettivi generali ed operativi relativi alle città ed agli insediamenti urbani, riferiti a centri antichi, insediamenti prevalentemente residenziali o misti, insediamenti prevalentemente produttivi e ai sistemi territoriali funzionali
- Obiettivi generali ed operativi relativi al territorio rurale
- Obiettivi generali ed operativi relativi alla rete delle infrastrutture per la mobilità e per l'energia
- Obiettivi relativi al sistema territoriale di programma della Toscana dell'Arno

Tali obiettivi e prescrizioni sono articolati e tradotti dal Piano entro i differenti livelli normativi:

- nella parte II Obiettivi e linee guida, nella quale sono enunciati obiettivi generali ed azioni specifiche definiti dal Piano per il governo del territorio
- nella parte III Disciplina strategica: lo Statuto dei luoghi, dove interventi strategici, invarianti strutturali e tutele strategiche sono riferite a città ed insediamenti urbani, territorio rurale e mobilità e infrastrutture
- nella parte IV Disciplina strutturale che contiene le prescrizioni in merito ai sistemi funzionali, cioè sistema della mobilità, sistema insediativo - distinto in residenza, produzione e luoghi centrali - e sistema ambientale.

Coerenza e congruità con le invarianti strutturali secondo i criteri stabiliti dall'art.14 e con le specificazioni di cui agli artt.15, 16 e 17

Il Piano Strutturale individua le Invarianti strutturali in conformità al P.I.T. ed alle prescrizioni del PTC - con particolare riferimento all'art.12 delle Norme; per le Invarianti strutturali dispone la disciplina riportata al Titolo VI della parte III Disciplina strategica: lo Statuto dei luoghi.

Per la risorsa Città ed insediamenti urbani sono riconosciute come invarianti:

Centri antichi ed aggregati, Edifici specialistici e ville; Perimetri delle aree urbanizzate o urbanizzabili;

per la risorsa Territorio rurale:

Edilizia rurale di pregio, Aree terrazzate e ciglionamenti, Boschi, Regime delle acque;

per la risorsa Rete delle infrastrutture per la mobilità:

Viabilità fondativa.

Coerenza e congruità con le prescrizioni del P.I.T. di cui al Titolo V e Titolo VI con le modalità e i tempi fissati dall'art.83

Il Piano Strutturale fa riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Arezzo che è stato approvato il 16/05/2000.

In relazione a quanto stabilito dall'art.72 - Il Sistema informativo per la pianificazione territoriale - tutti i materiali che costituiscono il Piano Strutturale sono costruiti, organizzati ed archiviati secondo le specifiche istruzioni tecniche riguardanti i dati geografici; in particolare si è fatto riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n.1130 del 3 novembre 2003 "L.R. 5/95 - Sistema Informativo Territoriale: istruzioni tecniche per la predisposizione ed informazione degli atti di pianificazione territoriale, per la formazione di un catalogo delle conoscenze e per l'utilizzazione del sito Web Regionale PorTer".

Per ciascun tematismo prodotto per il Piano Strutturale e per la redazione degli elaborati grafici è stato compilato il metadato, nel quale sono raccolte tutte le informazioni pertinenti al dato con le specifiche per la fonte, la data, il tipo di elaborazione ecc. secondo un prototipo appositamente predisposto. Lo stesso tipo di metadato è stato predisposto per la documentazione delle tavole grafiche.

E' importante sottolineare che, in conformità alle Istruzioni tecniche, sia gli archivi dei dati del quadro conoscitivo che quelli del progetto di Piano sono separati da quelli che raccolgono i progetti per la stampa delle tavole.

Coerenza e congruità con le misure di salvaguardia di cui al Titolo VII con le modalità fissate dall'art.81

Il Piano Strutturale inserisce tali salvaguardie al Capo II del Titolo XVI delle Norme Tecniche:

Salvaguardie per l'ambito A1, Salvaguardie per l'ambito A2, Salvaguardie per l'ambito B, Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale - con le disposizioni attuative delle salvaguardie - e la salvaguardia dei beni paesistici ed ambientali.