

SCHEDE DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

SOMMARIO

SCHEDE DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	89
SOMMARIO	90
INDICE DELLE ILLUSTRAZIONI	100
INDICE DELLE TABELLE	100
INDICE DEI GRAFICI	103
UTOE 1	105
UTOE 1	105
BIBBIENA.....	105
AMBITO 1A.....	106
BIBBIENA CENTRO STORICO	106
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	106
SISTEMA TERRITORIALE	106
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	106
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	106
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG.....	107
<i>Il vigente Prg</i>	<i>107</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>109</i>
<i>Servizi presenti</i>	<i>113</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	116
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	116
<i>Indicazioni generali.....</i>	<i>116</i>
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>116</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>117</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>117</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>117</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>117</i>
SALVAGUARDIE.....	117
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	118
AMBITO 1B.....	119
BIBBIENA VERSANTE EST	119
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	119
SISTEMA TERRITORIALE	119
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	120
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	120
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	120
<i>Il vigente Prg</i>	<i>120</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>122</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>124</i>

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	125
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	125
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>125</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>125</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>126</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>126</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>126</i>
SALVAGUARDIE.....	126
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	126
AMBITO 1C.....	128
BIBBIENA VERSANTE OVEST	128
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	128
SISTEMA TERRITORIALE	128
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	129
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	129
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	129
<i>Il vigente Prg</i>	<i>129</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>130</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>133</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	135
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	135
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>136</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>136</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>136</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>136</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>136</i>
SALVAGUARDIE.....	137
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	137
AMBITO 1D.....	138
BIBBIENA NORD	138
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	138
SISTEMA TERRITORIALE	139
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	139
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	139
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	139
<i>Il vigente Prg</i>	<i>139</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>140</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>142</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA.....	143
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	143
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>143</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>143</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>144</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>144</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>144</i>
SALVAGUARDIE.....	144
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	144

AMBITO 1E	145
PIANACCI FERRANTINA	145
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	145
SISTEMA TERRITORIALE	145
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	146
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	146
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	146
<i>Il vigente Prg</i>	146
<i>Abitanti insediati</i>	147
<i>Servizi Presenti</i>	149
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	150
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	150
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	150
<i>Impianti tecnologici</i>	151
<i>Servizi pubblici</i>	151
<i>Attività economiche</i>	151
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	151
SALVAGUARDIE	151
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	152
AMBITO 1F	153
LE CHIANE	153
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	153
SISTEMA TERRITORIALE	153
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	154
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	154
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	154
<i>Il vigente Prg</i>	154
<i>Abitanti insediati</i>	155
<i>Servizi Presenti</i>	157
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	157
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	158
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	158
<i>Impianti tecnologici</i>	158
<i>Servizi pubblici</i>	159
<i>Attività economiche</i>	159
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	159
SALVAGUARDIE	159
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	159
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 1	160
UTOE 2	161
SOCI	161
AMBITO 2A	162
SOCI CENTRO STORICO	162
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	162
SISTEMA TERRITORIALE	162

SUB-SISTEMA TERRITORIALE	162
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	163
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	165
<i>Il vigente Prg</i>	<i>165</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>166</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>169</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	172
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	172
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>172</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>172</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>173</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>173</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>173</i>
SALVAGUARDIE.....	173
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	174
AMBITO 2B.....	175
SOCI VILLA BOCCI.....	175
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	175
SISTEMA TERRITORIALE	175
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	176
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	176
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	176
<i>Il vigente Prg</i>	<i>176</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>177</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>178</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	178
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	179
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>179</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>179</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>179</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>180</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>180</i>
SALVAGUARDIE.....	180
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	180
AMBITO 2C.....	181
SOCI PIANO DI SILLI	181
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	181
SISTEMA TERRITORIALE	181
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	181
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	182
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	182
<i>Il vigente Prg</i>	<i>182</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>183</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>185</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	185
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	185
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>185</i>

<i>Impianti tecnologici</i>	186
<i>Servizi pubblici</i>	186
<i>Attività economiche</i>	186
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	186
SALVAGUARDIE	186
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	186
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 2	188
UTOE 3	189
PARTINA-FREGGINA	189
AMBITO 3A	190
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	190
SISTEMA TERRITORIALE	190
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	191
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	191
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	191
<i>Il vigente Prg</i>	191
<i>Abitanti insediati</i>	192
<i>Servizi Presenti</i>	194
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	195
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	195
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	196
<i>Impianti tecnologici</i>	196
<i>Servizi pubblici</i>	196
<i>Attività economiche</i>	196
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	196
SALVAGUARDIE	197
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	197
AMBITO 3B	198
FREGGINA	198
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	198
SISTEMA TERRITORIALE	198
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	199
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	199
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	199
<i>Il vigente Prg</i>	199
<i>Abitanti insediati</i>	200
<i>Servizi Presenti</i>	202
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	202
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	202
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	202
<i>Impianti tecnologici</i>	202
<i>Servizi pubblici</i>	202
<i>Attività economiche</i>	202
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	203
SALVAGUARDIE	203
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	203

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 3	204
UTOE 4	205
TERROSSOLA	205
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	206
SISTEMA TERRITORIALE	206
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	206
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	207
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	207
<i>Il vigente Prg</i>	<i>207</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>208</i>
<i>Servizi Presenti</i>	<i>210</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	210
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	210
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>210</i>
<i>Impianti tecnologici</i>	<i>211</i>
<i>Servizi pubblici</i>	<i>211</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>211</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	<i>211</i>
SALVAGUARDIE	212
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	212
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 4	213
UTOE 5	214
SERRAVALLE-PIAN DEL PONTE	214
AMBITO 5A.....	215
SERRAVALLE.....	215
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	215
SISTEMA TERRITORIALE	216
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	216
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	216
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	216
<i>Il vigente Prg</i>	<i>216</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>217</i>
<i>Servizi Presenti</i>	<i>219</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	220
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	221
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>221</i>
<i>Impianti tecnologici</i>	<i>221</i>
<i>Servizi pubblici</i>	<i>221</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>221</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	<i>221</i>
SALVAGUARDIE	222
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	222
AMBITO 5B.....	223
PIAN DEL PONTE	223

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	223
SISTEMA TERRITORIALE	223
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	224
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	224
PREVISIONI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	224
<i>Il vigente Prg</i>	<i>224</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>225</i>
<i>Servizi Presenti</i>	<i>226</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	227
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	227
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>227</i>
<i>Impianti tecnologici</i>	<i>227</i>
<i>Servizi pubblici</i>	<i>227</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>227</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	<i>227</i>
SALVAGUARDIE	228
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	228
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 5	229
UTOE 6	230
MARCIANO-POGGIOLO	230
AMBITO 6A.....	231
MARCIANO.....	231
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	231
SISTEMA TERRITORIALE	231
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	232
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	232
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	232
<i>Il vigente Prg</i>	<i>232</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>233</i>
<i>Servizi Presenti</i>	<i>235</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	235
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	235
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>235</i>
<i>Impianti tecnologici</i>	<i>235</i>
<i>Servizi pubblici</i>	<i>236</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>236</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	<i>236</i>
SALVAGUARDIE	236
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	236
AMBITO 6B.....	237
POGGIOLO	237
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	237
SISTEMA TERRITORIALE	237
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	237
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	238
PREVISIONI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	238

<i>Il vigente Prg</i>	238
<i>Abitanti insediati</i>	239
<i>Servizi Presenti</i>	240
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	241
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	241
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	241
<i>Impianti tecnologici</i>	241
<i>Servizi pubblici</i>	241
<i>Attività economiche</i>	241
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	241
SALVAGUARDIE	242
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	242
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 6	243
UTOE 7	244
CAMPI	244
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	245
SISTEMA TERRITORIALE	245
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	246
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	246
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	246
<i>Il vigente Prg</i>	246
<i>Abitanti insediati</i>	247
<i>Servizi Presenti</i>	249
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	249
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	249
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	250
<i>Impianti tecnologici</i>	250
<i>Servizi pubblici</i>	250
<i>Attività economiche</i>	250
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	250
SALVAGUARDIE	250
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	250
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 7	252
UTOE 8	253
FARNETA-GUAZZI	253
AMBITO 8A	254
FARNETA	254
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	254
SISTEMA TERRITORIALE	255
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	255
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	255
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	255
<i>Il vigente Prg</i>	255
<i>Abitanti insediati</i>	256
<i>Servizi Presenti</i>	258
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	258

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	258
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>259</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>259</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>259</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>259</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>259</i>
SALVAGUARDIE.....	260
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	260
AMBITO 8B.....	261
SANTA ROSA	261
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	261
SISTEMA TERRITORIALE	261
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	261
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	262
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	262
<i>Il vigente Prg</i>	<i>262</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>263</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>264</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	264
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	264
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>264</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>264</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>264</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>264</i>
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>264</i>
SALVAGUARDIE.....	264
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	265
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 8	266
UTOE 9	267
BANZENA.....	267
AMBITO 9A.....	268
BANZENA.....	268
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	268
SISTEMA TERRITORIALE	268
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	268
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	269
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	269
<i>Il vigente Prg</i>	<i>269</i>
<i>Abitanti insediati</i>	<i>270</i>
<i>Servizi Presenti.....</i>	<i>271</i>
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA.....	271
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	271
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	<i>272</i>
<i>Impianti tecnologici.....</i>	<i>272</i>
<i>Servizi pubblici.....</i>	<i>272</i>
<i>Attività economiche</i>	<i>272</i>

<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	272
SALVAGUARDIE	272
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	272
AMBITO 9B	273
BIVIO DI BANZENA (CASELLE)	273
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	273
SISTEMA TERRITORIALE	273
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	274
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	274
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	274
<i>Il vigente Prg</i>	274
<i>Abitanti insediati</i>	275
<i>Servizi Presenti</i>	276
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	276
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	276
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	276
<i>Impianti tecnologici</i>	276
<i>Servizi pubblici</i>	276
<i>Attività economiche</i>	276
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	276
SALVAGUARDIE	277
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	277
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 9	278
UTOE 10	279
CANDOLESÌ CAMPRENA	279
LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE	280
SISTEMA TERRITORIALE	280
SUB-SISTEMA TERRITORIALE	280
PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI	281
ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	281
<i>Il vigente Prg</i>	281
<i>Abitanti insediati</i>	282
<i>Servizi Presenti</i>	284
VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA	284
OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI	284
<i>Viabilità e Spazi pubblici</i>	284
<i>Impianti tecnologici</i>	284
<i>Servizi pubblici</i>	284
<i>Attività economiche</i>	285
<i>Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente</i>	285
SALVAGUARDIE	286
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD	286
PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 10	287

INDICE DELLE ILLUSTRAZIONI

FIGURA 1 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 1A.....	106
FIGURA 2 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 1B.....	119
FIGURA 3 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 1C	128
FIGURA 4 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 1D	138
FIGURA 5 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 1E.....	145
FIGURA 6 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 1F.....	153
FIGURA 7 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 2A.....	162
FIGURA 8 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 2B.....	175
FIGURA 9 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 2C	181
FIGURA 10 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 3A.....	190
FIGURA 11 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 3B.....	198
FIGURA 12 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'UTOE	206
FIGURA 13 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 5A.....	215
FIGURA 14 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 5B.....	223
FIGURA 15 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 6A.....	231
FIGURA 16 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 6B.....	237
FIGURA 17 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'UTOE 7	245
FIGURA 18 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 8A.....	254
FIGURA 19 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 8B.....	261
FIGURA 20 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 9A.....	268
FIGURA 21 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'AMBITO 9B.....	273
FIGURA 22 ESTENSIONE TERRITORIALE DELL'UTOE 10.....	280

INDICE DELLE TABELLE

TABELLA 1 AMBITO 1A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE..	107
TABELLA 2 AMBITO 1A, ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO.....	111
TABELLA 3 AMBITO 1A, ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILEVAMENTO	113
TABELLA 4 AMBITO 1A, SERVIZI PRESENTI	115
TABELLA 5 AMBITO 1B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE..	121
TABELLA 6 AMBITO 1B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO.....	122
TABELLA 7 AMBITO 1B. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	123
TABELLA 8 AMBITO 1B. SERVIZI PRESENTI	124
TABELLA 9 AMBITO 1C, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE..	130
TABELLA 10 AMBITO 1C. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO.....	131
TABELLA 11 AMBITO 1C. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	132
TABELLA 12 AMBITO 1C. SERVIZI PRESENTI	135
TABELLA 13 AMBITO 1D, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	140
TABELLA 14 AMBITO 1D. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO.....	141
TABELLA 15 AMBITO 1D. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	141
TABELLA 16 AMBITO 1D SERVIZI PRESENTI	142

TABELLA 17 AMBITO 1E, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	147
TABELLA 18 AMBITO 1E. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	148
TABELLA 19 AMBITO 1E. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	148
TABELLA 20 AMBITO 1E. SERVIZI PRESENTI	150
TABELLA 21 AMBITO 1F, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	155
TABELLA 22 AMBITO 1F. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	156
TABELLA 23 AMBITO 1F. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	156
TABELLA 24 AMBITO 1F. SERVIZI PRESENTI.....	157
TABELLA 25 UTOE 1 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	160
TABELLA 26 AMBITO 2A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	165
TABELLA 27 AMBITO 2A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	167
TABELLA 28 AMBITO 2A. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	169
TABELLA 29 AMBITO 2A. SERVIZI PRESENTI	172
TABELLA 30 AMBITO 2B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	176
TABELLA 31 AMBITO 2B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	177
TABELLA 32 AMBITO 2B. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	178
TABELLA 33 AMBITO 2B. SERVIZI PRESENTI	178
TABELLA 34 AMBITO 2C, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	183
TABELLA 35 AMBITO 2C. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO.....	183
TABELLA 36 AMBITO 2C. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	184
TABELLA 37 AMBITO 2C. SERVIZI PRESENTI	185
TABELLA 38 UTOE 2 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	188
TABELLA 39 AMBITO 3A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	192
TABELLA 40 AMBITO 3A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	193
TABELLA 41 AMBITO 3A. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	194
TABELLA 42 AMBITO 3A. SERVIZI PRESENTI	195
TABELLA 43 AMBITO 3B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	199
TABELLA 44 AMBITO 3B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	200
TABELLA 45 AMBITO 3B. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	201
TABELLA 46 AMBITO 3B. SERVIZI PRESENTI	202
TABELLA 47 UTOE 3 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	204
TABELLA 48 UTOE 4, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE....	207
TABELLA 49 UTOE 4. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	209
TABELLA 50 UTOE 4. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	209
TABELLA 51 UTOE 4. SERVIZI PRESENTI	210
TABELLA 52 UTOE 4 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	213
TABELLA 53 AMBITO 5A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	217
TABELLA 54 AMBITO 5A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	218
TABELLA 55 AMBITO 5A. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	219
TABELLA 56 AMBITO 5A. SERVIZI PRESENTI	220
TABELLA 57 AMBITO 5B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	224
TABELLA 58 AMBITO 5B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	225

TABELLA 59 AMBITO 5B. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	226
.....	226
TABELLA 60 AMBITO 5B. SERVIZI PRESENTI	226
TABELLA 61 UTOE 5 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	229
TABELLA 62 AMBITO 6A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	232
TABELLA 63 AMBITO 6A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	234
TABELLA 64 AMBITO 6A. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	234
.....	234
TABELLA 65 AMBITO 6A. SERVIZI PRESENTI	235
TABELLA 66 AMBITO 6B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	238
TABELLA 67 AMBITO 6B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	239
TABELLA 68 AMBITO 6B. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	240
.....	240
TABELLA 69 AMBITO 6B. SERVIZI PRESENTI	240
TABELLA 70 UTOE 6 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	243
TABELLA 71 UTOE 7, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE....	246
TABELLA 72 UTOE 7. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	248
TABELLA 73 UTOE 7. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	248
TABELLA 74 UTOE 7. SERVIZI PRESENTI	249
TABELLA 75 UTOE 7 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	252
TABELLA 76 AMBITO 8A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	256
TABELLA 77 AMBITO 8A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	257
TABELLA 78 AMBITO 8A. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	257
.....	257
TABELLA 79 AMBITO 8A. SERVIZI PRESENTI	258
TABELLA 80 AMBITO 8B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	262
TABELLA 81 AMBITO 8B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	263
TABELLA 82 AMBITO 8B. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	263
.....	263
TABELLA 83 UTOE 8 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	266
TABELLA 84 AMBITO 9A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	269
TABELLA 85 AMBITO 9A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	270
TABELLA 86 AMBITO 9A. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	270
.....	270
TABELLA 87 AMBITO 9A. SERVIZI PRESENTI	271
TABELLA 88 AMBITO 9B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE	274
TABELLA 89 AMBITO 9B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	275
TABELLA 90 AMBITO 9B. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	275
.....	275
TABELLA 91 AMBITO 9B, SERVIZI PRESENTI	276
TABELLA 92 UTOE 9 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO	278
TABELLA 93 UTOE 10, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE..	281
TABELLA 94 UTOE 10. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	282
TABELLA 95 UTOE 10. ABITANTI E FAMIGLIE INSEDIATE PER ANNO DI RILIEVO.	283
.....	283
TABELLA 96 UTOE 10, SERVIZI PRESENTI	284
TABELLA 97 UTOE 10 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO ...	287

INDICE DEI GRAFICI

GRAFICO 1 AMBITO 1A, ZONE URBANE OMOGENEE.....	108
GRAFICO 2 ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE NEL CENTRO STORICO DAL 1971 AL 2001.....	109
GRAFICO 3 AMBITO 1A, ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO E ANNO DI RILIEVO.	112
GRAFICO 4 AMBITO 1A, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	112
GRAFICO 5 AMBITO 1B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE .	121
GRAFICO 6 AMBITO 1B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	123
GRAFICO 7 AMBITO 1B, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	123
GRAFICO 8 AMBITO 1C, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	130
GRAFICO 9 AMBITO 1C, ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	132
GRAFICO 10 AMBITO 1C, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	132
GRAFICO 11 AMBITO 1D, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	140
GRAFICO 12 AMBITO 1D. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	141
GRAFICO 13 AMBITO 1D, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	142
GRAFICO 14 AMBITO 1E, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	147
GRAFICO 15 AMBITO 1E. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	148
GRAFICO 16 AMBITO 1E, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	149
GRAFICO 17 AMBITO 1F, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	155
GRAFICO 18 AMBITO 1F. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	156
GRAFICO 19 AMBITO 1F, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	157
GRAFICO 20 AMBITO 2A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	166
GRAFICO 21 AMBITO 2A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	168
GRAFICO 22 AMBITO 2A, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	169
GRAFICO 23 AMBITO 2B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	177
GRAFICO 24 AMBITO 2B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	177
GRAFICO 25 AMBITO 2B, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	178
GRAFICO 26 AMBITO 2C, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	183
GRAFICO 27 AMBITO 2C. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	184
GRAFICO 28 AMBITO 2C, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	184
GRAFICO 29 AMBITO 3A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	192
GRAFICO 30 AMBITO 3A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	193
GRAFICO 31 AMBITO 3A, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	194
GRAFICO 32 AMBITO 3B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	200
GRAFICO 33 AMBITO 3B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	201

GRAFICO 34 AMBITO 3B, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	201
GRAFICO 35 UTOE 4, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE. ..	208
GRAFICO 36 UTOE 4. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	209
GRAFICO 37 UTOE 4, IN ROSSO STIMA QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU	209
GRAFICO 38 AMBITO 5A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	217
GRAFICO 39 AMBITO 5A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	218
GRAFICO 40 AMBITO 5A, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	219
GRAFICO 41 AMBITO 5B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	225
GRAFICO 42 AMBITO 5B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	225
GRAFICO 43 AMBITO 5B, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	226
GRAFICO 44 AMBITO 6A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	233
GRAFICO 45 AMBITO 6A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	234
GRAFICO 46 AMBITO 6A, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015	234
GRAFICO 47 AMBITO 6B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	239
GRAFICO 48 AMBITO 6B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	239
GRAFICO 49 AMBITO 6B, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	240
GRAFICO 50 UTOE 7, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE. ..	247
GRAFICO 51 UTOE 7. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	248
GRAFICO 52 UTOE 7, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	249
GRAFICO 53 AMBITO 8A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	256
GRAFICO 54 AMBITO 8A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	257
GRAFICO 55 AMBITO 8A, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	258
GRAFICO 56 AMBITO 8B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	262
GRAFICO 57 AMBITO 8B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	263
GRAFICO 58 AMBITO 8B, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	263
GRAFICO 59 AMBITO 9A, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	269
GRAFICO 60 AMBITO 9A. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	270
GRAFICO 61 AMBITO 9A, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	271
GRAFICO 62 AMBITO 9B, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE.	274
GRAFICO 63 AMBITO 9B. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	275
GRAFICO 64 AMBITO 9B, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	275
GRAFICO 65 UTOE 10, METRI QUADRATI REALIZZATI PER ZONE OMOGENEE. .	282
GRAFICO 66 UTOE 10. ABITANTI INSEDIATI PER DOMICILIO	283
GRAFICO 67 UTOE 10, IN ROSSO STIMA DELLA CRESCITA DELLE FAMIGLIE IN BLU QUELLA DELLA POPOLAZIONE AL 2015.	283

UTOE 1

BIBBIENA

AMBITO 1A

BIBBIENA CENTRO STORICO

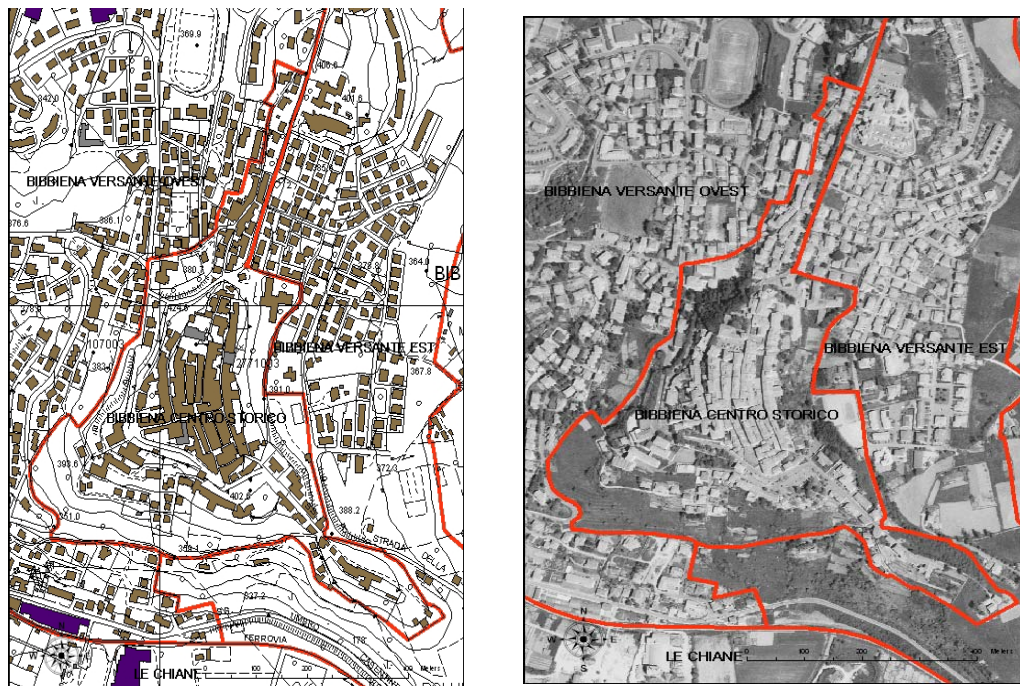


Figura 1 Estensione territoriale dell'Ambito 1A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Bibbiena Centro Storico comprende il centro storico e le sue immediate adiacenze per una superficie complessiva di circa ha **26**. Confina a nord-ovest con strada di Poggio Mercatale, ad est con Viale Turati, perimetra i giardini ed gli orti dei Palazzi su Via Berni seguendo la strada di Fonte cavalli e il Viale di Santa Maria. A sud contiene gli spazi adiacenti al Complesso Monumentale delle Monache e segue Via del Molino, ad ovest si chiude con la Strada Provinciale della Verna.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'insediamento antico si sviluppa sul crinale, luogo ideale per posizione e morfologia, occupando il sito di un terrazzamento fluviale

immediatamente sopra la confluenza dei due maggiori corsi d'acqua della zona, l'Arno e l'Archiano. A seguito di successive espansioni, entro la città murata (I°, II°, II° cerchia), e fuori porta (Poggio Mercatale, Le Monache), la città antica assume l'aspetto attuale, se non fosse per piccoli episodi edilizi, fin dalla seconda metà dell'ottocento. In merito, lungo viale Michelangelo, si collocano intorno ai primi del novecento una serie di villette mono e bi-familiari, due scuole (elementare e Istituto E. Fermi), mentre nell'area di pertinenza di Viale turati si costruiscono dalla seconda metà del novecento numerosi edifici residenziali ed una scuola per l'istruzione media inferiore.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Fin dai primi anni ottanta, il centro storico è dotato di speciale "Normativa di tutela del patrimonio edilizio esistente".

Tale normativa è confermata come variante redatta ai sensi dell'art 5, L.R. n.5/90 ed approvata con deliberazione di G.R. n.3871 del 03/05/91. La variante equiparata a tutti gli effetti al Prg, mantiene la sua efficacia e adeguata alle nuove definizioni introdotte con la L.R. n.52/99, regola tutti gli interventi interni alle aree classificate come zona A nel Prg.

Trattandosi di un'area di antica formazione è naturale che la maggior parte del tessuto sia già consolidato alla prevalente destinazione residenziale. Infatti oltre un 42% dell'area occupata da edificato storico, si ha un 16% di zone edificate con prevalenza di edilizia residenziale.

Non vi sono aree verdi trattate a parco se si esclude la presenza dei giardini di Piazzale della Resistenza, sono invece progetto del vigente Prg alcune aree verdi, attualmente libere da edificazione, ad esempio il vecchio Podere dell'Apparita e la parte di collina retrostante i giardini di Via Berni. Rimangono alcune aree libere, sono perlopiù orti ma anche zone agricole periurbane come quella sotto l'edificato de Le Monache.

Le aree interessate dai servizi (sono esclusi i servizi ubicati nei contenitori storici del centro) mostrano la presenza dei tre poli scolastici, la Scuola elementare, quella Media inferiore e l'Istituto Tecnico Enrico Fermi.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	5,13
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	3,68
VERDE PRIVATO	3,89
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	3,78
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	4,50
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	4,69
VIABILITA' DI PROGETTO	0,32

Tabella 1 Ambito 1A, metri quadrati realizzati per zone omogenee

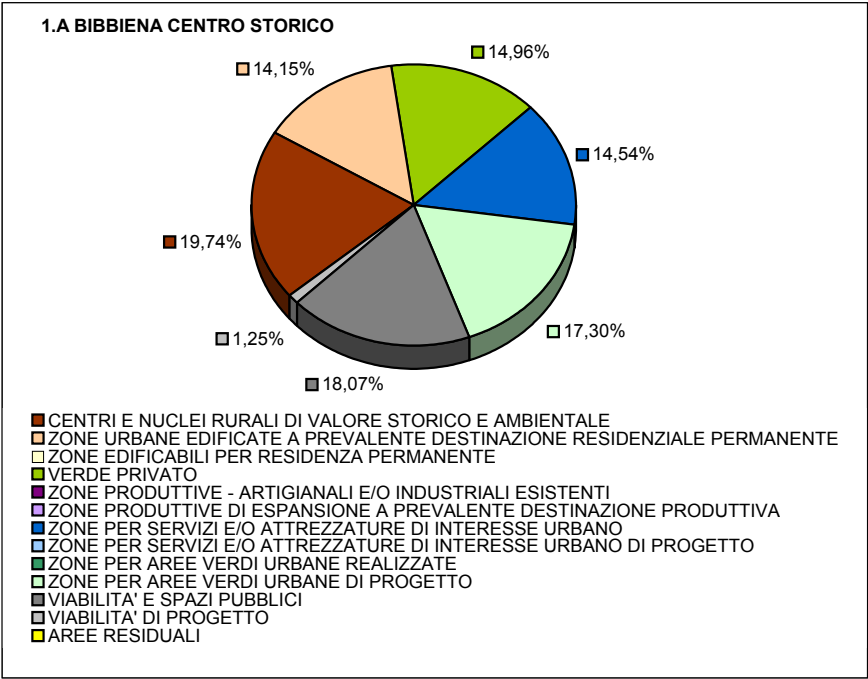


Grafico 1 Ambito 1A, Zone urbane omogenee

Abitanti insediati

Alcuni dati derivanti da uno studio dell'area¹, seppur riferiti al nucleo storico, sono interessanti per evidenziare le tendenze demografiche in atto. Nel 1971 la popolazione residente nel centro storico ammontava a 1275 abitanti, pari al 12,4% di quella dell'intero territorio comunale (10301 abitanti), la popolazione realmente presente era l'11,9%. Nel 1979 la popolazione presente contava 1065 abitanti, solo il 9,9% dell'intera popolazione comunale che nel frattempo era cresciuta fino a 10733 abitanti. Nel 2001 la tendenza evolutiva già avvisata negli anni '80 si conferma, la popolazione del centro storico è scesa a 760 abitanti, mentre quella comunale è cresciuta fino a 11768, il nucleo antico ospita solo il 6,4% dell'intera popolazione comunale².

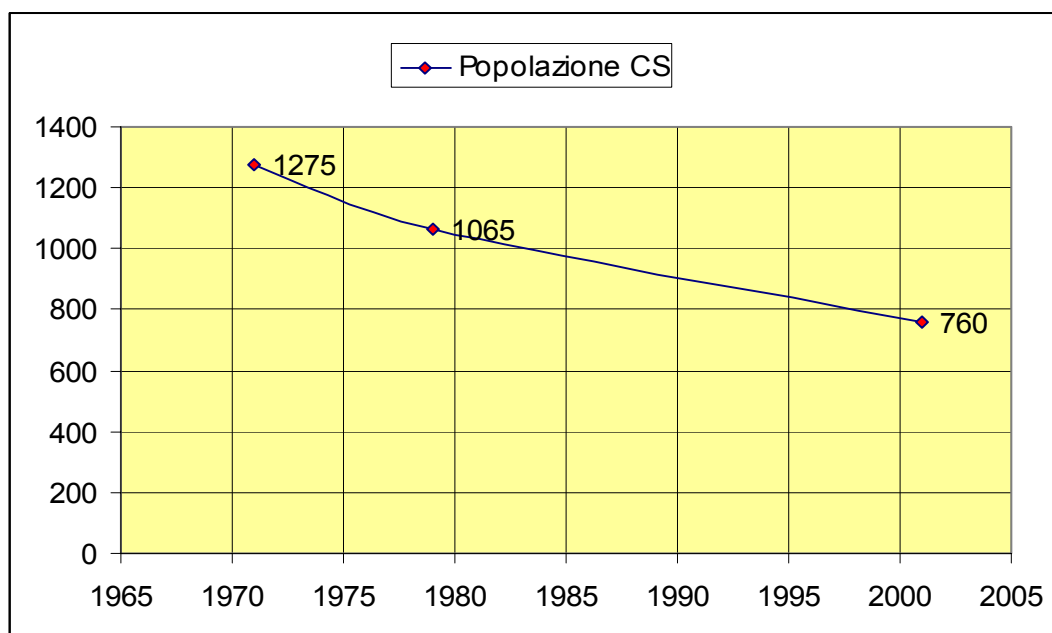


Grafico 2 Andamento della popolazione nel centro storico dal 1971 al 2001

Questi dati evidenziano il ruolo marginale assunto dal centro storico nell'ambito dello sviluppo urbanistico comunale nell'ultimo ventennio. L'incremento della popolazione comunale non dipende dall'aumento del saldo naturale (sempre negativo dal 1972), ma dal continuo e significativo aumento del saldo migratorio.³

Il fenomeno migratorio investe tutto il Casentino e si manifesta a Bibbiena con particolare intensità e, in particolare negli ultimi anni, acquista rilievo l'immigrazione di popolazione dall'estero. Nel 1980 i

¹ Si tratta della Tesi di laurea: PROPOSTE PER UN PIANO DI MANUTENZIONE NEL CENTRO STORICO DI BIBBIENA discussa alla Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio, A.A. 2001-2002, Laureanda: Samuela Ristori, Relatore: prof. Paolo Ventura, Correlatori: prof. Carlo Carbone, arch. Fortunato Fognani.

² Fonti: ISTAT e Anagrafe comunale.

³ Si veda in proposito: Comunità Montana del Casentino, PIANO DI SVILUPPO ECONIMICO E SOCIALE 2001-2004, marzo 2001.

cittadini stranieri, nel comune di Bibbiena, non superavano la decina, nel 1999 sono 297. Questi flussi migratori interessano in parte anche il centro storico, quale zona di nuova popolazione a basso reddito per i costi meno elevati degli alloggi, dovuti a condizioni residenziali modeste. Il graduale spopolamento del centro, da parte dei cittadini autoctoni, è progredito negli ultimi venti anni con lo spostamento di intere famiglie o parte di esse, in genere gli elementi più giovani. Al sottoutilizzo del patrimonio abitativo si accompagna, infatti, un consistente invecchiamento della popolazione.

Alcuni fattori si pongono in evidenza, il fenomeno dell'abbandono e dell'uso saltuario del patrimonio edilizio, una diminuzione diffusa dell'indice di affollamento e il calo della popolazione residente stabilmente.

La popolazione diminuisce e contemporaneamente si abbassa la media del numero di componenti il nucleo familiare e presenza notevole di persone sole o di coppie con più di 65 anni.

All'allontanamento dei più giovani corrisponde, in piccola parte, l'insediamento di popolazione immigrata. E' interessante notare che il nucleo medio delle famiglie di immigrati stranieri è composto da quasi il doppio dei componenti rispetto al nucleo familiare medio, e gli indici di affollamento sono strettamente legati al luogo di origine del capofamiglia⁴.

Per quanto riguarda la distribuzione, della popolazione non originaria, si osserva che al 1980 le aree in cui risiedeva un alto numero di capofamiglia nati a Bibbiena, il Fondaccio, con il 96,3% di nati nel comune. Nel 2001 sono queste le aree interessate da fenomeni di immigrazione, i capifamiglia nati nel comune scendono al 67,4% mentre sale da zero ad 11,6% la percentuale di capofamiglia nati all'estero⁵.

Altro fenomeno rilevante è quello legato all'allontanamento della categoria dei lavoratori in proprio. Negli anni ottanta la maggior parte di questi era rappresentata da commercianti che avevano la residenza sopra o nelle vicinanze del punto vendita. In via Borghi ad esempio, tutti i commercianti erano i proprietari delle unità immobiliari relative. Nel 2001 in Via Borghi solo due commercianti hanno mantenuto la residenza sopra il punto vendita. Questo dimostra, come già affermato precedentemente, il considerevole esodo dal centro storico di questa categoria⁶.

Un'ultima osservazione può essere tratta dall'incrocio fra i dati sulla condizione sociale degli abitanti ed il tipo di godimento degli alloggi. La maggioranza dei pensionati nel 2001 vive in alloggi di proprietà, mentre un alto numero di affitti si registra fra gli operai. La percentuale cresce, fino al 100%, se l'operaio è di provenienza extracomunitaria. Sembra sostenibile l'ipotesi che i flussi migratori abbiano colmato i vuoti conseguiti dall'esodo della categoria dei commercianti⁷.

Per una valutazione del fenomeno demografico si possono osservare i dati raccolti sulle famiglie insediate elaborati secondo la via di residenza.

⁴ Il nucleo medio delle famiglie di immigrati stranieri è composto da 4,3 componenti, il doppio rispetto a quello totale (2,16). Fonte: Ristori Samuela, Tesi di Laurea, op. cit..

⁵ Fonte: Ristori Samuela, Tesi di Laurea, op. cit..

⁶ Ibidem.

⁷ Ibidem.

Si nota come, a fronte della quasi stabilità nel numero degli abitanti nel Piazzale della resistenza (40 al 1995 e 36 al 2002) il numero delle famiglie è quasi raddoppiato, il nucleo familiare medio passa da 4 a 1,8 unità, fenomeno inverso in Via Galli (il nucleo fam. m. passa da 1,75 a 2 nello stesso lasso di tempo) ed in Via Guidi (Fondacio, da 1,5 a 2,9) entrambe aree con alta percentuale di immigrazione estera.

	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA DOVIZI	22	11	24	12	26	14	29	14
VIA XVIII AGOSTO	2	1	0	0	0	0	0	0
VIA BERNI	57	24	75	28	74	27	74	31
VIA BORGHİ	47	25	53	28	61	27	75	30
VIA CAPPUCCI	23	16	24	16	24	16	20	13
VIA MARCUCCI	40	18	42	19	43	18	53	22
VIA SCOTI FRANCESCHI	69	38	67	32	71	36	76	36
PIAZZA TARLATI	15	7	14	7	13	7	12	7
PIAZZA PIERAZZUOLI	2	2	2	2	2	2	2	2
PIAZZA CAMAIANI	4	1	3	1	3	1	0	0
PIAZZA ROMA	0	0	0	0	0	0	0	0
PIAZZA POLTRI	9	5	9	5	10	5	9	4
VIA POCCIANI	15	11	20	12	23	13	27	14
VIA TOTI	13	7	10	6	13	7	15	8
VIA MARTELLINI	40	15	31	11	32	14	27	13
VIA MAZZONI	10	5	13	6	13	7	12	6
VIA GALLI	21	12	27	14	29	13	31	15
VIA GUIDI	23	15	24	17	24	16	29	18
PIAZZA FERRI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA MINDRIA	125	62	122	65	132	63	142	69
VIA BECCARO	30	18	38	19	44	20	40	20
VIALE GARIBALDI	21	8	21	8	22	9	19	8
PIAZZALE DELLA RESISTENZA	40	18	37	20	37	19	36	19
VIA GORI	11	5	15	6	14	5	14	5
PIAZZA MATTEOTTI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA DEL CROCIFISSO	23	8	21	7	17	7	16	6
VIA BICCI DI LORENZO	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA SANT'ANDREA	24	10	25	10	22	9	20	9
VIA DELLE MONACHE	106	46	103	44	100	44	102	46
TOTALE	792	388	820	395	849	399	880	415

Tabella 2 Ambito 1A, Abitanti insediati per domicilio.

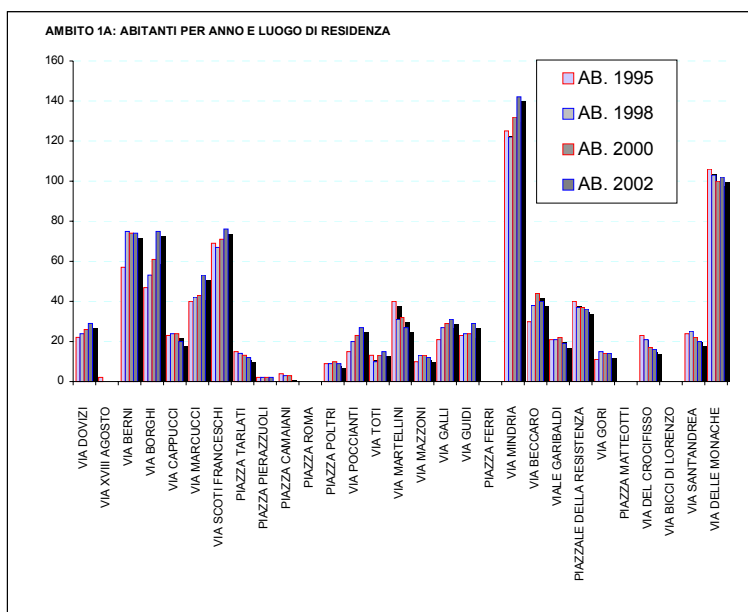


Grafico 3 Ambito 1A, Abitanti insediati per domicilio e anno di rilievo.

Alcune parole infine sulla proiezione dell'andamento della popolazione al 2015. Il dato fornito si può ritenere attendibile se le condizioni e le tendenze socio-economiche rimangono costanti, ovvero in mancanza di nuovi processi di urbanizzazione o mutamenti nei flussi migratori, ma anche in relazione al cambiamento dell'organizzazione delle attività commerciali e turistiche nel territorio.

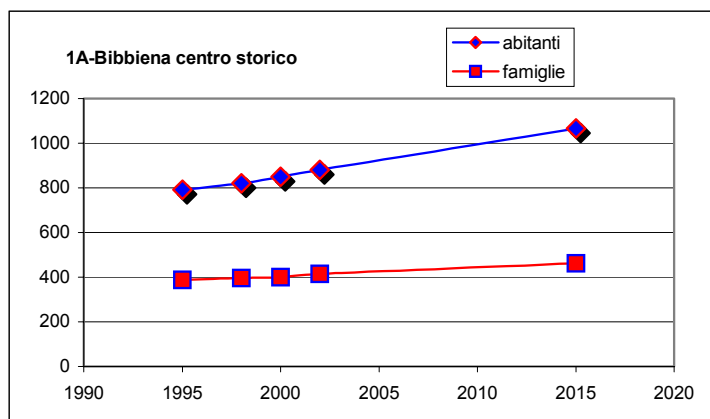


Grafico 4 Ambito 1A, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
792	820	849	880	893

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
388	395	399	415	388

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,0	2,1	2,1	2,1	2,3

Tabella 3 Ambito 1A, Abitanti e famiglie insediate per anno di rilevamento

Servizi presenti

L'Ambito 1A presenta una forte concentrazione di servizi di interesse comunale e sovra-comunale, soprattutto legati ad attività amministrative e ricreative culturali. Si registra infatti la presenza della sede comunale, della pretura, della sede dei Vigili Urbani, del Corpo Forestale, della Coingas, del Centro per l'impiego ecc. Ad uso direzionale sono stati recuperati anche alcuni immobili di proprietà comunale che, avendo perso la loro funzione originaria (carcere, mattatoio, ecc), offrono grandi quantità di spazi per potenziare la vocazione di nodo direzionale del centro storico di Bibbiena.

In armonia con il progetto che mira alla trasformazione di Bibbiena in "Città del Teatro" sono stati recentemente sistemati gli spazi dedicati al Teatro Dovizi e al Museo del Teatro.

Per quanto riguarda i servizi di zona l'Ambito 1A è sede dei due plessi scolastici (elementari e medie) del distretto scolastico di Bibbiena e di diverse strutture religiose (San Lorenzo, San Francesco, la Propositura). All'interno delle mura del centro storico esistono alcuni piccoli parcheggi regolati da parchimetro (P.zza Poltri, Via Berni, Via Toti) ed il più vasto parcheggio di Piazza Tarlati destinato ad essere soppresso per l'attuazione di un progetto di riordino della piazza. I parcheggi più vasti sono situati immediatamente fuori dalle mura (P.le della Resistenza, P.zza Lennon e Via Bicci di Lorenzo).

Gli standards stabiliti dal DM 1444/1968 sono soddisfatti per tutta l'area.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE			
003	Istituto Tecnici Industriale Statale "Enrico Fermi" di Bibbiena	Scuola media superiore	Pubblica Provinciale
005	Museo del Teatro di Bibbiena	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
008	Pretura	Edificio amministrativo	Pubblica Comunale
009	Centro per l'Impiego di Bibbiena	Edificio amministrativo	Pubblica Comunale
010	Sede COINGAS	Edificio amministrativo	Pubblica Comunale
011	Teatro Dovizi	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
016	Cinema "Sole"	Edificio ricreativo e culturale	Privata

SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE		
004	Palazzo comunale	Edificio amministrativo
006	Sede della Polizia Municipale	Edificio amministrativo
007	Sede Corpo Forestale	Edificio amministrativo
012	Biblioteca Comunale	Edificio ricreativo e culturale
020	Ufficio del turismo	Edificio amministrativo
		Enti religiosi
SERVIZI DI QUARTIERE		
001	Scuola elementare "Luigi Gori" di Bibbiena	Scuola elementare
	Scuola media "Bernardo Dovizi" di Bibbiena	Scuola media
002	Deposito comunale di Palazzo Ferri	Edificio amministrativo
013	Autorimessa comunale	Edificio amministrativo
015	Ex scuola materna di Bibbiena	Edificio ricreativo e culturale
017	Bagno pubblico di Bibbiena centro	Bagno/Lavatoio
018	Bagno pubblico di Bibbiena sud	Bagno/Lavatoio
019	Lavatoio di Bibbiena	Bagno/Lavatoio
021	Complesso sportivo "La Pinetina"	Impianto sportivo
022	Bocciodromo di Bibbiena	Impianto sportivo
023	Parcheggio di Piazza Tarlati a Bibbiena	Parcheggio
024	Parcheggio di Via Bicci di Lorenzo a Bibbiena	Parcheggio
025	Parcheggio di Viale Garibaldi a Bibbiena	Parcheggio
026	Parcheggio del Piazzale della Resistenza a Bibbiena	Parcheggio
027	Area verde del Piazzale della Resistenza a Bibbiena	Area attrezzata
028	Area attrezzata di Piazza Matteotti a Bibbiena	Area attrezzata
029	Area attrezzata di Piazzale Lennon a Bibbiena	Parcheggio
030	Parcheggio di Piazza Poltri a Bibbiena	Parcheggio
031	Parcheggio di Via Berni a Bibbiena	Parcheggio
032	Parcheggio di Via Toti a Bibbiena	Parcheggio
033	Parcheggio di Viale Turati a Bibbiena	Parcheggio
034	Parcheggio di Via Fonte Cavalli a Bibbiena	Parcheggio
035	Pieve dei SS Ippolito e Donato a Bibbiena	Edificio Religioso
036	Oratorio di San Francesco a Bibbiena	Edificio Religioso
037	Chiesa e convento di San Lorenzo a Bibbiena	Edificio Religioso
038	Casa di riposo Suore Figlie di San Francesco di Sales a Bibbiena	Struttura sanitaria
059	Sede "Misericordia" di Bibbiena	Struttura sanitaria
060	Ufficio postale Bibbiena centro	Edificio amministrativo
235	Area attrezzata del Piazzale della Resistenza a Bibbiena	Area attrezzata
318	Area attrezzata di Piazza Matteotti a Bibbiena	Area attrezzata
401	Ambulatorio Dott. Ducci Massimo	Struttura sanitaria
407	Ambulatorio Dott. Vagnoli Vivaldo	Struttura sanitaria
409	Ambulatorio Dott. Bidi Gianfrancesco	Struttura sanitaria
411	Ambulatorio Dott. Del Bello Guia e Dott. Donati Fausto	Struttura sanitaria
ALTRI SERVIZI		
040	Distributore di carburante "Tamoil"	Distributore
		Privata

041 Albergo ristorante "Borgo antico"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
042 Albergo ristorante "Marino Brogi"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
043 Ristorante pub "Babilonia"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
044 Ristorante "Spartaco"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
045 Ristorante "La Tavernetta"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
046 Ristorante rosticceria "Passerini"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
047 "Bar Bibbiena"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
048 Caffetteria del Borgo	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
049 "Bar Turismo"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
050 Bar gelateria "Laura"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
051 Pub "Ticcio"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
052 Birreria "Hostaria"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
053 "La Pizzeria del Borgo"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
054 Bar "Le Logge del Tarlati"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
055 Pasticceria "F.lli Del Sere"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
056 "Non solo piazza"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
057 "Caffetteria Anna"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
061 Farmacia "Ceccarelli Cuccaro"	Farmacia	Privata
062 Sede CGIL	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
063 Sede CIA	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
064 Sede CISL	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
065 Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio di Bibbiena centro	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
066 Torre dell'Orologio di Bibbiena	Opere murarie antiche	Pubblica Comunale
067 Fontana del Piazzale della Resistenza a Bibbiena	Fontana	Pubblica Comunale
068 Fontana del Viale Garibaldi a Bibbiena	Fontana	Pubblica Comunale
069 Fontana di Piazza Matteotti a Bibbiena	Fontana	Pubblica Comunale
070 Fontana di Piazza Tarlati a Bibbiena	Fontana	Pubblica Comunale
071 Fontana di Piazza Poltri a Bibbiena	Fontana	Pubblica Comunale
072 Fontana di Porta de' Fabbri a Bibbiena	Fontana	Pubblica Comunale
073 Monumento ai caduti di Bibbiena	Monumento	Pubblica Comunale
074 Monumento a Garibaldi di Bibbiena	Monumento	Pubblica Comunale
231 Ristorante "Il Tirabusciò"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
233 Edicola	Edicola	Privata
234 Camera del Lavoro di Bibbiena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
236 Edicola "Fratta"	Edicola	Privata
243 Ristorante "Chalet"	Strutture per soggiorno e ristoro	Pubblica Comunale

Tabella 4 Ambito 1A, Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Area sottoposta a vincolo paesistico (D.lgs. 42/2004).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Bibbiena-Pollino-S.Maria del Sasso (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Indicazioni generali

L'ambito territoriale, individuato come Ambito 1A, comprende il capoluogo storico ed è da sempre sede della Casa Comunale. Tutte le azioni di trasformazione e conservazione che saranno ammesse e prescritte in quest'area saranno tese a valorizzare la funzione di capoluogo. L'intento è quello di consolidare l'attuale destinazione delle funzioni amministrative pubbliche e di promuovere iniziative per la localizzazione di servizi pubblici quali scuole e servizi per la cultura. Sarà anche sostenuta l'iniziativa privata in merito alla riqualificazione e nuovo insediamento di attività commerciali e direzionali, con l'intento di invertire l'attuale tendenza all'abbandono del centro storico. In merito sarà particolarmente valutata, attraverso studi di dettaglio e speciali corpi normativi, la questione della residenza nel centro storico anche in rapporto all'accessibilità e fruibilità dello stesso, al fine di mitigare le possibili disfunzioni. Il Regolamento Urbanistico e speciali Piani di dettaglio (Piano del Colore) approfondiranno le modalità attuative.

Viabilità e Spazi pubblici

Appare rilevante, ed in modo particolare in relazione al centro storico, la conservazione e riqualificazione degli spazi aperti, intesi come tutte quelle parti della città che comunicano direttamente con lo spazio fruibile dalla pubblica cittadinanza. In questo senso si continuerà ad operare verso il miglioramento dei collegamenti pedonali tra centro storico e resto della città. Iniziative pilota potranno essere gli esiti del Piano del Colore ed in particolare quelli dedicati alla riqualificazione degli ingressi alla città storica. In merito si pone l'attenzione sulla realizzazione di un anello pedonale intorno al centro storico, realizzato attraverso la creazione di un varco pedonale nell'area retrostante Via Berni.

Per ogni intervento dovranno essere predisposti studi di fattibilità specificatamente indirizzati alla realizzazione di aree adibite a parcheggio di servizio al centro storico e di adeguamento e miglioramento della mobilità pedonale e della viabilità minore.

Si propone all'interno del centro storico l'allestimento di strutture temporanee, di durata annuale, da collocarsi in alcuni spazi aperti (Piazzetta Camaiani, Piazzetta Poltri, Via Guidi, ...) che si configurino come nuove scene urbane e punti di aggregazione. I progetti interpreteranno il tema di "Bibbiena città del teatro".

Impianti tecnologici

Previa realizzazione di un dettagliato quadro conoscitivo si indica, come prioritario l'adeguamento dell'attuale sistema fognario la razionalizzazione ed il potenziamento della rete idrica, in prosecuzione con le attuali pratiche di manutenzione del centro storico.

Servizi pubblici

Nella logica di valorizzare il ruolo di capoluogo comunale si propone il consolidamento e la vitalizzazione degli attuali servizi, con particolare riferimento alla Casa Comunale ed ai servizi di tipo sociale istruttivo e culturale (biblioteca, scuole).

Attività economiche

Il Piano Strutturale demanda al Regolamento Urbanistico le modalità l'insediamento di attività commerciali, di piccolo artigianato, direzionali e ricettive, con particolare riferimento alle iniziative legate alla rivitalizzazione socio-culturale del centro storico (teatro, cinema, luoghi di incontro, centro sociale...).

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Il Piano strutturale si propone di contrastare l'attuale tendenza all'abbandono da parte dei residenti degli edifici del centro storico, anche approfondendo e aggiornando le attuali norme sulla tutela del patrimonio edilizio storico.

Le trasformazioni edilizie nell'area storica dovranno essere regolamentate tramite speciali corpi normativi fra cui si indica, come sopra accennato, alla revisione della normativa attualmente vigente per il centro storico, anche in modo da armonizzarne i contenuti nell'ambito del "Piano del Colore e del Decoro urbano" in corso di redazione. Sulla base delle analisi demografiche e socioeconomiche, considerato l'edificato storico e l'area di tutela si ritiene ragionevole, per buona parte dell'incremento della popolazione il riutilizzo degli involucri esistenti. Il Regolamento Urbanistico stabilisce la collocazione, le caratteristiche edilizie e le modalità attuative dei nuovi insediamenti. Per le aree ricadenti entro il vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica allegata alle NTA (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg e piani particolareggiati vigenti per la conservazione dell'edificato storico, con stralcio della nuova viabilità di progetto nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

Gli standard stabiliti dal DM 1444/1968 sono soddisfatti per tutta l'area. Si ritiene plausibile una dotazione di standard residenziali ridotti per questa speciale area, controbilanciati da un sovradimensionamento in alcuni Ambiti limitrofi.

Ambito 1B

BIBBIENA VERSANTE EST

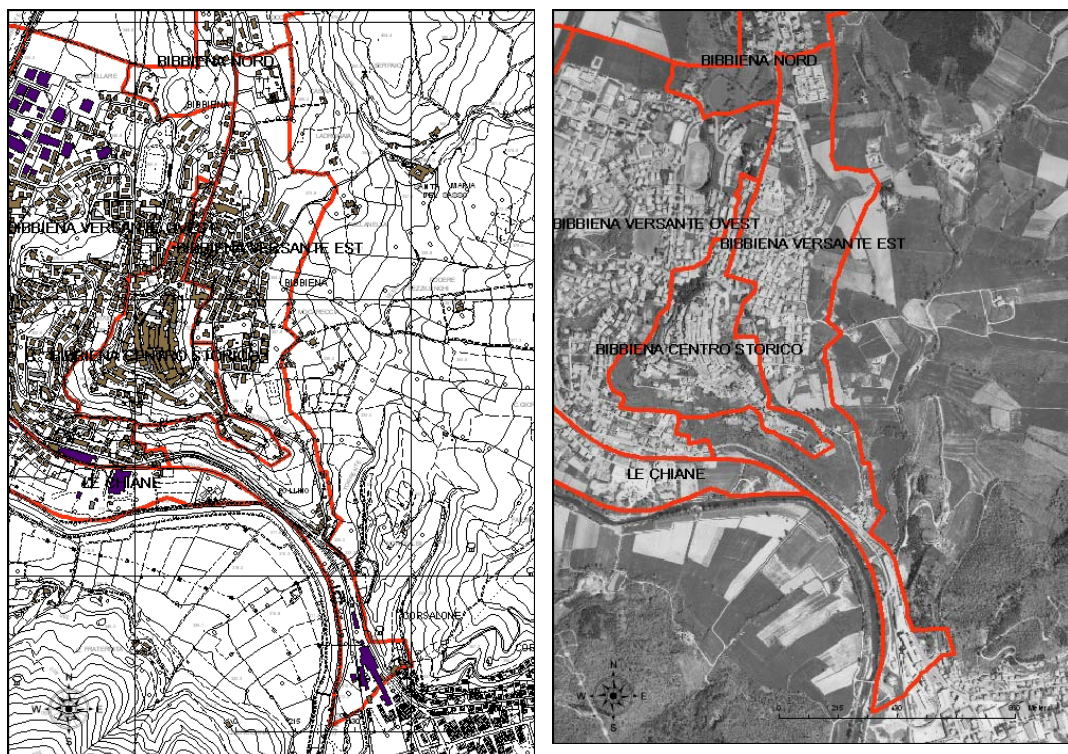


Figura 2 Estensione territoriale dell'Ambito 1B

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito 1B, Bibbiena Versante est, include la porzione di territorio comunale ad est del centro storico. Comprende il complesso Ospedaliero, il cimitero, l'aggregato di Pollino a sud e si estende lungo la S.R.T. 71 annettendo l'ex cementeria S.A.C.C.I.

Ha una superficie totale di circa **62** ettari delimitata dai seguenti confini: l'intorno del vincolo cimiteriale, da qui, ad est il crinale prospiciente il PEEP di Poggetto Poderina, quindi il limite delle aree edificabili dettato dal vigente PrgC verso la Valle del Vessa. A sud il limite è il confine comunale con Chiusi della Verna, quindi ad ovest il fiume Arno ed ancora la S.R.T. 71 fino a località La Nave.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Area di espansione residenziale periferica al centro storico, formatasi dagli anni cinquanta in poi, lungo viale Turati contenuta nei limiti della viabilità di collegamento al santuario di S. Maria del Sasso e polarizzata a nord dall'insediamento ospedaliero risalente ai primi decenni del novecento.

Mentre le prime espansioni limitrofe al nucleo storico, sono disordinate e destrutturate specie dal punto di vista viario, i più recenti interventi, nella zona Peep sono maggiormente attenti alla viabilità ed alla ricucitura del tessuto edilizio.

Nei primi decenni del novecento nella posizione terminale della strada che dal centro storico di Bibbiena porta all'ospedale, fu collocata la nuova struttura cimiteriale.

L'area si estende a sud fino al confine comunale con Chiusi della Verna, presso la frazione del Corsalone. Problematica è la viabilità di accesso al capoluogo in zona Pollino a causa della forte pendenza.

Nella propaggine sud dell'area è localizzato l'insediamento ex industriale della Sacchi, che segna l'accesso al territorio comunale, unitamente al nucleo residenziale del Pollino. Singolare è l'ubicazione della suddetta area industriale dismessa, che si trova a cavallo di due territori comunali.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Gran parte del territorio dell'ambito omogeneo 1.B è occupata da zone edificate a prevalente destinazione residenziale permanente.

Le previsioni del vigente Prg, sono state per la maggior parte attuate, fanno eccezione alcune zone di espansione, anche di notevoli dimensioni (28000 mc per la C14), e alcune zone di completamento in località Pollino. Nella parte più ad est, nella piana del Fiume Arno, sono localizzate le zone produttive esistenti, in realtà si tratta di un'area precedentemente occupata da una cemeniteria oggi dismessa.

Per quanto riguarda i servizi, è interessante ricordare il primo Programma Integrato di Intervento, attuato dall'Amministrazione in merito alla zona del Tannino, che ha dato esito ad una convenzione che permetterà la realizzazione di un parcheggio in Via Filippo Turati.

Si vuole infine riflettere sulla presenza di ben 11 ettari di territorio, normati come verde privato, che assieme ai 7 ettari di aree residuali, rappresentano il territorio libero dall'edificazione. Le due zone, verde privato e aree residuali costituiscono il 30% dell'area dell'intero Ambito.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,07
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	18,88
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	4,23
VERDE PRIVATO	11,61
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	2,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	3,50
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,69
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,58
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	4,63
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	6,67
VIABILITA' DI PROGETTO	2,55
AREE RESIDUALI	7,02

Tabella 5 Ambito 1B, metri quadrati realizzati per zone omogenee

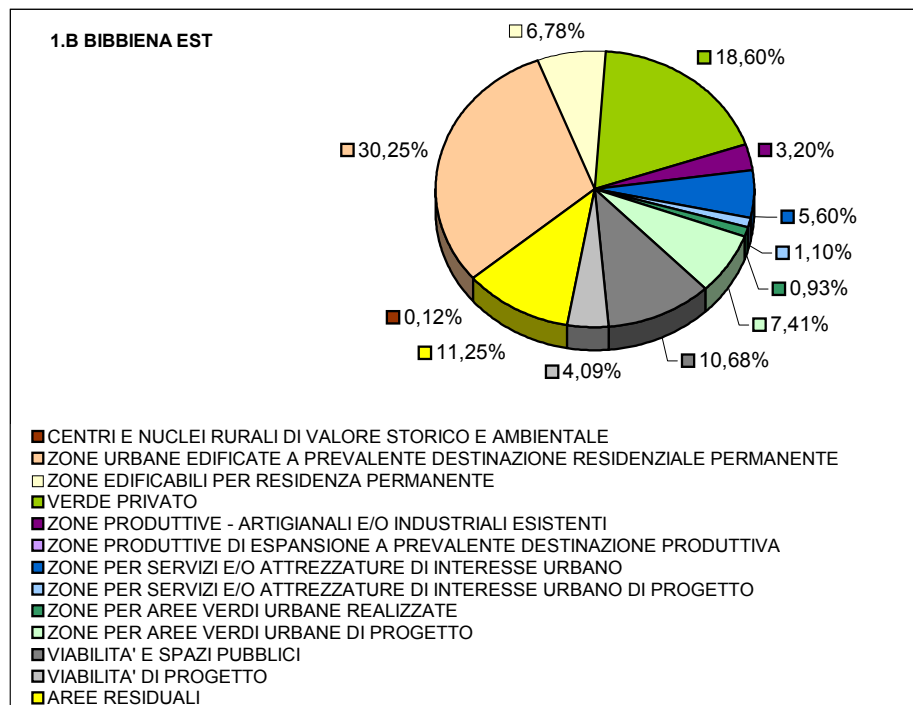


Grafico 5 Ambito 1B, metri quadrati realizzati per zone omogenee

Abitanti insediati

Osservando gli abitanti insediati per domicilio, si possono evincere le zone a più alta densità abitativa, fra queste Viale Turati, Via di Santa Maria, Via Poggetto Poderina, Via San Rocco. Mentre in Via turati gli abitanti aumentano, nelle altre gli abitanti diminuiscono o rimangono costanti, mentre aumenta il numero delle famiglie segno della forte diminuzione del nucleo familiare medio.

Per le altre zone abitate si registra una generale crescita della popolazione, fa eccezione la zona di Pollino, probabilmente meno appetibile per gli attuali standard abitativi a causa dell'acclività e della inadeguata viabilità di accesso.

Considerando la popolazione e le famiglie nell'intera area dell'Ambito, è evidente la crescita della popolazione e delle famiglie, anche se non in modo direttamente proporzionale, indicando una leggera diminuzione del nucleo familiare medio, da 2,6 a 2,5 componenti dal 1995 al 2002.

1-B	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIALE TURATI	220	100	231	102	235	106	254	107
VIA POGGETTO PODERINA	192	61	192	62	189	65	183	62
VIA SANTA MARIA DEL SASSO	191	73	186	71	189	72	191	76
VIA BORSELLINO	2	1	8	4	17	6	20	7
VIA DALLA CHIESA	2	1	15	6	16	8	18	8
VIA XXIII MAGGIO	51	16	87	29	88	31	89	30
VIA MOCARECCIA	30	10	32	13	28	12	41	18
VIA SAN ROCCO	111	45	111	44	107	45	103	43
VIA LIPPI	64	21	63	22	62	22	61	22
VIA BOCCACCIO	56	26	62	28	64	29	57	27
VIA SOPRA GLI ANGELI	50	17	49	18	49	17	52	19
VIA VESSA	63	21	62	22	64	22	64	22
VIA FONTE CAVALLI	11	4	15	5	14	5	20	6
VIA POLLINO	14	8	14	7	13	6	12	6
NUCLEO POLLINO	51	21	39	18	44	20	44	21
C.S. POLLINO	0	0	2	1	1	1	1	1
TOTALE	1108	425	1168	452	1180	467	1210	475

Tabella 6 Ambito 1B. Abitanti insediati per domicilio

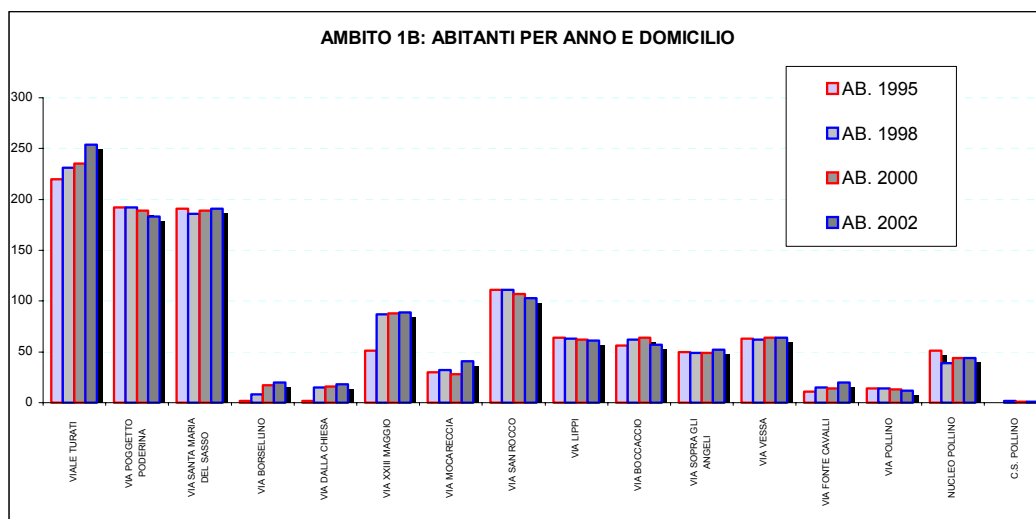


Grafico 6 Ambito 1B. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
1108	1168	1180	1210	1680

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
425	452	467	475	700

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,6	2,6	2,5	2,5	2,4

Tabella 7 Ambito 1B. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

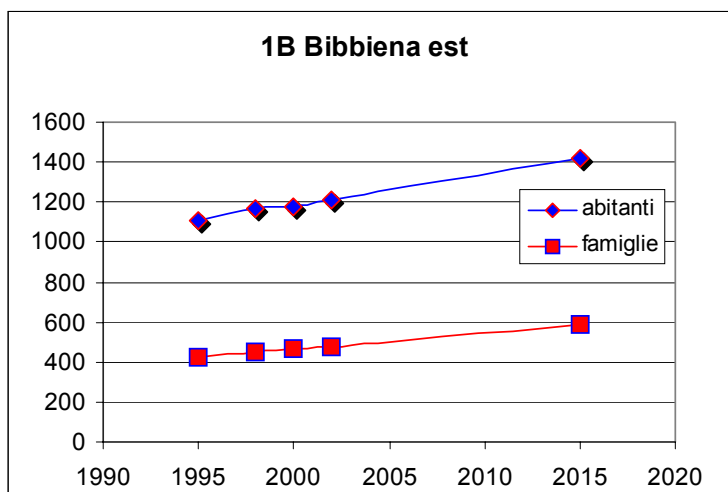


Grafico 7 Ambito 1B, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'unità territoriale è caratterizzata da una scarsissima presenza di servizi poiché gravita sulla limitrofa area del centro storico, usufruisce delle strutture pubbliche ivi presenti. Si tratta di un'area destinata quasi esclusivamente alla residenza e che pertanto necessita soprattutto di spazi a parcheggio. I parcheggi e le aree attrezzate si trovano in corrispondenza delle lottizzazioni residenziali e soprattutto sono legati alla presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica sorti sul tracciato di via Poggetto Poderina. Si segnala la necessità di zone a parcheggio in corrispondenza del viale Turati che essendo il tracciato che collega le aree residenziali a nord di Bibbiena con il centro storico mostra un costante flusso pedonale. Questo flusso pedonale su un'arteria di grande traffico è potenziato dalla presenza del Cimitero e dell'Ospedale e necessita quanto meno di un marciapiede che garantisca la sicurezza dei pedoni. L'attuazione di tale progetto genererà la scomparsa di tutti i parcheggi lungo il tracciato cittadino della S.R.T. 208 che attualmente servono le residenze attestate sul viale. Si registra la presenza di due grandi parcheggi al Corsalone in prossimità della stazione ferroviaria.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE			
077	Ospedale di Bibbiena	Struttura sanitaria	Pubblica
SERVIZI DI QUARTIERE			
075	Officina comunale	Edificio amministrativo	Pubblica Comunale
076	Cimitero di Bibbiena	Cimitero	Pubblica Comunale
078	Area attrezzata "Il Pratellino" a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
079	Parcheggio di Via Poggetto Poderina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
080	Parcheggio di Via Poggetto Poderina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
081	Parcheggio di Via Poggetto Poderina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
082	Parcheggio di Viale Turati a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
083	Parcheggio di Via XIII Maggio a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
084	Area attrezzata di Via Poggetto Poderina a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
085	Area attrezzata di Via Poggetto Poderina a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
086	Parcheggio della Stazione del Corsalone	Parcheggio	Pubblica Comunale
087	Parcheggio del Corsalone	Parcheggio	Pubblica Comunale
403	Ambulatorio Dott. Minelli Emilio	Struttura sanitaria	Privata
ALTRI SERVIZI			
242	Bar "Carpignoli"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata

Tabella 8 Ambito 1B. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Area sottoposta a vincolo paesistico (D.lgs. 42/2004).
- Zone di rispetto stradale.
- Zone di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980).
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Area protetta Arno (Delibera del Consiglio Regionale n. 226/1995).
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Bibbiena-Pollino-S.Maria del Sasso (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, per la specifica area in oggetto si suggerisce la valorizzazione delle polarità insediative, con particolare riferimento alle attrezzature di quartiere che garantiscano la vitalità sociale e la vivibilità degli spazi collettivi.

Viabilità e Spazi pubblici

Oltre alla riqualificazione degli spazi aperti si ritengono di primaria importanza alcuni interventi per la moderazione e regolazione del traffico. In questo senso si fa particolare riferimento alla zona Sacchi-Pollino.

In ottemperanza da quanto previsto dal vigente piano, si conferma la vocazione residenziale dell'area, con attenzione al sistema di collegamento viario di circonvallazione est al centro storico (Pollino-Peep-Cimitero), che sarà un collegamento a lento scorrimento, dato il carattere prevalentemente residenziale dell'area, e la cui sezione dovrà prevedere una striscia verde pedonale.

Per quanto riguarda la zona del Peep di Poggetto Poderina, gravitante verso il Santuario di Santa Maria del Sasso, si prevede la realizzazione di un parcheggio per auto e pullman di servizio al Santuario. Il parcheggio sarà realizzato in armonia con il sistema del paesaggio, attraverso ragionevoli scelte di tecnologie a basso impatto ambientale. La scelta di porre l'area a parcheggio a misurata distanza dal Santuario è legittimata dall'intento di rispettare il luogo sacro. Si è voluto inoltre individuare un percorso di religioso pellegrinaggio, così come suggerisce la tradizione più antica dei percorsi verso il luogo sacro. In merito rammenta l'iscrizione sulla lastra marmorea ubicata lungo l'attuale strada in prossimità dell'edicola votiva, che ammonisce al rispetto del luogo sacro indicando l'inizio di un percorso di penitenza.

Impianti tecnologici

Sono prioritari, nell'ambito degli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici, un nuovo assetto del sistema fognario e la razionalizzazione e potenziamento della rete idrica.

Servizi pubblici

Si ritiene invariante la localizzazione del complesso ospedaliero di servizio all'intera vallata. In questo senso si prescrive il completamento e l'adeguamento della viabilità di accesso così come indicato nelle tavole di piano.

Attività economiche

Il piano intende scoraggiare l'insediamento di grandi attività economiche, salvo quelle di dettaglio, strettamente compatibili con la residenza. Nello stesso tempo è necessario migliorare l'accessibilità pedonale (anche verso il centro storico) e razionalizzare i servizi commerciali di prossimità.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Oltre a quanto già previsto nel Prg vigente, sono previste ulteriori espansioni edilizie a carattere residenziale. Non si prevedono nuove volumetrie per edifici a carattere produttivo.

Riguardo al caso specifico dell'ex stabilimento SACCI il recupero, in accordo con il limitrofo comune di Chiusi della Verna, sarà particolarmente attento alla riqualificazione dell'intera area, punto nodale di ingresso a sud del capoluogo. Il Regolamento Urbanistico stabilisce la collocazione, le caratteristiche edilizie e le modalità attuative dei nuovi insediamenti. Per le aree ricadenti entro il vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica allegata alle NTA (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg e piani particolareggiati vigenti per la conservazione dell'edificato storico, con stralcio della nuova viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate, e per quanto concerne alla circonvallazione est.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

Si tratta di zona eminentemente residenziale. La dotazione di spazi per servizi è superiore ai 25mq/ab, anche se si riscontra la mancanza di servizi per l'istruzione. E' in ogni modo vero che l'area gravita sui servizi scolastici del vicino centro storico, i quali sono facilmente raggiungibili (ad esempio la scuola media). Viceversa si potranno individuare in questa area anche spazi di servizio per il centro storico.

AMBITO 1C BIBBIENA VERSANTE OVEST



Figura 3 Estensione territoriale dell'Ambito 1C

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L' Ambito Territoriale 1C Bibbiena Versante ovest comprende la porzione di territorio comunale urbanizzato, per una superficie totale di ha **10,60**, sviluppata lungo la strada regionale umbro-casentinese in corrispondenza della stazione ferroviaria. Include, a nord, l'area industriale e sportiva del Castellare e a sud l'ex area dello Stabilimento Tannino e la Stazione Ferroviaria, a est le aree Peep e i più recenti impianti sportivi.

Ha i seguenti confini: a nord la strada vicinale storica di separazione con la piana dell'Archiano, ad est il viale Turati, via di Poggio Mercatale, viale Michelangelo, area residenziale La Nave - a sud tracciato della linea ferroviaria Arezzo/Stia - ad ovest il corso del torrente Archiano.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Area residenziale intensamente urbanizzata determinata dallo slittamento a valle degli insediamenti dal nucleo storico verso la statale S.R.T. 71 e la stazione ferroviaria.

In un primo momento, a seguito dell'arrivo della strada ferrata, nel 1889, l'edificazione si localizza nelle vicinanze della stazione e lungo la via Nazionale (S.R.T. 71). Risale a questo periodo l'impianto delle industrie del Tannino, complesso prima dismesso, ora completamente recuperato a fini direzionali, residenziali e commerciali.

Successivamente, l'espansione si completa a monte, lungo la viabilità di collegamento con la parte alta della città (S.R.T. 208 e viale Michelangelo).

In tempi più recenti si susseguono episodi di completamento delle aree già urbanizzate; si concretizzano interventi edilizi più complessi a seguito dell'approvazione di due piani Peep (Bibbiena Stazione e Bibbiena Castellare); si realizza l'intervento di edilizia a carattere artigianale in prossimità del ponte sul torrente Archiano. Il Ponte sull'Archiano, punto di forza e debolezza del sistema viario della vallata, costituisce l'unico collegamento con sufficienti capacità di flusso, tra le due sponde, in altre parole fra l'Alto ed il Basso Casentino.

A mezza costa sono collocati alcuni impianti sportivi ed aree verdi di interesse comunale ed intercomunale (stadio, campi da tennis, piscina). Nel processo di espansione sul versante ovest della collina (bosco di Casina) si è formato, come elemento residuale di una zona agricola extraurbana, un parco verde urbano con valenza connettiva fra i due sistemi di Bibbiena Stazione e Bibbiena Alta.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Gran parte del territorio dell'ambito omogeneo 1C è occupata da zone edificate a prevalente destinazione residenziale permanente.

Le previsioni del vigente Prg, sono state per la maggior parte attuate, fanno eccezione alcune zone di completamento in località Castellare, La Fornace, Il Tannino. Nella parte nord, nella piana del Torrente Archiano, sono localizzate le zone artigianali e un insieme di servizi per lo sport (piscina, campi da tennis, stadio comunale).

Per quanto riguarda i servizi, è interessante ricordare la previsione di parco fluviale, lungo il Torrente Archiano, che interessa circa otto ettari verde di progetto.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,26

ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	51,22
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	3,13
ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
VERDE PRIVATO	0,97
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	7,43
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,46
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	10,38
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	1,71
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	4,93
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	9,78
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	13,12
VIABILITA' DI PROGETTO	1,77

Tabella 9 Ambito 1C, metri quadrati realizzati per zone omogenee

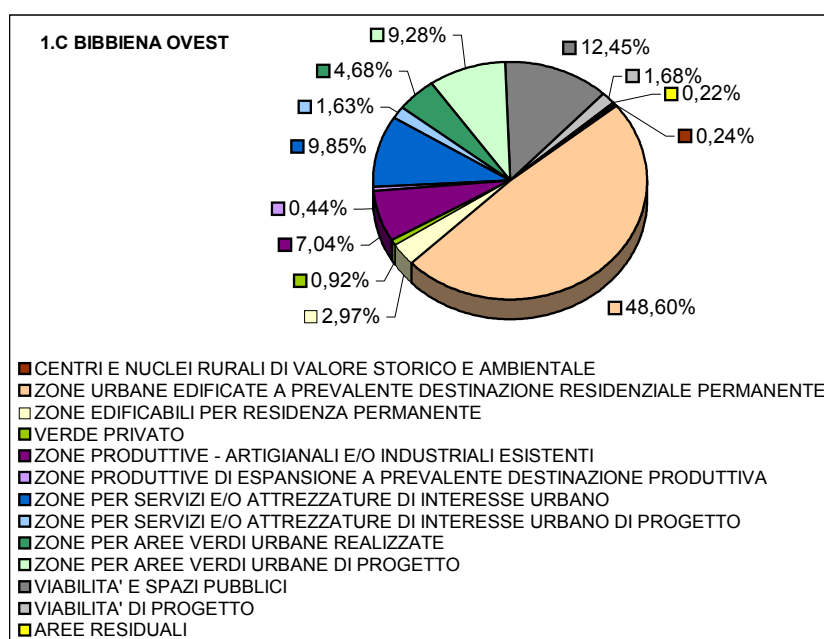


Grafico 8 Ambito 1C, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Osservando gli abitanti insediati si registra una generale crescita della popolazione e delle famiglie, anche se non in modo direttamente proporzionale, indicando una leggera diminuzione del nucleo familiare medio, da 2,6 a 2,5 componenti dal 1995 al 2002. Fanno eccezione le aree edificate recentemente in località Il Salcio, grazie alle opere di messa in sicurezza del versante franoso, dove la nuova tipologia a case a

schiera ha permesso l'insediamento di numerosi nuclei familiari, con il conseguente aumento del nucleo familiare medio.

1-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA DOVIZI	22	11	24	12	26	14	29	14
VIA XVIII AGOSTO	2	1	0	0	0	0	0	0
VIA BERNI	57	24	75	28	74	27	74	31
VIA BORGHI	47	25	53	28	61	27	75	30
VIA CAPPUCCI	23	16	24	16	24	16	20	13
VIA MARCUCCI	40	18	42	19	43	18	53	22
VIA SCOTI FRANCESCHI	69	38	67	32	71	36	76	36
PIAZZA TARLATI	15	7	14	7	13	7	12	7
PIAZZA PIERAZZUOLI	2	2	2	2	2	2	2	2
PIAZZA CAMAIANI	4	1	3	1	3	1	0	0
PIAZZA ROMA	0	0	0	0	0	0	0	0
PIAZZA POLTRI	9	5	9	5	10	5	9	4
VIA POCCIANI	15	11	20	12	23	13	27	14
VIA TOTI	13	7	10	6	13	7	15	8
VIA MARTELLINI	40	15	31	11	32	14	27	13
VIA MAZZONI	10	5	13	6	13	7	12	6
VIA GALLI	21	12	27	14	29	13	31	15
VIA GUIDI	23	15	24	17	24	16	29	18
PIAZZA FERRI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA MINDRIA	125	62	122	65	132	63	142	69
VIA BECCARO	30	18	38	19	44	20	40	20
VIALE GARIBALDI	21	8	21	8	22	9	19	8
PIAZZALE DELLA RESISTENZA	40	18	37	20	37	19	36	19
VIA GORI	11	5	15	6	14	5	14	5
PIAZZA MATTEOTTI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA DEL CROCIFISSO	23	8	21	7	17	7	16	6
VIA BICCI DI LORENZO	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA SANT'ANDREA	24	10	25	10	22	9	20	9
VIA DELLE MONACHE	106	46	103	44	100	44	102	46
TOTALE	792	388	820	395	849	399	880	415

Tabella 10 Ambito 1C. Abitanti insediati per domicilio

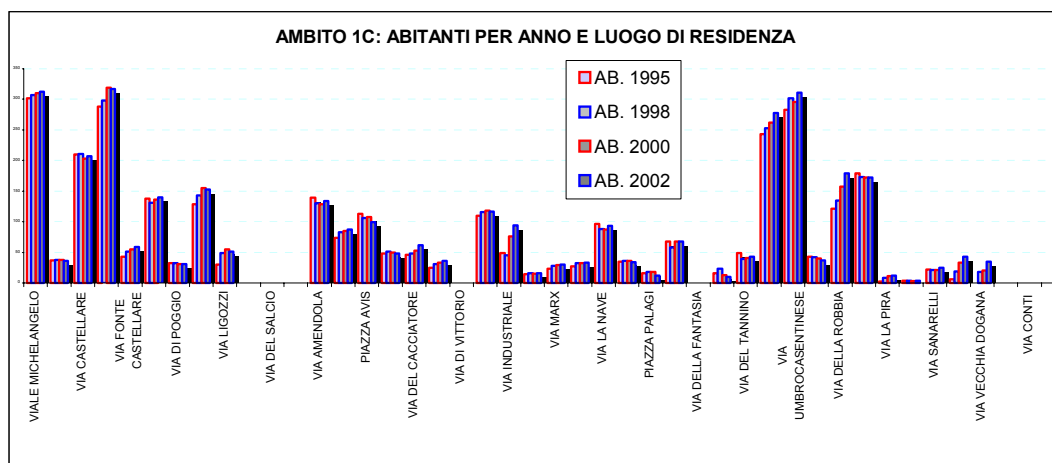


Grafico 9 Ambito 1C, Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
3060	3183	3308	3418	3898

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
1176	1224	1275	1325	1559

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,6	2,6	2,6	2,6	2,5

Tabella 11 Ambito 1C. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

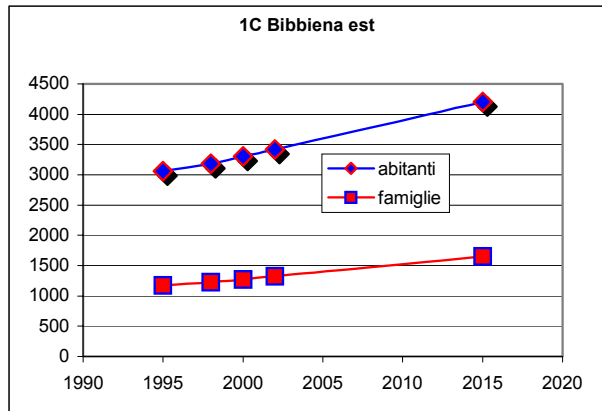


Grafico 10 Ambito 1C, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'ambito 1C, che comprendente l'intera area di Bibbiena Stazione, mostra una forte concentrazione di strutture di tipo sportivo: il polo sportivo dell'area ex-Ciam con piscine e campi da tennis, l'area del Castellare con lo stadio, il campo da calcetto e un piccolo campo da calcio, e l'area del campo da calcio della Stazione. I parcheggi sono collocati nei pressi delle aree a destinazione residenziale di recente formazione, mentre sono scarsi lungo il tracciato cittadino della S.R.T. 71 e per tutta l'area della Stazione. Tra Piazza Palagi e Via della Segheria si trovano l'ufficio postale, i due plessi della scuola materna affiancati dal centro sociale e dall'area verde attrezzata e assiduamente frequentata durante tutte le ore del giorno. La stazione ferroviaria mostra l'assoluta inadeguatezza dei raccordi stradali (presenza di pullman e servizi di linea del trasporto pubblico locale) e delle superfici per parcheggio, pertanto è auspicabile il potenziamento delle strutture di servizio ed il collegamento della stazione dall'altro lato della ferrovia. Altrettanto difficoltosa è la fruizione della Chiesa della Stazione, che si trova in zona non servita da parcheggi e difficilmente raggiungibile a piedi, e della Asl in Via della Colombaia. Gli standard stabiliti dal DM 1444/1968 sono soddisfatti per tutta l'area.

ID OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE		
093 Stazione ferroviaria di Bibbiena	Infrastrutture	Pubblica
094 Sede dei Vigili del Fuoco	Edificio amministrativo	Privata
095 Sede di Nuove Acque	Edificio amministrativo	Privata
SERVIZI DI QUARTIERE		
039 Chiesina della Misericordia a Bibbiena	Edificio Religioso	Privata
089 Centro Gioco "Il gatto viaggiatore"	Asilo nido	Privata
090 Scuola Materna di Piazza Palagi a Bibbiena	Scuola materna	Pubblica Comunale
091 Scuola Materna di Via della Fantasia a Bibbiena	Scuola materna	Pubblica Comunale
092 Centro sociale di Bibbiena Stazione	Edificio ricreativo e culturale	Privata
096 Bagno pubblico di Bibbiena Stazione	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
097 Sede ASL n.8	Struttura sanitaria	Pubblica
098 Campo sportivo di Bibbiena	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
099 Campo sportivo di Via Castellare a Bibbiena	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
100 Campo sportivo dell'Oratorio a Bibbiena	Impianto sportivo	Enti religiosi
101 Piscine di Bibbiena	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
102 Palatennis di Bibbiena	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
103 Campo sportivo di Bibbiena Stazione	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
104 Area attrezzata di Via Bosco Casina a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
105 Parcheggio del Castellare a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
106 Area attrezzata di Via della Segheria a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale

107 Parcheggio di Piazza dello Sport a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
108 Parcheggio di Piazza Coppi a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
109 Parcheggio di Via Luxemburg a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
110 Parcheggio di Via della Robbia a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
111 Parcheggio di Via Ligozzi a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
112 Parcheggio del PEEP del Castellare a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
113 Area attrezzata di Piazza Sacconi a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
114 Oratorio di Bibbiena	Edificio Religioso	Enti religiosi
115 Chiesa di Cristo Re a Bibbiena	Edificio Religioso	Enti religiosi
125 Ufficio postale Bibbiena stazione	Edificio amministrativo	Pubblica Statale
126 Sede "Croce Rossa Italiana"	Struttura sanitaria	Privata
230 Area attrezzata di Piazza Palagi a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
244 Casa Famiglia	Struttura sanitaria	Pubblica
402 Ambulatorio Dott. Gambineri Stefano	Struttura sanitaria	Privata
406 Ambulatorio Dott. Serboli Lelio	Struttura sanitaria	Privata
412 Ambulatorio Dott. Del Bello Guia e Dott. Donati Fausto	Struttura sanitaria	Privata
ALTRI SERVIZI		
116 Distributore di carburante "Agip"	Distributore	Privata
117 Distributore di carburante "Esso"	Distributore	Privata
118 Albergo ristorante "Il Giardino"	Soggiorno e ristoro	Privata
119 Ristorante "La piazza degli artisti"	Soggiorno e ristoro	Privata
120 Bar "4C"	Soggiorno e ristoro	Privata
121 Bar della Stazione a Bibbiena	Soggiorno e ristoro	Privata
122 Bar gelateria "Edy"	Soggiorno e ristoro	Privata
123 Pizzeria "Pronto Pizza"	Soggiorno e ristoro	Privata
124 Bar "American Bar"	Soggiorno e ristoro	Privata
127 Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio di Bibbiena stazione	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
128 Credito Italiano di Bibbiena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
129 Banca dell'Umbria di Bibbiena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
130 Monte dei Paschi di Siena di Bibbiena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
131 Banca Toscana di Bibbiena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
132 Cassa di Risparmio di Firenze di Bibbiena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
133 Assicurazioni Generali	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
134 Assicurazione Ina Assitalia	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
135 Assicurazione RAS	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
136 Assicurazione SAI	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
137 Assicurazione Alleanza Assicurazioni	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
138 Assicurazione La Fondiaria	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
139 Assicurazione Piergentili	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
140 Assicurazione Reale Mutua	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
141 Assicurazione Tirrena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
142 Assicurazione Unipol	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
143 Farmacia della Stazione	Farmacia	Privata

144 Sede CNA	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
145 Sede Coldiretti	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
146 Sede Confartigianato	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
147 Sede Confedilizia	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
148 Sede Confesercenti	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
149 Palestra Athletic Club	Palestra	Privata
150 Palestra Baumann	Palestra	Privata
151 Supermercato "A&O"	Grande distribuzione	Privata
152 Supermercato "Consorsio Agrario"	Grande distribuzione	Privata
207 Edicola di Bibbiena Stazione	Edicola	Privata
237 Centro Aretino Sviluppo Artigianale	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
238 Associazione commercianti	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
240 Banca di Credito Cooperativo di Bibbiena	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
250 Bar "Agip"	Soggiorno e ristoro	Privata
251 Bar "Nardi"	Soggiorno e ristoro	Privata
400 Edicola "Rivi"	Edicola	Privata

Tabella 12 Ambito 1C. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Area sottoposta a vincolo paesistico (D.lgs. 42/2004).
- Zone di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980).
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area protetta Arno (Delibera del Consiglio Regionale n. 226/1995).
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Bibbiena-Pollino-S.Maria del Sasso (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

L'area, non ostante i fenomeni di sviluppo intenso urbanistico, presenta numerosi elementi paesistici, sui quali si devono focalizzare interventi di conservazione e messa in valore.

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, più specificatamente si individuano le seguenti priorità:

- Riqualificare gli spazi urbani, sia tramite ricucitura delle aree edificate, sia attraverso interventi sulle aree aperte, sul sistema della mobilità, sul sistema delle aree verdi, sul sistema dei servizi pubblici;
- Contenere il carico di traffico all'interno dell'area urbanizzata;
- Ubicare in altra sede le attività incompatibili con la residenza;
- Intervenire anche attraverso la ristrutturazione urbanistica, al fine di recuperare edifici dismessi a causa della inadeguatezza o obsolescenza nei confronti dell'originaria destinazione d'uso;
- Nello specifico caso del Lago del Castellare, si indica, alla luce dei recenti fenomeni di instabilità, e poiché è venuta a mancare la originaria funzione di bacino artificiale, nato per l'irrigazione delle aree

agricole limitrofe, la possibilità di prosciugare, interrare, bonificare e consolidare l'area.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indica la creazione di spazi di riserva per una viabilità di attraversamento alternativa, anche allo scopo di garantire l'accessibilità al complesso ospedaliero e snellire i flussi di traffico nella S.R.T.208.

In merito si rammenta il completamento e la sistemazione di tratti viari minori, rimasti incompiuti da anni: in particolare, secondo le previsioni del vigente Prg la connessione delle due zone Peep Castellare e Poggetto Poderina e alcuni interventi di moderazione del traffico lungo la Via Nazionale con attenzione ai collegamenti pedonali.

Si segnala come importante intervento di riqualificazione la valorizzazione dei tratti percorribili dell'ex Berignolo, attraverso la realizzazione di una pista ciclabile e pedonale. Ricordiamo, inoltre, che l'area è interessata dal progetto di "Parco fluviale dell'Arno e dell'Archiano",

Altro punto fondamentale è l'intervento, nell'area fra Via P. Nenni e Via del Cacciatore, al fine di conseguire il completamento stradale ed il prolungamento verso la chiesa Parrocchiale, in prossimità della quale è ipotizzabile un parcheggio.

Impianti tecnologici

Si indicano prioritari la razionalizzazione e potenziamento della rete idrica ma anche l'adeguamento e miglioramento della rete fognaria, particolarmente nell'area di Bibbiena Stazione.

Servizi pubblici

Nell'area sono molti complessi sportivi, si conferma la localizzazione di questi si prescrive il miglioramento dei medesimi, anche da un punto di vista formale (stadio comunale).

Attività economiche

Si ricorda il completamento dell'insediamento artigianale ex CIAM di Via Carlo Marx, verso la nuova viabilità da cui trarrà beneficio per il deflusso veicolare.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Si conferma il completamento aree residuali non edificate con nuovi interventi di edilizia residenziale; si propongono ulteriori volumi a carattere residenziale, e ulteriori superfici per nuovi interventi di carattere produttivo e artigianale e terziario. Il regolamento urbanistico si occupa di definire le modalità e le localizzazioni di tali interventi.

Per le aree ricadenti entro il vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica allegata alle NTA (redatta

secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg e piani particolareggiati vigenti per la conservazione dell'edificato storico, con stralcio della nuova viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate, con particolare riferimento alla circonvallazione est.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

L'utilizzo del territorio dell'Ambito 1C è notevolmente diverso. Se la maggior parte del territorio è interessata da edificazione a carattere residenziale, è anche vero che qui trovano ubicazione alcune importanti strutture di tipo ricreativo e sportivo, lo stadio comunale ed alcuni campi da gioco di livello inferiore, le piscine ed i campi da tennis, l'area verde attrezzata in vicinanza delle scuole elementari di Piazza Palagi. La dotazione di spazi per servizi è superiore ai 40 mq/ab, anche se dovuti principalmente al verde attrezzato suddetto, di carattere comunale. I servizi per l'istruzione ed i parcheggi sembrano essere ancora insufficienti. Si deve però tener conto, da una parte, per quanto riguarda le scuole, che si avvale di quelle del vicino centro storico, dall'altra, per quanto riguarda i parcheggi, della bassa densità abitativa e dunque della possibilità di usufruire di parcheggi privati. Non è comunque risolta la domanda di sosta per le aree che gravitano sull'attuale S.R.T. 71.

AMBITO 1D BIBBIENA NORD

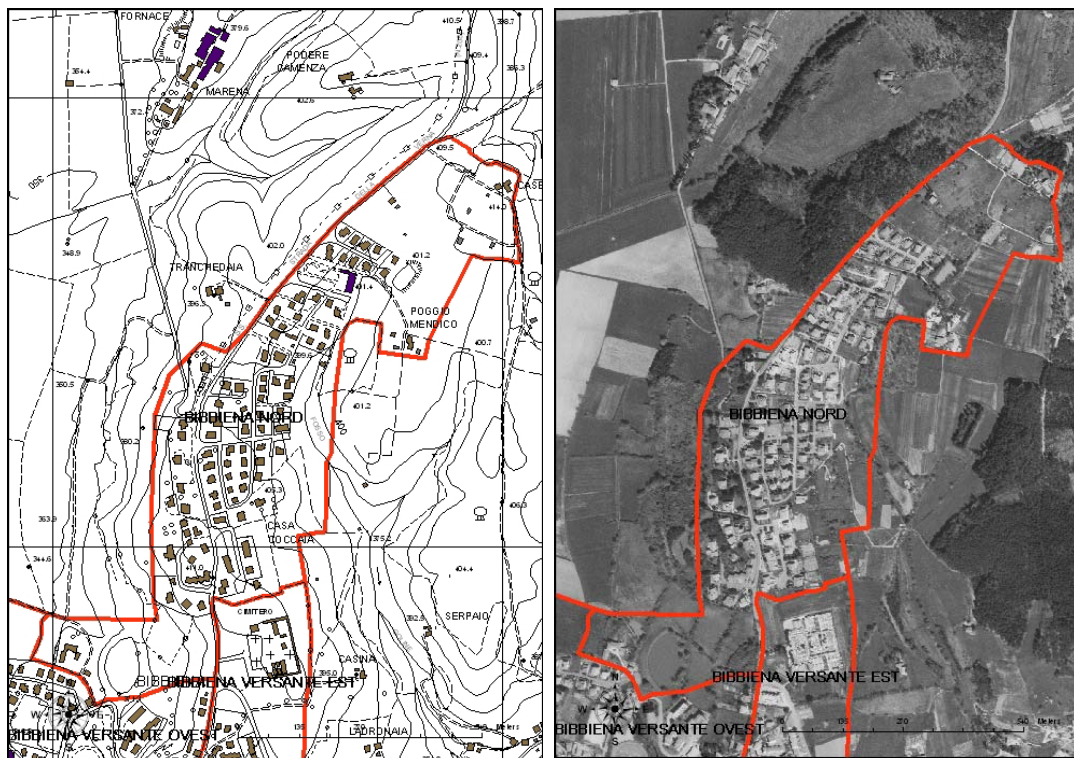


Figura 4 Estensione territoriale dell'Ambito 1D

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Unità Territoriale Organica n. 1B Bibbiena nord comprende una porzione di territorio comunale per una superficie totale di circa **41** ha. E' caratterizzata da insediamenti residenziali a bassa densità sviluppati lungo la strada di crinale S.R.T. 208. Include da nord a sud gli ex insediamenti rurali: La Casella, Poggio Mendico, La Coccaia, Il Castellare incluso il lago artificiale ivi ubicato. Ha i seguenti confini: a nord, oltre le propaggini residenziali definite dal piano di lottizzazione Casella, segue la strada poderale; ad est il limite è segnato prima dalla strada poderale poi da un'ipotetica linea retta che dal podere la Casella porta a Poggio Mendico, da qui fino alla Casa Coccaia il limite è costituito dall'attuale area edificata definita da Prg vigente; a sud è l'area cimiteriale, poi la S.R.T. 208 e dunque la strada vicinale del Castellare che definiscono il confine; a ovest rappresentano il confine le aree destinate agli impianti sportivi del Castellare, poi l'attuale e recente edificato del Cuculo fino all'innesto della strada comunale del Caggio con la S.R.T. 208, e quindi quest'ultima strada figura il limite fino alla Casella.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'area si è sviluppata nel corso degli ultimi trenta anni lungo il percorso di crinale, che originariamente congiungeva Bibbiena con Gressa, poi successivamente, dopo l'apertura del tratto fra Gressa ed il bivio di Banzena, Bibbiena con Chiusi della Verna e la Romagna (attuale S.R.T. 208). Noto da un punto di vista ambientale e paesistico, l'area è stata sottratta al sistema agricolo assorbendo le poche, ma d'interesse rilevante, permanenze rurali. L'edificazione ha trovato nel tracciato della S.R.T. 208, il percorso matrice, occupando preferibilmente l'area est più pianeggiante, con un'edificazione rada, prevalentemente rappresentata da edifici unifamiliari isolati sul lotto. Gli insediamenti sono stati realizzati a partire dal primo programma di fabbricazione, attraverso il susseguirsi di piani di lottizzazioni di iniziativa privata. L'area è definita dal sistema viario di crinale, sul quale si innesta la Via comunale del Caggio. L'andamento è pianeggiante o con lievi pendenze ad est, mentre, ad ovest è particolarmente acclive, degradando verso la pianura fluviale del Torrente Archiano. Dal punto di vista paesaggistico ed agro-forestale, l'area si distingue per la numerosa presenza di vegetazione a conifere.

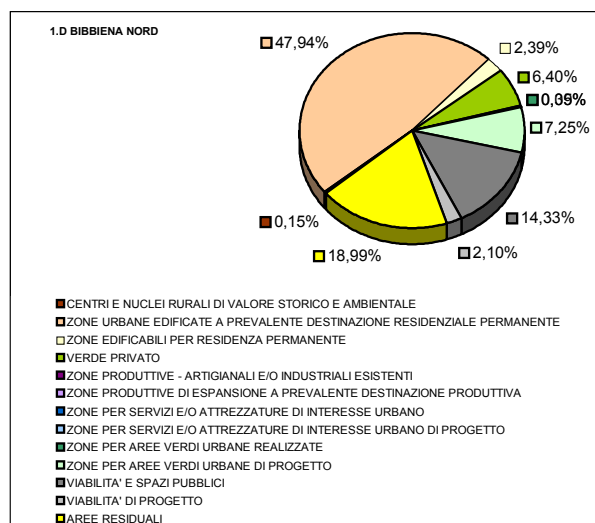
All'interno di questa porzione territoriale è compresa l'area in cui si colloca il primo organismo (IX secolo) legato al sistema insediativo che gravita attorno all'attuale città di Bibbiena, notoriamente identificato nell'antica Pieve di S. Ippolito, ubicata nel luogo dell'attuale località Castellare.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

In merito alle previsioni del vigente Prg non sono stati realizzati i tracciati viari ipotizzati per l'area Castellare.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,06
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	20,04
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	1,00
VERDE PRIVATO	2,67
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,0
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,0
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,0
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,04
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,15

ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	3,03
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	5,99
VIABILITA' DI PROGETTO	0,88

Tabella 13 Ambito 1D, metri quadrati realizzati per zone omogenee**Grafico 11 Ambito 1D, metri quadrati realizzati per zone omogenee.**

Abitanti insediati

Nell'area si registra una repentina crescita della popolazione dall'anno 2000. La causa motrice della crescita è sicuramente l'attuazione del vigente Prg che prevedeva, per questa area, una forte espansione a carattere esclusivamente residenziale. La maggioranza della nuova popolazione si insedia dall'inizio del 2000 in Via Tre Olmi, confermando l'ipotesi precedente, nelle ultime lottizzazioni realizzate con indici relativamente più alti rispetto al resto del territorio circostante.

Anche se non in modo direttamente proporzionale, cresce il numero delle famiglie, indicando prima una significativa diminuzione del nucleo familiare medio, da 2,8 a 2,6 componenti dal 1995 al 2000, poi una lieve ripresa fino ai 2,7 abitanti per nucleo familiare registrati al 2003.

Per questa porzione territoriale si prevede un incremento ulteriore della popolazione, sia dovuto ad alcune volumetrie dell'attuale Prg non ancora realizzate o abitate, sia per le nuove previsioni di Piano. Si ritiene plausibile una leggera inflessione del nucleo familiare medio, in accordo con le attuali tendenze sociali e demografiche. Il dato è avvalorato anche dalla presenza su questa parte del territorio comunale di famiglie originarie del comune stesso a più basso numero dei membri familiari rispetto alle famiglie di immigrazione. Spesso si tratta di popolazione precedentemente residente nel centro storico, spostatasi in cerca di condizioni e standard abitativi ritenuti più alti (casa con giardino, posto auto, ...).

1-D	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA CAGGIO	32	13	31	13	34	14	40	15
VIA COCCAIA	48	18	45	18	47	20	46	20
VIA DEL CUCULO	58	21	56	22	52	22	50	21
VIA FRATELLI ROSSELLI	54	18	53	21	59	21	57	21
VIA TRE OLMI	100	34	117	39	127	42	126	40
VIA POGGIO MENDICO	39	13	48	16	49	17	50	17
VIA DELLA VERNA	36	16	33	15	38	17	46	19
VIA LA QUERCIA	0	0	6	2	15	5	15	5
C.S. LA QUERCIA	7	3	7	4	7	4	7	4
TOTALE	374	136	396	150	428	162	437	162

Tabella 14 Ambito 1D. Abitanti insediati per domicilio

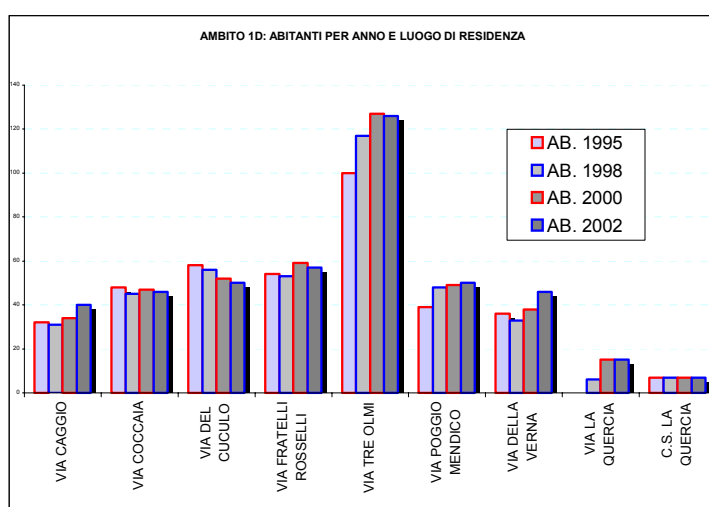


Grafico 12 Ambito 1D. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2003	2015
374	396	428	681	1073

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2003	2015
136	150	162	253	412

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2003	2015
2,8	2,6	2,6	2,7	2,6

Tabella 15 Ambito 1D. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

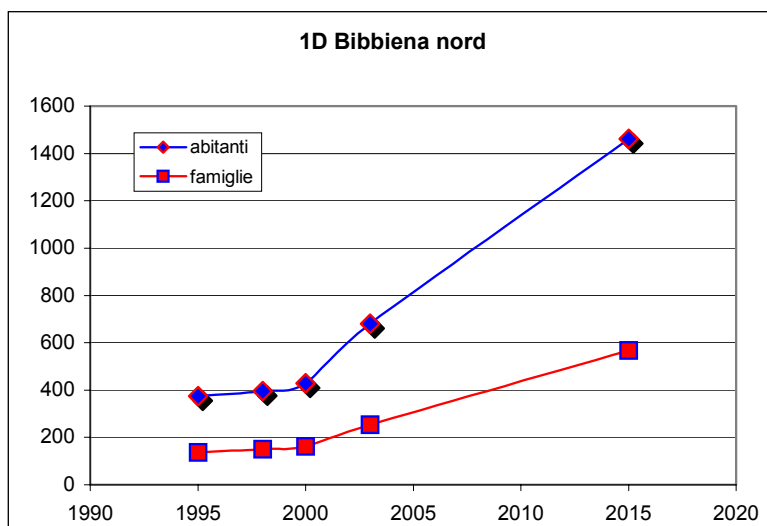


Grafico 13 Ambito 1D, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 1D è un'area destinata quasi esclusivamente alla residenza con abitazioni unifamiliare e bifamiliari circondate dai resede di pertinenza. Essendo frutto di lottizzazioni relativamente recenti sono garantiti tutti i servizi necessari per quanto riguarda viabilità e parcheggi e si registra la presenza di alcune aree verdi, anche se non sufficienti a garantire lo standard dettato dal D.M. 1444/1968. A tale riguardo deve essere comunque considerata la posizione di quest'area che sorge nelle immediate vicinanze della Pineta del Serpaio e di quella di Tranchedaia.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
153	Area attrezzata di Via della Verna a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
154	Parcheggio di Via Baracchi a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
155	Parcheggio di Via Tre Olmi a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
156	Parcheggio di Via F.lli Rosselli a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
157	Parcheggio di Via F.lli Rosselli a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
158	Parcheggio lottizzazione Coccaia a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
159	Parcheggio lottizzazione Coccaia a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
160	Area attrezzata della lottizzazione Coccaia a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
161	Parcheggio lottizzazione Coccaia a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
162	Area attrezzata della lottizzazione Coccaia a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
163	Parcheggio di Via del Cuculo a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
241	Parcheggio della Coccaia a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
253	Area attrezzata della Coccaia a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale

Tabella 16 Ambito 1D Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Bibbiena-Pollino-S.Maria del Sasso (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

L'Ambito, ubicata sulle peculiari emergenze orografiche e paesaggistiche di Poggio Mendico, Coccaia, il Cuculo e sulla Strada Statale panoramica S.R.T. 208 e Strada comunale panoramica del Caggio, presenta alcuni ambiti di conservazione assoluta. Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano le seguenti indicazioni:

- Invertire la tendenza alla dispersione del territorio urbanizzato e concentrare l'attenzione sulle aree già edificate al fine di adeguarle agli standard previsti attraverso la giusta dotazione di attrezzature e servizi;
- Salvaguardare il caratteristico sistema ambientale e naturale attraverso una valutazione dell'impatto ambientale che gli attuali interventi ed i futuri hanno creato e creeranno sull'intero ecosistema interessato.

Viabilità e Spazi pubblici

Circa il sistema viabilistico generale si rimanda a quanto previsto per l'Ambito 1C, ossia la proposta di una connessione viaria tra l'area della Ferrantina e l'area residenziale di Tranchedaia, al fine di snellire i flussi di traffico nella S.R.T. 208. Si propone, inoltre, la realizzazione d'opere infrastrutturali, tese a razionalizzare e snellire il traffico veicolare, allontanandolo dal centro storico con una viabilità tangenziale all'aggregato urbano, inserita in un sistema di collegamenti a flussi di traffico di maggiore importanza. Per quanto riguarda la viabilità di quartiere, si rileva la necessità di realizzare un collegamento parallelo a Via Tre Olmi in modo da collegare Loc. La Querce con Loc. La Casella. Appare poi prioritario il miglioramento della sede stradale della S.R.T.208, finalizzata alla formazione di un percorso pedonale protetto, in parallelo alla stessa, assecondando le attuali tendenze di tutta la cittadinanza, che riconosce alla strada di crinale una meta tradizionale di passeggiata. Nella stessa ottica si prescrive il miglioramento in genere degli itinerari casa-scuola. Si prescrive la totale salvaguardia dei percorsi storici, nelle loro caratteristiche morfologiche e tipologico-costruttive e materiali.

Impianti tecnologici

Fra le opere aventi carattere prioritario si indicano il collegamento fognario al collettore ed il potenziamento della rete di distribuzione dell'acquedotto

Servizi pubblici

Fra le proposte aventi carattere prioritario si indica la valorizzazione degli standard di cessione delle varie lottizzazioni e la rivalutazione delle caratteristiche monumentali del cimitero.

Attività economiche

E' intento di questo piano favorire e permettere la realizzazione di piccoli servizi commerciali e spazi per la sosta ed il ristoro, nell'area interessata da questa porzione territoriale.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

In generale si conferma la vocazione residenziale dell'area con le sue tipologie insediative a bassa densità favorendo, in ogni caso, la saturazione degli spazi liberi e l'accorpamento alle aree urbanizzate consolidate e storiche. E' incoraggiato il recupero del nucleo storico del Castellare, anche a fini turistici ricettivi, nel pieno rispetto dei caratteri storici e tipologici dell'edificato. In accordo con quanto è emerso dalle analisi sulle tendenze socio economiche, tuttavia cercando di tutelare l'ambiente ed il paesaggio e frenando la tendenza all'urbanizzazione lungo il crinale, si prevede un incremento di volumetria oltre le volumetrie rimaste da attuare secondo il vigente Prg. La nuova volumetria prevista è a carattere esclusivamente residenziale. Non si prevedono espansioni a carattere né produttivo, né artigianale. Il regolamento urbanistico si occuperà di definire le modalità e le localizzazioni di tali interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg e piani particolareggiati vigenti per la conservazione dell'edificato storico, con stralcio di tutta la viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

A fronte di un esubero di spazi per la sosta, non pienamente giustificato dalla particolare destinazione residenziale dell'area e dalle tipologie edilizie utilizzate che comprendono quasi sempre spazi privati per la sosta, si registra una totale mancanza di attrezzature collettive e servizi per l'istruzione. Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche e quelle collettive esse andranno reperite nella vicino Ambito 1C, Bibbiena est. Si ricorda infine di dotare l'area degli standard di verde elementare, secondo le direttive della Deliberazione C.R.T. 233/1999.

AMBITO 1E PIANACCI FERRANTINA



Figura 5 Estensione territoriale dell'Ambito 1E

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L' Ambito 1E Pianacci Ferrantina è interessato dai principali insediamenti industriali, artigianali e commerciali di Bibbiena, per una superficie totale di circa **136** ha.

Ha i seguenti confini: A sud la S.R.T. 70 per Firenze; a nord le ultime aree di espansione dello Stabilimento Baraclit; a ovest le aree ripariali del fosso Rignano e il nuovo tracciato del raccordo ferroviario; ad est i terreni agricoli oltre la lottizzazione Ferrantina, il fosso della Sorrassa, i confini dello stabilimento Mabo e vecchio tracciato della strada vicinale del Castellare.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'Ambito è definito e caratterizzato dal limite naturale del Fosso della Sorrassa dalla viabilità di progetto ad ovest e dalla attuale viabilità, l'asse della S.R.T. 71 l'importante innesto con la S.R.T. 70.

L'area è testimone dello sviluppo industriale ed artigianale più recente di Bibbiena e rappresenta lo sviluppo industriale ed artigianale più significativo nell'intera compagine Casentinese.

Qui hanno sede le iniziative industriali legate al settore della prefabbricazione (settore qui considerato distretto industriale) che ha caratterizzato lo sviluppo economico dell'intera vallata negli ultimi cinquanta anni. Gli stabilimenti della Baraclit a nord e della Mabo a sud, allineati lungo la S.R.T. 71 di comunicazione interregionale, identificano l'asse di sviluppo preferenziale lineare. Lungo questo percorso, recentemente si sono localizzati numerosi interventi di edilizia a carattere artigianale, commerciale e direzionale.

L'andamento plano-altimetrico del fondovalle ha favorito la saldatura tra i due insediamenti principali (Soci e Bibbiena) concretandosi come un ininterrotto "asse industriale".

Gli interventi più datati evidenziano spesso la casualità dei modi insediativi, di contro le recenti realizzazioni si sono attuate attraverso piani di lottizzazione (Cif-Ferratina, Centro direzionale-commerciale Il Palazzetto) più attenti al dimensionamento delle infrastrutture primarie con particolare attenzione al sistema della viabilità.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Gran parte del territorio dell'unità omogenea 1E è occupata da zone edificate a prevalente destinazione industriale o artigianale.

Le previsioni del vigente Prg, sono state per la maggior parte attuate, eccetto piccole quote di aree destinate a servizi, verde pubblico e un 10% dell'intera area destinato a nuovi insediamenti produttivi.

Per quanto riguarda i servizi, è interessante notare che l'insediamento a carattere prevalentemente commerciale e in parte terziario del Palazzetto (centro commerciale Casentino), l'attuazione di un area per servizi di interesse urbano.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,33
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	1,16
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	
VERDE PRIVATO	2,41

ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	47,32
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	8,76
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	7,43
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	2,16
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,03
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	3,30
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	5,27
VIABILITA' DI PROGETTO	0,17
AREE RESIDUALI	55,36

Tabella 17 Ambito 1E, metri quadrati realizzati per zone omogenee

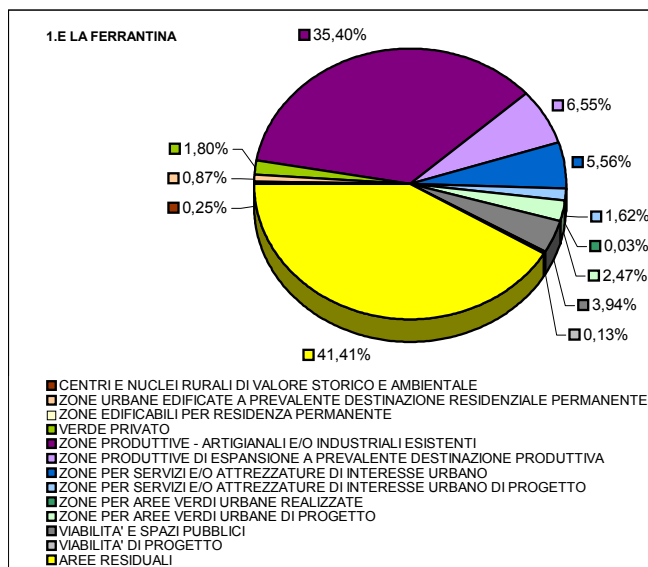


Grafico 14 Ambito 1E, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

L'area, data la prevalente destinazione produttiva, registra un numero molto contenuto di abitanti. Le 42 famiglie sono localizzate per la maggior parte nel nucleo di Pianacci e in località Palazzetto. E' evidente dalla diminuzione delle famiglie insediate una generale tendenza all'abbandono dell'area, non appetibile per gli standard qualitativi contemporanei. Accanto a questo fenomeno, e in qualche modo parallelamente, si insediano nell'area nuclei familiari immigrati: in località Ferrantina, immigrati di origine indiana occupano una casa rurale decontestualizzata ormai da tempo dal sistema agricolo. E' in questo senso che si registra un aumento del nucleo familiare medio da 2,7 abitanti per famiglia nel 1998 ai 2,8 del 2002. Si prevede in ogni caso che la tendenza all'aumento del nucleo familiare si stabilizzerà contando i 2,6 componenti nel 2015. Secondo le attuali linee di ricerca è dimostrato che i modelli riproduttivi delle famiglie immigrate cambiano radicalmente in pochi anni,

indicando una rapida omologazione ai comportamenti sociali del paese di accoglienza⁸.

1-E	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
LOC. FERRANTINA	7	4	12	4	12	5	15	5
VIA DELL'ARTIGIANO	0	0	0	0	3	1	3	1
LOC. PIANACCI	0	0	0	0	0	0	0	0
NUCLEO PIANACCI	69	23	72	24	68	24	64	23
LOC. PALAZZETTO	35	12	32	12	30	12	10	5
C.S. RIGNANO II	1	1	0	0	0	0	0	0
C.S. LABORATORIO CHECCACCI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA PALAZZETTO	0	0	0	0	0	0	20	7
VIA RIGNANO	0	0	0	0	0	0	16	5
PIAZZA DELLA LIRA	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	112	40	116	40	113	42	128	46

Tabella 18 Ambito 1E. Abitanti insediati per domicilio

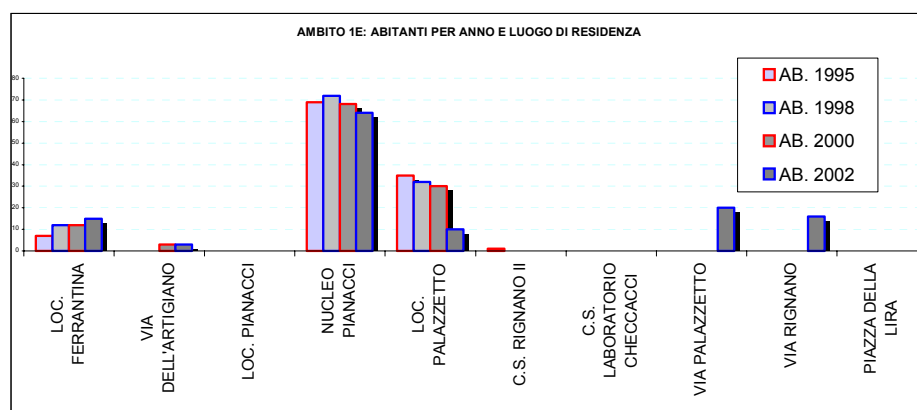


Grafico 15 Ambito 1E. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE				
1995	1998	2000	2002	2015
112	116	113	128	133
ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE				
1995	1998	2000	2002	2015
40	40	42	46	51
NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA				
1995	1998	2000	2002	2015
2,8	2,9	2,7	2,8	2,6

Tabella 19 Ambito 1E. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

⁸ A. Lanzani, I PAESAGGI ITALIANI, Meltemi editore, Roma 2003.

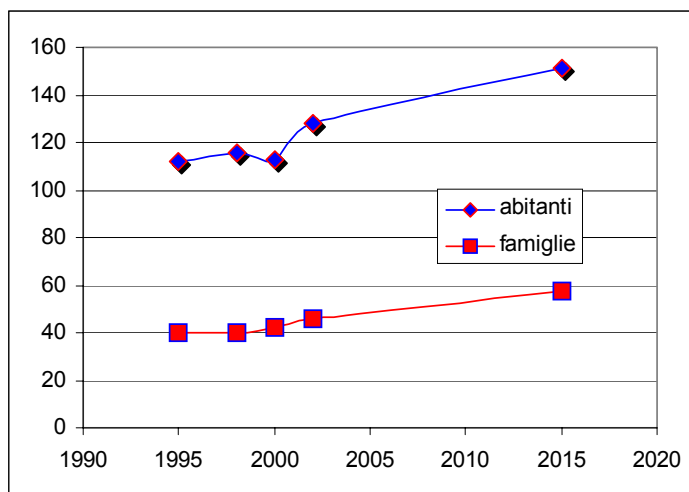


Grafico 16 Ambito 1E, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 1E nel tratto che collega Bibbiena a Soci, è caratterizzata da sviluppi recenti di stabilimenti a carattere produttivo e artigianale. Per queste sue caratteristiche l'area necessita di un efficiente sistema viario e di parcheggi, garantiti in modo sufficiente soprattutto per l'area della lottizzazione artigianale della Ferrantina.

La scarsa presenza di famiglie insediate nella zona determina la totale mancanza di servizi per la residenza.

Di recente formazione è il polo del Palazzetto, a destinazione prevalentemente commerciale. Il Palazzetto, adeguatamente servito da un ampio parcheggio (interrato e fuori terra) resta però isolato rispetto al resto del tessuto urbano di Bibbiena Stazione e necessita di un collegamento pedonale che ne agevoli la fruizione.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE			
164	Segheria della Comunità montana	Infrastrutture	Pubblica
166	Caserma dei Carabinieri di Bibbiena	Edificio amministrativo	Privata
SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE			
165	Depuratore della Ferrantina	Infrastrutture	Pubblica Comunale
SERVIZI DI QUARTIERE			
088	Area attrezzata del Palazzetto a Bibbiena	Area attrezzata	Pubblica Comunale
167	Parcheggio del Palazzetto a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
168	Parcheggio della Ferrantina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
169	Parcheggio della Ferrantina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
283	Parcheggio della Ferrantina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
288	Parcheggio della Ferrantina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
289	Parcheggio della Ferrantina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
290	Parcheggio della Ferrantina a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale

ALTRI SERVIZI		
170 Centro Integrato Servizi	Commerciale	Privata
171 Distributore di carburante "Shell"	Distributore	Privata
172 Ristorante cinese "Ciao"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
173 "Caffè 4 Vie"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
174 Centro Commerciale "Il Casentino"	Grande distribuzione	Privata
175 Supermercato Discount "Vip"	Grande distribuzione	Privata
176 Banca Fideuram	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
177 Assicurazione Sara	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
178 Bar Sala Giochi "King Kamehameha"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
179 Monumento a Dante Alighieri	Monumento	Privata
350 Bar "Il Sorriso"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata

Tabella 20 Ambito 1E. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Zone di rispetto stradale.
- Zone di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980).
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Area protetta Arno (Delibera del Consiglio Regionale n. 226/1995)
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Soci-Camprena-Candolesi (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano le seguenti indicazioni:

- Governare la transizione tra usi rurali e usi urbani. Le istanze di ordine economico possono diventare un incentivo per la valorizzazione della zona.
- Valutare le vocazioni del territorio all'edificazione nel rispetto delle condizioni ambientali, specie per aree più vulnerabili di fondovalle (aree esondabili).
- Dotare l'area degli adeguati servizi per l'artigianato e l'industria.

Viabilità e Spazi pubblici

E' necessaria la previsione di una viabilità di livello superiore per il traffico di transito e un adeguamento della carreggiata stradale (S.R.T. 71) che comprenda:

- Misure moderazione del traffico (rotonde) per rallentamento traffico in località Palazzetto nord (Ferta) e Ferrantina;
- In generale miglioramento della protezione degli utenti deboli;
- Un sistema di alberature a schermatura ambientale, anche a ricostituire la vegetazione ripariale del fosso della Sorrasa;

- Realizzazione di marciapiedi ed eventuali piste ciclabili (a tal fine si prescrive una riserva di spazio in occasione di ogni nuovo intervento);
- Miglioramento degli accessi ai principali insediamenti industriali adeguatamente al carico di traffico pesante.
- Realizzazione dei raccordi ferroviari Baraclit e Mabo.
- Miglioramento della viabilità interna, così come indicato nelle carte di progetto
- Si prevede, infine, a lungo periodo, una riserva di spazio per un eventuale tracciato stradale a scorrimento veloce sul lato ovest del torrente Rignano, il progetto dovrà comunque essere avvalorato dalle effettive necessità di snellimento del carico di traffico.

Impianti tecnologici

Adeguamento del sistema fognario ed il raccordo al collettore principale ed al depuratore di Bellagio.

Prolungamento e modifica dell'acquedotto comunale in direzione nord.

Servizi pubblici

Creare disponibilità di servizi di zona per le attività produttive. Inoltre, nell'area saranno localizzati i nuovi magazzini comunali e la sede della protezione civile. Data la poca popolazione residente e l'irrilevante incremento al 2015, si ritiene che per i servizi alla residenza la popolazione possa gravitare sui vicini centri di Soci e Bibbiena; per questo dovranno essere supportate queste aree con un efficiente servizio di Trasporti pubblici.

Attività economiche

Gestire la forte tendenza di incremento delle attività economiche nella zona attraverso l'attenta verifica delle conseguenze che ogni intervento genera o ha generato (Palazzetto) sui sistemi infrastrutturali.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Si prescrive sia stabilite delle norme e dei principi per il miglioramento dell'impatto estetico e ambientale degli edifici, quali interventi di schermatura arborea (*vegetalizzazione*), specie nelle zone miste artigiane ed industriali.

Non sono previste espansioni a carattere residenziale, sono invece previsti circa 58.000 mq per espansioni di tipo produttivo, artigianale ma anche per servizi. Norme specifiche del regolamento urbanistico dettano le regole di insediamento al fine di rendere i nuovi interventi ecocompatibili con l'ambiente di fondovalle.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg con stralcio della nuova viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio è interessata da edificazione a carattere produttivo e artigianale, è dunque evidente la discrasia fra le quote di standard per abitante, specie per quanto riguarda i parcheggi. Data la poca popolazione residente e l'irrilevante incremento al 2015, si ritiene che per i servizi scolastici i residenti possano avvalersi delle scuole ubicate nei vicini centri di Soci e Bibbiena.

AMBITO 1F LE CHIANE

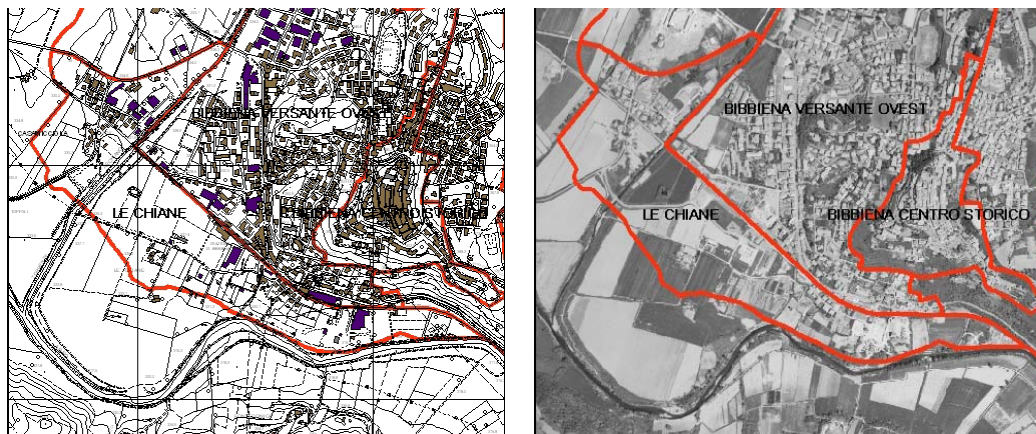


Figura 6 Estensione territoriale dell'Ambito 1F

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Unità Territoriale Organica 1F Le Chiane comprende una porzione della pianura alluvionale fra il Torrente Archiano ed il fiume Arno, che si stende a sud-est dell'abitato di Bibbiena Stazione. L'area si estende per una superficie totale di ha 67.

Include vari insediamenti produttivi e tecnologici: la stazione elettrica Enel, la stazione di compressione Coingas, l'ex Tabacchificio, uno stabilimento per l'estrazione di materiali inerti, lungo il fiume Arno, l'ex cementificio Timossi e l'impianto di depurazione della Nave.

Ha i seguenti confini: a nord-est la linea ferroviaria Arezzo-Stia, il torrente Archiano e la S.R.T. 70 per Firenze; a nord-ovest il nuovo tracciato del raccordo ferroviario; a sud-ovest il nuovo tracciato della strada di fondovalle.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Si tratta di un'area parzialmente urbanizzata con edilizia mista residenziale ed artigianale (loc. Casamicciola e loc. La Nave). L'unità territoriale comprende una vasta area agricola extraurbana contenuta entro i limiti definiti dalla linea ferroviaria, Arezzo-Stia, e dalla previsione del tracciato viario di fondovalle. L'area si assottiglia fino ad annullarsi in località Pollino, costretta fra la sponda sinistra dell'Arno la ferrovia e la S.R.T. 71. Il territorio così delimitato è suddiviso a sua volta dal torrente Archiano.

La formazione delle parti urbanizzate ha trovato limite allo sviluppo nel tracciato della ferrovia. Quest'ultima ha impedito l'espandersi oltre dell'edificato tranne nel caso di un modesto insediamento residenziale (Via Arno) e con gravi problemi di accessibilità.

Il tracciato ferroviario ha tuttavia determinato la nascita di insediamenti industriali fin dai primi del novecento. Fra questi è doveroso annoverare la Cementeria Timossi (1928) ed il Tabacchificio (1924) entrambi interessati da recenti operazioni di recupero e riconversione, di modesta qualità.

Nell'area a sud, oltre la ferrovia, si sono concretizzati recentemente tre impianti tecnologici di importanza infrastrutturale comunale ed intercomunale: Impianti di depurazione, Centrale di sezionamenti Enel, Centro intermodale per lo smistamento dei carichi da gomma a rotaia.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Gran parte del territorio dell'unità omogenea 1F è ancora parte di un sistema agricolo periurbano, che con la sua tessitura a maglia larga, è tipico delle colture di fondovalle.

Le previsioni del vigente Prg, sono state per la maggior parte attuate, eccetto piccole quote di aree destinate a nuovi insediamenti produttivi e residenziali. Anche una rilevante parte della viabilità di progetto è stata attuata, si fa riferimento al collegamento fra la Strada provinciale per Ortignano e Raggialo e Bibbiena Stazione presso località il Tannino. Primo stralcio di un disegno complessivo che, con la nuova previsione del tracciato di fondovalle, investirà tutta l'area.

Per quanto riguarda gli spazi verdi, è interessante osservare la rilevante quota di aree verdi urbane di progetto non ancora realizzate. Si tratta del Parco lungo il Torrente Archiano, il disegno proposto dal vigente Prg, è riproposto e aggiornato in questo Piano Strutturale.

ZONE OMOGENEE					AREA (Ha)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE					0,41
ZONE	URBANE	EDIFICATE	A	PREVALENTE DESTINAZIONE	5,67

RESIDENZIALE PERMANENTE	
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,67
VERDE PRIVATO	3,85
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	6,46
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,97
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	4,59
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,35
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	4,42
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	6,02
VIABILITA' DI PROGETTO	0,50
AREE RESIDUALI	32,47

Tabella 21 Ambito 1F, metri quadrati realizzati per zone omogenee

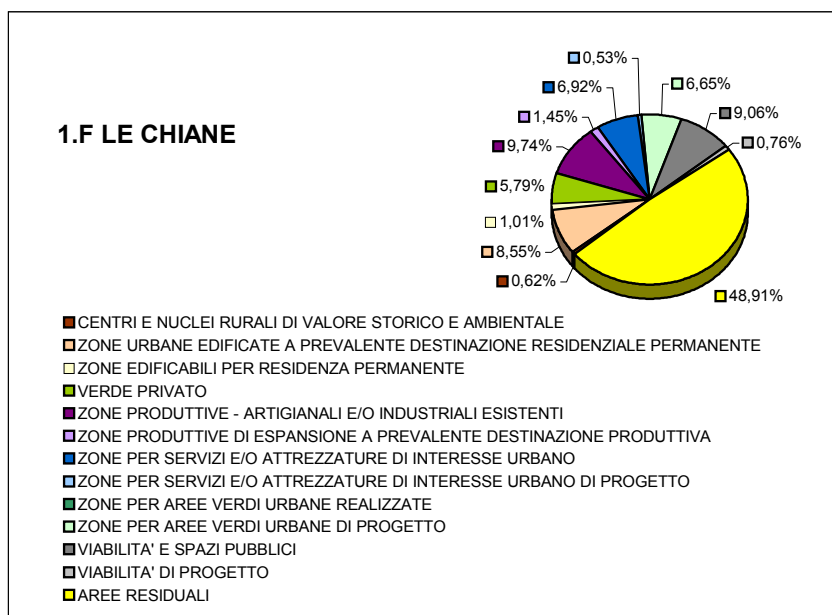


Grafico 17 Ambito 1F, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

L'area registra un numero molto contenuto di abitanti localizzati nei due nuclei di Casamicciola e in località il Molino. Gli abitanti sono in leggero aumento, dovuto anche all'incremento del numero dei componenti per famiglia. Nel caso di Casamicciola si registra anche un arrivo di nuove famiglie. Si ritiene plausibile un ulteriore aumento degli abitanti al 2015, dovuto a quote di terreni edificabili non ancora realizzate o al recupero di involucri esistenti. Particolarmente appetibili potranno risultare le aree residenziali del nucleo di Casamicciola data la vicinanza del centro commerciale. Si prevede comunque che la popolazione andrà

stabilizzandosi, visto che la maggioranza delle nuove espansioni previste è a carattere produttivo o per attrezzature e servizi.

1-F	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA MOLINO CONCE	41	17	39	18	42	18	41	18
NUCLEO CASAMICCIOLA	153	55	162	59	170	59	174	62
C.S. LE CHIANE IV	2	1	2	1	0	1	4	2
VIA BUONCONTE DA MONTEFELTRO	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA ALBERINI	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	196	73	203	78	212	78	219	82

Tabella 22 Ambito 1F. Abitanti insediati per domicilio

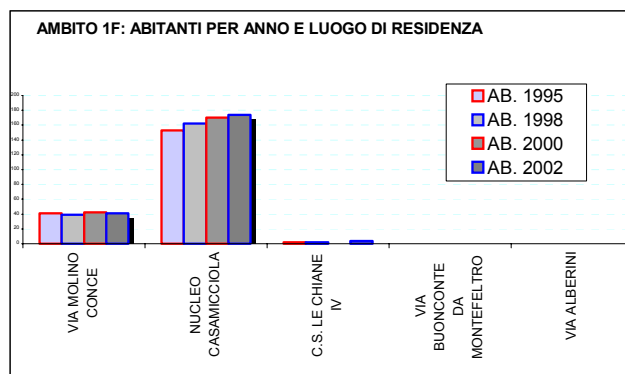


Grafico 18 Ambito 1F. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
196	203	212	219	284

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
73	78	78	82	105

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,7	2,6	2,7	2,7	2,7

Tabella 23 Ambito 1F. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

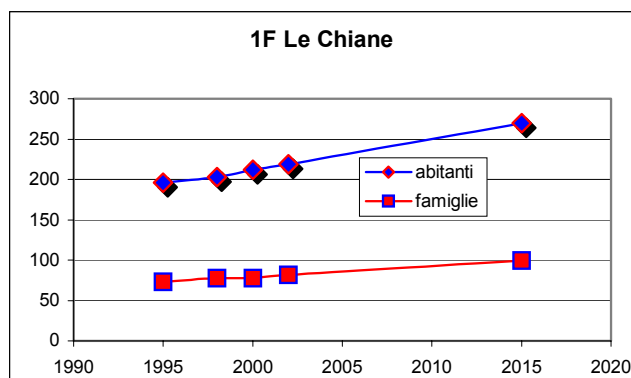


Grafico 19 Ambito 1F, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 1F è principalmente caratterizzata da servizi di tipo infrastrutturale di interesse non esclusivamente di quartiere. Si registra la presenza del depuratore, del canile e del centro intermodale collegato alla stazione ferroviaria.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE			
181	Centro intermodale di Bibbiena	Infrastrutture	Pubblica
SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE			
180	Canile di Bibbiena	Infrastrutture	Pubblica Comunale
182	Depuratore del La Nave	Infrastrutture	Pubblica Comunale
SERVIZI DI QUARTIERE			
248	Parcheggio della Stazione a Bibbiena	Parcheggio	Pubblica Comunale
ALTRI SERVIZI			
183	Distributore di carburante "Gas"	Distributore	Privata

Tabella 24 Ambito 1F. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Area sottoposta a vincolo paesistico (D.lgs. 42/2004).
- Zone di rispetto stradale.
- Zone di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980)
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area protetta Arno (Delibera del Consiglio Regionale n. 226/1995)

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano le seguenti indicazioni:

- L'Ambito presenta il seguente areale di conservazione assoluta, ovvero il Sistema Fiume Arno-Torrente Archiano (*"...la 've 'l vocabol suo diventa vano..."*, Dante Alighieri, Canto V, Purgatorio, DIVINA COMMEDIA)
- Trasformazioni relativamente recenti (sia edilizia residenziale sia a carattere produttivo) hanno interessato l'area, si pone il problema di governare la transizione tra usi rurali e usi urbani. In questa direzione le istanze di ordine economico possono diventare un incentivo per la valorizzazione della zona.
- E' prioritario valutare le vocazioni del territorio all'edificazione nel rispetto delle condizioni ambientali, specie per aree più vulnerabili di fondovalle, ovvero le aree esondabili che saranno messe in sicurezza dopo gli interventi infrastrutturali legati al nuovo tracciato di fondovalle.
- In relazione alle previsioni di ampliamento delle aree destinate ad attività produttive consegue la priorità di dotare l'area degli adeguati servizi per l'artigianato e l'industria.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indica la realizzazione di opere infrastrutturali, fra queste appare prioritario il "Progetto di ristrutturazione ed adeguamento alle norme Cnr del tratto di S.R.T. 71 in località Bibbiena Stazione".

Segue l'adeguamento della viabilità minore con particolare riferimento al collegamento, fra Bibbiena Stazione e Casamicciola, costituito dal sottopasso ferroviario ed al ponte sul fiume Archiano. In questa direzione potrebbe essere utile la previsione di un ulteriore sottopassaggio.

Si suggerisce l'ipotesi di connettere l'area del nucleo di Casamicciola con l'altra sponda dell'Archiano in modo da alleggerire il carico di traffico sul ponte dell'Archiano nella S.R.T. 71.

Sono altrettanto importanti altre opere di miglioramento del sistema delle infrastrutture viarie quali l'incremento della disponibilità di spazio lungo il tracciato ferroviario, l'eliminazione dello svincolo in località Molino e il perfezionamento dell'accessibilità in entrata ed uscita per Bibbiena sud, specie in prossimità dell'impianto di depurazione per facilitare l'utilizzo del centro intermodale.

Si indica necessaria la realizzazione di una rotonda per rallentamento e lo smistamento del traffico in località Ponte di Toppoli.

A tutto quello che è stato proposto si deve affiancare uno studio di sistemazione paesaggistica, al fine di diminuire l'impatto ambientale della nuova variante di fondovalle sul fondovalle.

Ricordiamo, infine, che l'area è interessata dal progetto di "Parco fluviale dell'Arno e dell'Archiano",

Impianti tecnologici

Si prescrive la mitigazione dell'impatto visivo dell'impianto di depurazione e si indica l'area delle Chiane come possibile localizzazione per servizi (fra i quali i distributori di carburanti).

Servizi pubblici

Si segnala come fondamentale il progetto di parco fluviale del sistema Arno-Archiano.

Attività economiche

Il piano si propone di impedire l'insediamento di attività in adiacenza alla residenza non siano compatibili con essa, sia per motivi di inquinamento acustico sia atmosferico. Incentiva invece la delocalizzazione delle funzioni produttive incompatibili in aree di nuova previsione, che saranno più dettagliatamente indicate dal regolamento urbanistico.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Trattandosi di area interessata da nuova edificazione, ogni nuovo intervento avrà come obiettivo la ricucitura dell'edilizia sporadica esistenti e la riqualificazione complessiva del luogo. L'intento è quello di conferire all'intera area i connotati di una nuova immagine urbana, che dovrà costituire la "porta" d'ingresso alla città. Sono previsti, oltre ai volumi in attuazione del vigente Prg, ulteriori mc di volume a carattere residenziale, terziario e turistico. Per quanto riguarda l'incremento delle superfici a carattere produttivo sono previste alcune espansioni. Norme specifiche del regolamento urbanistico dettano le regole e le modalità di insediamento.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

E' evidente la totale mancanza di servizi per l'istruzione che dovranno essere reperiti nelle Ambito vicino (1C), dovrà essere però garantito un efficiente sistema di trasporti pubblici, e un appropriato collegamento viario. Le attrezzature collettive sembrano in eccedenza, in realtà si tratta di attività terziarie e commerciali di cui usufruiscono anche le Ambito vicine. Carenti sono invece i parcheggi, di cui si indica l'adeguamento. Anche il verde attrezzato dovrà essere adeguato agli standard, in merito si rammenta il progetto del parco Arno-Archiano.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 1

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		237.000 mc		33.000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 6.553	mq 312.100	mq/ab 47, 6	ab 8.000	mq 36.000
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		81.000 mc	51.000 mc	106.000 mq
TERZIARIO		253.000 mc	148.000 mc	401.000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		232.000 mq	20.000 mq	50.000 mq

Tabella 25 UTOE 1 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 2

Soci

AMBITO 2A SOCI CENTRO STORICO

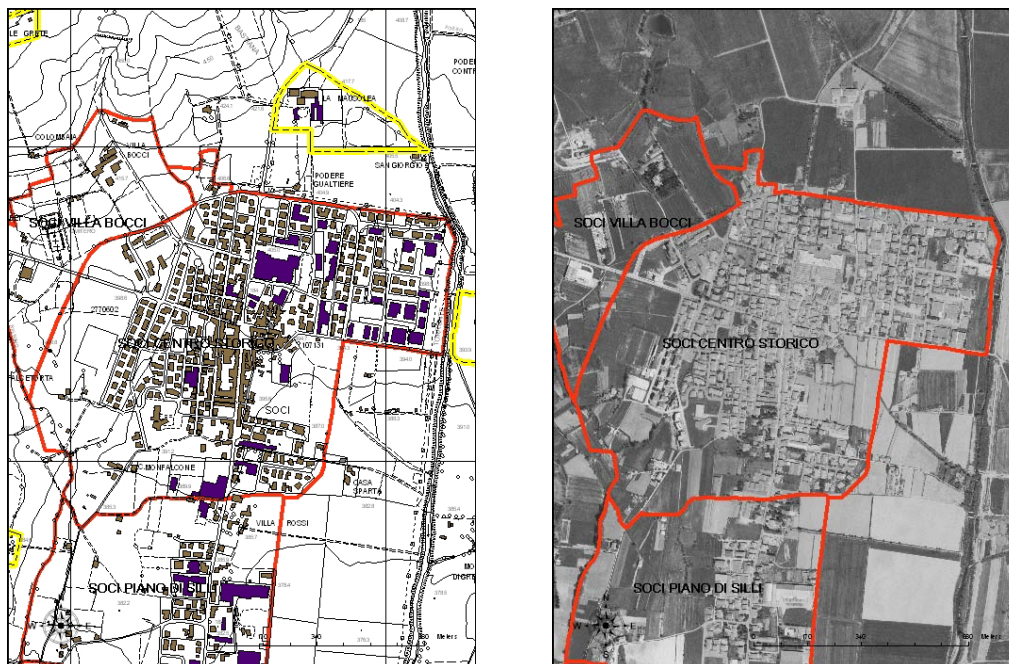


Figura 7 Estensione territoriale dell'Ambito 2A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 2A Soci Centro Storico comprende la porzione di territorio comunale urbanizzato, estesa circa **96** ha, che include il centro storico di Soci e le recenti espansioni residenziali ed artigianali lungo gli assi stradali della S.R.T. 71 e della S.P. dei Guazzi.

Ha i seguenti confini: a nord il limite è rappresentato dalla via Curiel ovvero, proseguendo in linea retta verso est, dalla viabilità di progetto del vigente Prg fino a raggiungere il Torrente Archiano; ad est è prima il torrente Archiano poi, rientrando verso ovest, la lottizzazione di progetto ma non attuata del vigente Prg; a sud la strada poderale che da Casa Sparta portava alle Poggiola; ad ovest il Rignano e dunque le aree destinate a servizi e residenza dall'attuale Prg in località Falcetorta.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Soci è la frazione di maggior peso demografico ed economico del Comune.

Le prime notizie sull'abitato (sec. XI), sono legate alla viabilità sia romana sia medievale, in funzione di queste si consolida la parte edificata e fortificata del Castello di Soci. Il Castello fu sempre legato alle vicende del vicino Monastero Camaldolese, di cui subisce l'influenza e trae i benefici che ne comporteranno l'accrescimento e la modifica della struttura urbana.

Dalla fine del settecento, al nucleo storico entro le mura si aggiungono ampliamenti esterni legati all'insediamento di industrie manifatturiere (lanifici) alimentate attraverso l'utilizzo dell'acqua dell'Archiano come fonte di energia. "All'origine delle attività tessili della zona di Soci dobbiamo menzionare il Berignale (o Berignolo), canale impiantato dai monaci camaldolesi, del quale si hanno notizie fin dal XIV secolo. Le acque del canale davano movimento alle gualchiere ubicate nel tratto compreso tra l'antico palazzo "Fattoria della Mausolea" e il paese di Soci. Verso la fine del XVII secolo le gualchiere risultano affittate alla famiglia Grifagni, che insieme a quella dei Franceschi operavano nella zona di Soci dalla fine del 1600 fino al 1750. Nella seconda metà del 1700 non si ebbero nella zona importanti lanaioli e solo all'inizio dell'800 si trovano notizie certe sull'attività laniera relative alla famiglia dei Ricci, i quali intorno al 1840 comprarono definitivamente le gualchiere dai monaci camaldolesi. Nel XVIII secolo la famiglia dei Grifagni e la famiglia dei Franceschi erano due tra le principali famiglie impegnate nell'attività tessile. Da un'inchiesta promossa dal Governo Toscano verso la metà del 1700, emerge che i tipi di manufatti prodotti erano: rascette, peluzzi, Panni di Casentino, stametti, mezzolani,..."⁹

Alla fine dell'ottocento, lo sviluppo delle aree a nord del nucleo storico, è prevalentemente di tipo industriale. Si definisce per lo sviluppo dell'industria laniera, ai primi del novecento, una vera e propria cittadina industriale. E' di questo periodo la formazione della struttura urbana lungo le sedi viarie principali (soprattutto S.R.T. 71, strutturata secondo uno schema a scacchiera, con maglie molto allungate ed isolati chiusi.

In tempi più recenti lo sviluppo edilizio, sempre legato a quello artigianale ed economico in genere, si diffonde sul territorio con tipi edilizi isolati misti residenziali ed artigianali, seppur mantenendo la struttura viaria a maglia ortogonale.

"Recentemente sono stati portati a termine i lavori di ristrutturazione e di recupero di alcuni edifici dell'ex lanificio, lavori che hanno mantenuto nelle facciate e nella distribuzione interna alcune caratteristiche originarie come cornici, marcapiani, ampie finestre ad arco, rifiniture in mattoni, una torretta ampiamente vetrata e un'altra su cui è posto l'orologio e la ciminiera in mattoni, notevolmente ridotta rispetto all'altezza originaria. Gli interventi di recupero del grande polo industriale, costati 8 miliardi, iniziati il 1° Settembre 1990 venivano

⁹ Tratto da: <http://www.nots.it/ecomuseo/iana/GrifagnidiSociiFranceschidiPartina.html>

terminati nel 1993 nella parte riguardante il lanificio della Cooperativa Tessile di Soci e attualmente sono in via di ultimazione in alcuni edifici, di piccole dimensioni, sede prossima di una banca cooperativa. Una parte del vecchio lanificio costituito da un edificio di grandi dimensioni è ancora da ristrutturare; si presenta in cattivo stato di conservazione, ed è previsto dal piano di recupero la sua destinazione a scuola statale. Un grande edificio abbandonato contiene al suo interno alcuni vecchi macchinari: una cimatrice, una garzatrice, una rattina (macchina per fare il ricciolo al panno casentino), una pressa e dei telai.¹⁰ Attualmente, anche a seguito di recenti interventi, il centro urbano è confermato su Piazza Garibaldi, mentre il centro delle attività commerciali si è spostato verso l'area recuperata dell'ex lanificio, a discapito delle aree lungo la statale.

Il centro di Soci è stato interessato da importanti interventi immobiliari: il recupero dell'ex lanificio Bocci e le lottizzazioni residenziali e Peep in adiacenza alla Via Fiorentina. Questi ultimi interventi hanno favorito la congiunzione fra l'area sportiva ad ovest e l'abitato.

¹⁰ "Lo sviluppo del Lanificio è dovuto all'intraprendenza della famiglia Ricci, originaria di Stia. Agli inizi del 1800 Pietro Ricci, proprietario del Lanificio di Stia si trasferisce a Soci dove affitta dai frati camaldolesi le due gualchiere del mulino. Alla morte del Ricci l'attività del Lanificio viene portata avanti dai figli, che acquistano a metà ottocento dai camaldolesi gli edifici in cui operava il lanificio ed altri immobili. Nel 1861 il lanificio passa al nipote Giuseppe Bocci che ingrandisce lo stabile delle gualchiere e ammoderna i macchinari. Nel 1882 per razionalizzare la produzione di panni costruisce la fabbrichina di Partina, a pochi chilometri da Soci, per la purgatura e la follatura dei panni, operazioni che fino a quel momento avvenivano nella fabbrichina di Papiano. Altri ammodernamenti avvengono col figlio Sisto Bocci che trasforma il lanificio in un grande complesso in competizione con i più importanti stabilimenti nazionali. Dopo la sua morte (Settembre 1915), un incendio demolì gran parte degli stabili posti lungo l'attuale via Nazionale e nel 1918 l'edificio viene rilevato da G. Battista Bianchi che apporta ampliamenti e ammodernamenti del macchinario. Con la crisi del 1929, il lanificio dopo alcuni anni di esercizio provvisorio viene posto in liquidazione. L'anno seguente viene rilevato dalla società anonima Lanificio del Casentino che aggiorna il macchinario e amplia la presa d'acqua alla centrale idroelettrica. Nel dopoguerra la produzione continua fino al 1956, dopo un periodo di inattività dovuto alla distruzione dei macchinari durante il passaggio del fronte. La disoccupazione, la delusione di tante famiglie, lo spettro della miseria, il bisogno di speranza e la voglia di ricominciare l'avventura, nel 1972 spinsero un gruppo di sedici operai e tecnici a costituirsi in cooperativa tessile e a prendere in affitto tutti i vecchi impianti per dare lavoro a 60 dipendenti e a soddisfare le commesse di lavoro in conto terzi. La cooperativa dapprima presieduta da Mario Fani e poi da Simonello Marchesini non ebbe vita facile. L'ultima fase dello sviluppo di questo stabilimento è stata resa possibile dall'autofinanziamento, a cui si sono volontariamente posti tutti i dipendenti, che ha consentito il rinnovo di quasi tutti gli impianti. La concessione di un finanziamento a fondo perduto da parte della Comunità Economica Europea, della Regione Toscana e dell'Amministrazione Comunale è stata finalizzata alla realizzazione di opere infrastrutturali nell'area di recupero urbanistico. La superficie resa libera ha modificato il profilo del paese nella parte nord, con l'abbattimento di due palazzi e di altri capannoni, la ristrutturazione di un altro palazzo, quello in cui era la direzione, l'apertura di nuove strade e di ampi parcheggi. Pur modificando parte della sua fisionomia, il paese nel complesso appare più moderno. Oggi i dipendenti della Cooperativa Tessile sono 150, ma altrettante sono le persone che con l'indotto lavorano continuamente per essa in strutture produttive artigianali e industriali esterne." Tratto da: <http://www.nots.it/ecomuseo/ana/Lanificio%20di%20Soci.html>

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Il territorio dell'ambito 2A è quanto mai eterogeneo, sono presenti, accanto ad un nucleo storico di una certa importanza, recenti espansioni a carattere produttivo. In effetti questa porzione territoriale prosegue una tradizione di vocazione al sistema produttivo che fonda le sue radici al secolo XIX. L'eterogeneità di funzioni e conseguentemente di tipi edilizi si fa caso studio nel quartiere est, dove coesistono residenza e attività altamente incompatibili quali la lavorazione a telaio dei tessuti. Gli ultimi anni vedono decadere questa promiscuità di funzioni in modo repentino, tanto che l'amministrazione ha proposto un piano di recupero dell'intera area a fini residenziali, rivedendo anche i modi insediativi e le tipologie esistenti là dove inadeguate.

Le previsioni del vigente Prg, sono state per la maggior parte attuate, eccetto piccole quote di verde pubblico e un 7% dell'intera area destinato a nuovi insediamenti residenziali. Buona parte della viabilità di progetto non è stata attuata, salvando alcuni tracciati storici importanti.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	2,59
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	30,77
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	7,30
VERDE PRIVATO	2,07
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	14,43
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	1,77
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	11,62
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,64
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	1,39
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	2,89
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	13,94
VIABILITA' DI PROGETTO	2,43
AREE RESIDUALI	3,55

Tabella 26 Ambito 2A, metri quadrati realizzati per zone omogenee

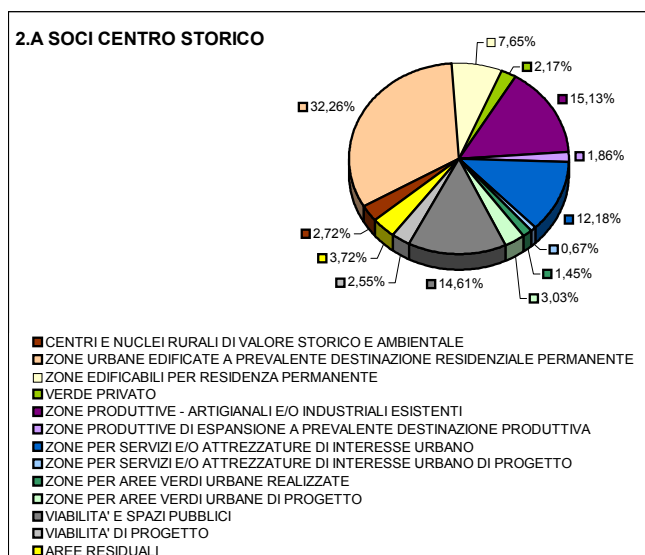


Grafico 20 Ambito 2A, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Nell'area si registra una costante crescita della popolazione, accompagnata anche da un modesto aumento del nucleo familiare medio da 2,5 a 2,6 componenti per nucleo. In effetti Soci sembra essere particolarmente vivace dal punto di vista socio economico. Accanto a realtà come quella del centro più antico, con ripopolamento dovuto a flussi migratori, sono le espansioni più recenti a nord o alcuni recuperi di edilizia rurale particolarmente attrattivi, secondo le ultime tendenze, per una classe medio alta.

2-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA ARCHIANO	77	25	79	23	76	23	80	25
VIA A BOCCI	116	54	106	53	108	51	120	54
VIA G BOCCI	149	66	141	68	151	69	162	72
VIA CADUTI PARTIGIANI	60	22	62	23	63	25	65	26
VIA CASE OPERAIE	39	17	41	20	41	18	43	18
VIA DEL CEDRO	114	40	115	43	120	45	127	48
PIAZZA CHIESA NUOVA	2	1	3	2	3	2	3	2
PIAZZA CHIESA VECCHIA	70	32	81	35	82	37	96	38
VIA DELLA FIERA	5	2	5	2	5	2	5	2
VIA FIORNTINA	57	27	52	23	52	22	66	28
VIA FRATELLI CERVI	0	0	0	0	0	0	0	0
PIAZZA GARIBALDI	31	16	34	15	33	16	38	17
VIA DEL GIARDINO	15	6	16	7	14	7	18	8
CORSO GRAMSCI	141	55	143	53	152	56	144	56
VIA DEL LANIFICIO	20	7	19	8	19	7	14	6

VIA DELLA LIBERTA'	11	4	10	4	13	5	13	5
VIALE MATTEOTTI	96	33	95	34	102	36	94	35
VIA MAZZINI	103	41	95	41	101	42	107	43
VIA MICHELANGELO	201	79	201	81	199	79	201	80
VIA MICHELINI	43	15	45	14	41	14	47	18
VIA MORO	10	3	11	4	17	5	15	5
VIA NENCETTI	13	5	12	5	12	5	13	5
VIA DELL'ORTO	49	20	47	18	49	20	52	20
VIA PERODI	17	5	17	5	21	7	21	7
VIA PETRARCA	13	5	17	6	17	6	17	7
VIA DEL PONTE	41	19	38	18	35	17	39	18
VIA DEL PRATO	42	12	37	12	39	13	39	12
VIA 1° MAGGIO	7	3	7	3	9	4	7	4
VIA DELLA RENA	87	34	116	45	114	46	111	42
VIA DELLA REPUBBLICA	6	3	6	3	14	6	32	13
VIA ROMA	78	35	82	38	83	35	84	36
VIA ROSSA	16	6	14	5	17	6	18	6
VIA DEL TESSITORE	25	10	26	10	24	9	23	9
VIA TOGLIATTI	193	72	188	69	185	67	155	56
PIAZZA XIII APRILE	46	22	51	22	53	20	57	22
VIA TRIESTE	21	9	20	9	24	10	18	8
PIAZZA UMBERTO	24	11	28	12	23	12	30	13
VIA VECCHIA	89	37	84	37	89	40	99	43
VIA XX SETTEMBRE	35	17	39	20	47	23	48	23
VIA VERDI	19	5	19	5	16	5	16	5
VIA VITTORIO VENETO	143	49	148	53	162	59	160	61
VIA ALESSANDRINI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA GIOTTO	111	39	129	47	137	48	136	49
VIA ROSSINI	4	1	4	1	4	1	3	1
PIAZZA DELL'OROLOGIO	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA IV NOVEMBRE	37	13	51	15	53	15	53	15
VIA CURIEL	15	4	17	5	17	6	26	8
VIA FALCETORTA	62	25	70	27	71	27	63	24
VIA BERLINGUER	0	0	0	0	0	0	18	8
VIA DR GIUSTINELLI	5	1	4	1	4	2	60	21
VIA FALTERONA	0	0	0	0	0	0	2	1
VIA PRATOMAGNO	0	0	0	0	0	0	12	3
PIAZZA CAMPANA	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA VESPUCCI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA DA VERRAZZANO	0	0	0	0	0	0	0	0
C.S. CASINA	11	4	14	4	17	5	19	6
C.S. FALCETORTA	6	1	6	1	6	1	6	1
C.S. MONFALCONE	8	3	11	4	11	4	15	5
TOTALE	2583	1015	2656	1053	2745	1080	2910	1138

Tabella 27 Ambito 2A. Abitanti insediati per domicilio

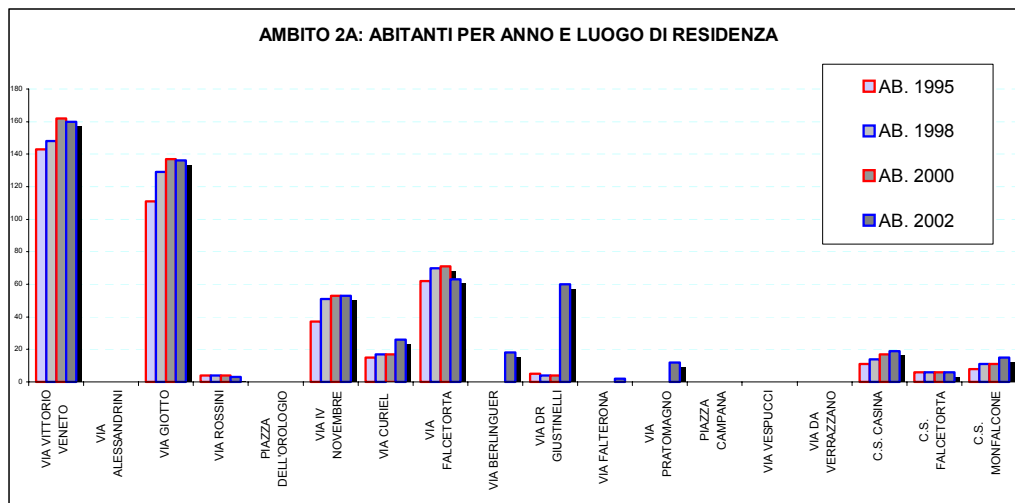
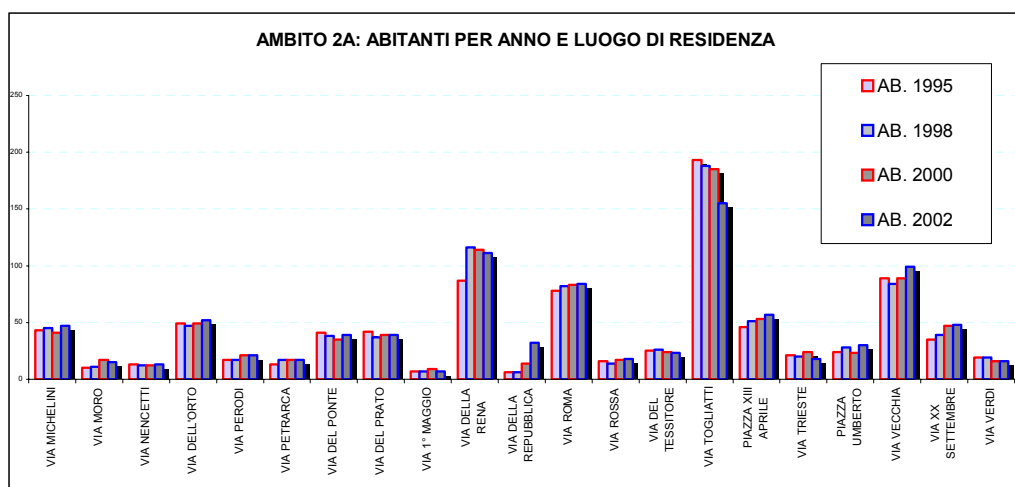
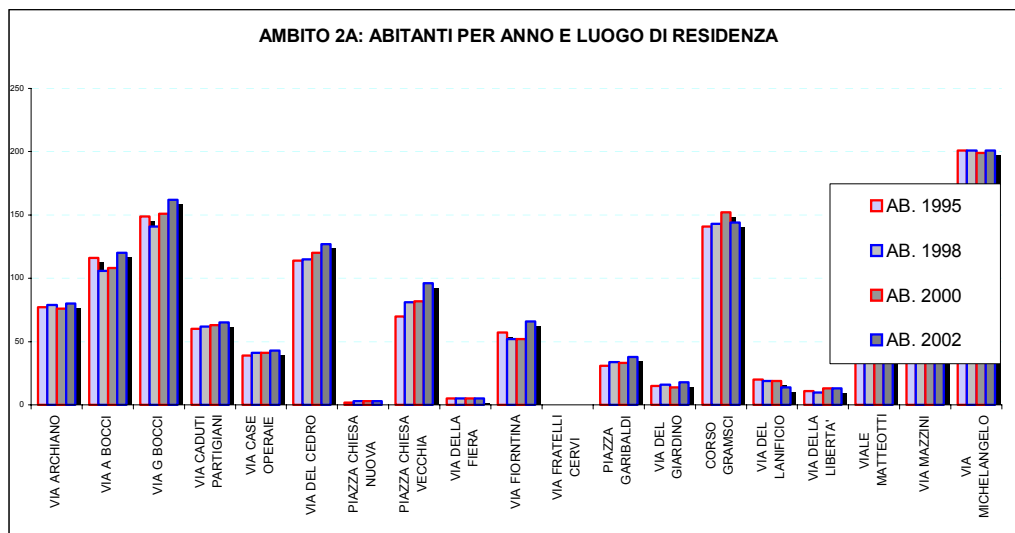


Grafico 21 Ambito 2A. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

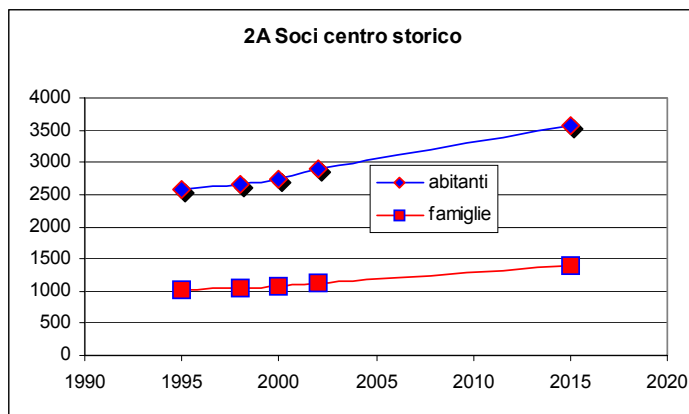
1995	1998	2000	2002	2015
2583	2656	2745	2910	3560

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
1015	1053	1080	1138	1383

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,5	2,5	2,5	2,6	2,6

Tabella 28 Ambito 2A. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.**Grafico 22 Ambito 2A, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.****Servizi Presenti**

L'Ambito 2A rappresenta il centro di Soci ed è adeguatamente fornito di servizi di uso pubblico destinati alla residenza.

Si segnala la presenza di un vasto polo sportivo di Via Falcetorta, costituito dal campo da calcio e da calcetto, dal bocciodromo e dai campi da tennis.

Più delicata la situazione delle scuole, infatti, il centro di Soci può contare su una scuola elementare adeguatamente servita da palestra di proprietà comunale, mentre la scuola materna e la scuola media si trovano attualmente in immobili privati ubicati in luoghi poco adatti alla funzione.

La scuola materna, inserita all'interno del più fitto tessuto cittadino, non permette la sosta nei dintorni e genera perciò una forte concentrazione di traffico nelle ore di punta, mentre la scuola media, ospitata nel complesso della Mausolea, si trova isolata dal tessuto cittadino, difficilmente raggiungibile e non dotata delle necessarie strutture sportive collegate.

Il Ciaf, centro sociale assiduamente frequentato per le numerose attività e per la presenza dell'asilo nido "Ambarabà Ciccicoccò", determina la necessità di area a parcheggio per il momento risolte dalla sola presenza

di parcheggi, regolati da parchimetro, lungo i due lati del tratto cittadino della S.R.T. 71.

Si sottolinea la scarsa fruibilità della piazza principale del paese, Piazza Garibaldi che, sebbene di recente sistemazione e dotata di una vasta fontana nel corso dell'ultimo anno, non assolve la funzione di area sicura per i pedoni (soprattutto per i bambini), data la tangenza alla strada Umbro-casentinese, caratterizzata da una forte concentrazione di traffico pesante. Nell'Ambito è da registrare la forte tendenza al riutilizzo di siti ex-industriali come il Lanificio, la Cartiera, il Mattatoio.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE			
192	Cinema "Italia"	Edificio ricreativo e culturale	Privata
245	Discoteca "Cirulà"	Edificio ricreativo e culturale	Privata
SERVIZI DI QUARTIERE			
184	Nido "Ambarabà Ciccicoccò"	Asilo nido	Pubblica Comunale
185	Scuola Materna di Soci	Scuola materna	Privata
186	Scuola Elementare di Soci	Scuola elementare	Pubblica Comunale
187	Centro sociale "C.I.A.F."	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
188	Succursale Ufficio Anagrafe	Edificio amministrativo	Privata
189	Centro Musica di Soci	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
190	Bagno pubblico di Soci	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
191	Lavatoio di Soci	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
193	Ex scuola elementare di Soci	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
194	Campo Sportivo di Soci	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
195	Campi da tennis di Soci	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
196	Bocciodromo di Soci	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
197	Area attrezzata di Piazza Garibaldi a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
198	Area attrezzata di Corso Gramsci a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
199	Area attrezzata di Piazza XIII Aprile a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
200	Area attrezzata di Via Moro a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
201	Area attrezzata di Piazza dell'Orologio a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
202	Parcheggio di Piazza dell'Orologio a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
203	Parcheggio di Via Vecchia a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
204	Parcheggio di Via dell'Orto a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
205	Parcheggio di Via del Lanificio a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
206	Chiesa di San Niccolò a Soci	Edificio Religioso	Enti religiosi
214	Ufficio postale di Soci	Edificio amministrativo	Privata

232	Campo di Calciotto di Soci	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
247	Sede "Misericordia" di Soci	Struttura sanitaria	Privata
255	Parcheggio di Via Ponte a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
256	Parcheggio di Via Vittorio Veneto a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
257	Parcheggio di Via Curiel a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
258	Parcheggio di Via del Lanificio a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
259	Parcheggio di Via Perodi a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
260	Parcheggio di Via della Fiera a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
261	Parcheggio di Via della Fiera a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
262	Area attrezzata di Poggio del Sole a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
263	Parcheggio di Via Giotto a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
264	Parcheggio di Via Giotto a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
265	Area attrezzata di Via Giotto a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
266	Area attrezzata di Via Archiano a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
267	Parcheggio di Via della Fiera a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
268	Parcheggio di Via della Fiera a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
269	Parcheggio di Via Moro a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
270	Parcheggio di Via Moro a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
271	Parcheggio di Via Moro a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
272	Sala del Regno dei Testimoni di Geova a Soci	Edificio Religioso	Privata
358	Parcheggio di Poggio del Sole a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
404	Ambulatorio Dott. Minelli Emilio	Struttura sanitaria	Privata
405	Ambulatorio Dott. Rossi Giuliano	Struttura sanitaria	Privata
408	Ambulatorio Dott. Vagnoli Vivaldo	Struttura sanitaria	Privata
410	Ambulatorio Dott. Bigiarini Giuseppe	Struttura sanitaria	Privata
414	Ambulatorio Dott. Oddone Antonella	Struttura sanitaria	Privata

ALTRI SERVIZI

208	Ristorante "La Buca"	Strutture ristoro per soggiorno e	Privata
210	Ristorante "Bizzighello"	Strutture ristoro per soggiorno e	Privata
211	Pasticceria "Big Ben"	Strutture ristoro per soggiorno e	Privata
212	Bar "Martini"	Strutture ristoro per soggiorno e	Privata
213	Pizzeria "Mondo Pizza"	Strutture ristoro per soggiorno e	Privata
215	Farmacia "Livi"	Farmacia	Privata
216	Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio di Soci	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
217	Credito Cooperativo di Soci	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
218	Monte dei Paschi di Siena di Soci	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata

219	Assicurazioni Generali	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
220	Assicurazioni Toro	Banche Assicurazioni Sindacati	Privata
221	Bar "Cordovani Maria"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
222	Torre e Arco di Soci	Monumento	Pubblica Comunale
223	Fontana di piazza Garibaldi a Soci	Fontana	Pubblica Comunale
239	Albergo "Colli Verdi"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
246	Bar "Gioli"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
252	Edicola di Soci	Edicola	Privata
273	Ristorante "Piazza Padella"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata

Tabella 29 Ambito 2A. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Edifici vincolati (D. lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Soci-Camprena-Candolesi (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano le seguenti indicazioni:

- Valorizzare l'identità storica di Soci ovvero la speciale vocazione produttiva, che da sempre ha connotato la frazione comunale.

Viabilità e Spazi pubblici

Si ritiene importante sia la realizzazione della viabilità di collegamento ai margini dell'area artigianale est (zona Monfalcone-Casa Sparta), al fine di provvedere ad una reale viabilità alternativa alla S.R.T. 71, sia il Sono estremamente raccomandati e ritenuti prioritari alcuni interventi per la moderazione del traffico con attenzione per la mobilità pedonale, specie nella piazza centrale. Nella stessa direzione devono essere previsti una generale riqualificazione dei tracciati stradali e spazi pubblici attraverso marciapiedi, parcheggi, illuminazione e l'allontanamento del traffico pesante dal centro.

Altro punto, particolarmente rilevante è la riorganizzazione della viabilità nell'ex zona artigianale (zona Telai), in questo senso si rimanda al piano di recupero già previsto per questo particolare ambito urbano.

Impianti tecnologici

Alcuni interventi sono ritenuti prioritari, fra questi la costruzione del collettore fognario ovest e il rifacimento sia della fognatura interna all'abitato, sia dell'acquedotto nel centro storico.

Servizi pubblici

Per quanto concerne ai servizi da prevedere per questa porzione territoriale, si ritiene plausibile il recupero di alcune volumetrie per attività polifunzionali collettive, sia all'interno del centro storico (ex chiesa) sia all'esterno (ex cartiera).

E' da valutare inoltre il completamento degli impianti sportivi nell'area di Via Fiorentina.

Attività economiche

Il piano intende favorire il consolidamento dell'asse commerciale fra la Chiesa, la Piazza, l'ex lanificio e Via Bocci, facendo riferimento alle politiche ed ai progetti di moderazione del traffico già esposti al paragrafo sulla viabilità e spazi pubblici.

Per le particolari caratteristiche dell'insediamento è importante gestire la transizione tra destinazioni produttive obsolete e destinazioni commerciali. In questo senso saranno favoriti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia tesi alla riqualificazione e valorizzazione dell'edilizia storica, in riferimento a nuove destinazioni di carattere turistico e ricettivo.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Come più volte espresso, si indica prioritaria la conversione delle aree artigianali miste desuete e delle attività incompatibili con la residenza, in aree a carattere prevalentemente residenziale.

Nell'intento di recuperare questo particolare tessuto misto, si raccomanda un dettagliato censimento ed uno studio di fattibilità per la definizione di nuovi modelli insediativi residenziali.

Per il centro storico si dovranno prevedere interventi di tutela e recupero per il consolidamento degli edifici all'interno della città murata (torre, porta, chiesa), nel disegno di recupero complessivo si colloca il progetto di strumento urbanistico particolareggiato per il Decoro dell'edilizia storica (Piano del Colore e del Decoro del centro storico di Soci).

Il completamento delle aree urbanizzate, previsto dal vigente Prg, comporta una quota di edifici residenziali e di superficie produttiva da realizzare, si prevedono inoltre moderate e ulteriori espansioni a carattere residenziale.

Norme specifiche del regolamento urbanistico dettano le regole e le modalità di insediamento.

Per le aree ricadenti entro il vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica allegata alle NTA (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

Quasi tutte le quote di standard in dotazione sono soddisfatte, fanno eccezione le attrezzature collettive. Si deve comunque riflettere sul raggio di influenza dei servizi ubicati in quest'area, per esempio le scuole ricoprono le necessità di tutte le aree urbanizzate gravitanti su Soci, dunque anche degli Ambiti vicini (2B, 2C, 8A, 8B, 10A), risultando, in effetti, appena sufficienti. Ricordiamo poi quanto detto precedentemente al paragrafo sui servizi pubblici, in merito all'ubicazione delle scuole in contenitori poco adeguati. Alla luce di quanto esposto sopra si ritiene importante dotare l'area di ulteriori attrezzature collettive e per l'istruzione.

AMBITO 2B

SOCI VILLA BOCCI

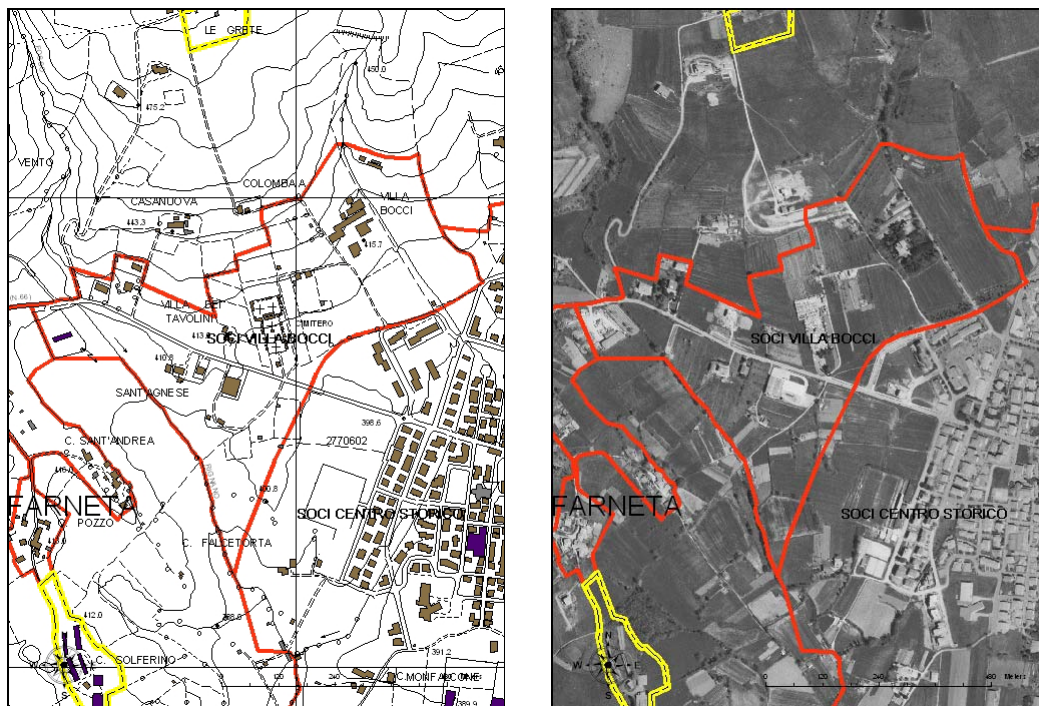


Figura 8 Estensione territoriale dell'Ambito 2B

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito territoriale 2B Soci Villa Bocci comprende la porzione di territorio comunale urbanizzato, estesa circa ha 25, collocato a nord-ovest del centro storico di Soci. Include insediamenti eterogenei, un modesto sviluppo artigianale lungo la S.P. dei Guazzi, l'area cimiteriale e l'emergenza architettonica di Villa Bocci.

Ha i seguenti confini: a nord segue l'andamento della curva di livello dei 440 m fino alla casa La Colombaia, seguendo poi la strada podereale e scendendo a valle alcuni segni di orditura dei campi fino alla Villa dei Tavolini; ad ovest il limite è, prima la via vicinale per Le Grotte, poi in prossimità del fosso Rignano l'area occupata attualmente dalla segheria; a sud il limite è il Rignano; ad est il limite è costituito prima dall'attuale zona destinata a impianti sportivi, poi dalla viabilità minore vicinale al confine della proprietà di Villa Bocci.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'area delimita a nord l'insediamento di Soci ed è caratterizzata dalla presenza della villa ottocentesca Fattoria Bocci, dal tracciato viario di via Fiorentina (S.P. dei Guazzi) e dall'insediamento cimiteriale. Nella consistente porzione di territorio agricolo cerca di specializzarsi una crescente attività agrituristica e turistica; mentre lungo la strada provinciale dei Guazzi, si sono localizzati negli ultimi anni alcuni interventi edilizi secondo tipologie monofamiliari residenziali isolate.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Gran parte del territorio dell'unità omogenea 2B è occupata da zone agricole o da verde privato.

Le previsioni del vigente Prg sono state per la maggior parte attuate, eccetto piccole quote di aree destinate a verde pubblico.

Per quanto riguarda i servizi, è interessante ricordare la presenza del Cimitero (8,3% dell'intera area).

Una quota di verde di interesse archeologico investe l'area, si tratta dell'area archeologica, in località Ciliegi di Balzano.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,19
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	1,18
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	
VERDE PRIVATO	4,43
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	1,07
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	1,04
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	2,05
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	1,15
VIABILITA' DI PROGETTO	0,10
AREE RESIDUALI	13,29
VERDE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	0,14

Tabella 30 Ambito 2B, metri quadrati realizzati per zone omogenee

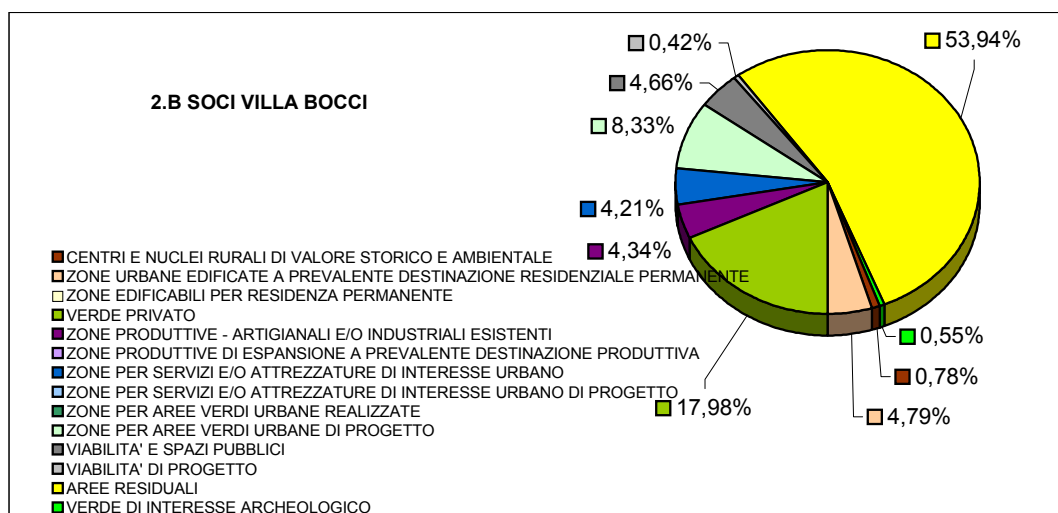


Grafico 23 Ambito 2B, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

L'area, di recente urbanizzazione, registra un numero molto contenuto di abitanti, con un numero di famiglie pressoché costante e nucleo familiare in crescita. Si prevede comunque, dall'analisi delle tendenze in atto, una consistente crescita della popolazione da 14 a 23 abitanti.

2-B	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2003	FAM. 2003
C.S. SANT AGNESE	5	2	5	2	5	2	5	3
C.S. TAVOLINI	5	1	5	1	5	1	5	1
C.S. VILLA BOCCI	1	1	4	1	4	1	4	1
TOTALE	11	4	14	4	14	4	14	5

Tabella 31 Ambito 2B. Abitanti insediati per domicilio

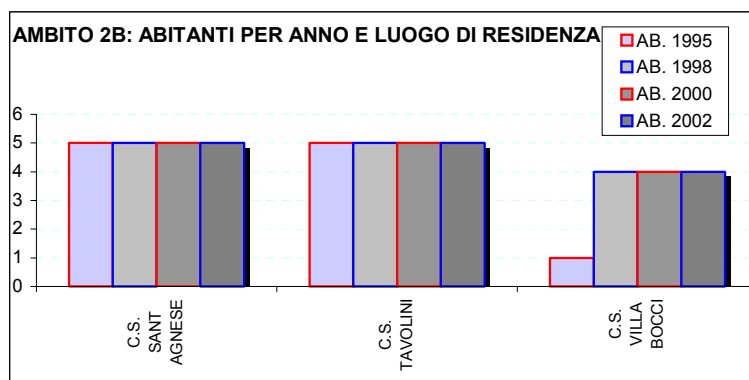


Grafico 24 Ambito 2B. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2003	2015
11	14	14	14	23

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2003	2015
4	4	4	5	6

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2003	2015
2,8	3,5	3,5	2,8	3,2

Tabella 32 Ambito 2B. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

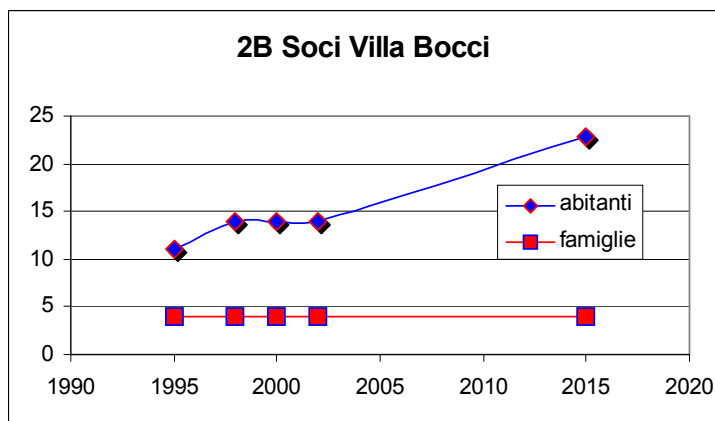


Grafico 25 Ambito 2B, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 2B oltre alla presenza del cimitero di Soci, registra la totale carenza di servizi pubblici o di uso pubblico.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
209	Cimitero di Soci	Cimitero	Pubblica Comunale

Tabella 33 Ambito 2B. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo Cimiteriale - 150m. – (R.D. 1265/1934).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- **Vincolo archeologico.**
- Tutela paesistica delle ville, Villa Bocci (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Particolare attenzione negli interventi alla transizione dal sistema urbano a quello rurale.
- Assoluta protezione del paesaggio agrario.

Viabilità e Spazi pubblici

Condividendo il vincolo paesaggistico a tutela degli edifici storici si propone la valorizzazione della viabilità storica pedonale e l'adeguamento della viabilità secondaria vicinale.

Impianti tecnologici

Sono interventi prioritari, l'adeguamento e regimentazione del sistema di scarico delle acque del lago a monte di Villa Bocci e il potenziamento dell'acquedotto.

Servizi pubblici

Si prevede, per l'ampliamento dell'area cimiteriale, mantenendo il sistema dei terrazzamenti, un'ulteriore riserva di spazi da definire in sede di regolamento urbanistico.

Attività economiche

Si prescrive il mantenimento delle attività agricole con potenziamento delle attività agrituristiche, e in questa direzione, il miglioramento delle attività turistiche e ricettive. Per le attività artigianali esistenti si prescrive una particolare attenzione per gli aspetti ambientali e paesaggistici.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Premesso l'intento prioritario di conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale e la protezione del territorio a nord dell'area cimiteriale, per garantirne un potenziale ampliamento, si prevedono nuovi interventi a carattere residenziale e turistico-ricettivo, oltre ad un moderato incremento delle attività produttive esistenti. In particolare per l'area della segheria, gli eventuali interventi di trasformazione e addizione edilizia, saranno permessi solo a seguito della riorganizzazione ambientale e paesistica dell'intera area occupata dall'attività. Per le aree ricadenti entro il vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi. Il regolamento urbanistico definisce in dettaglio le localizzazioni e le modalità di intervento tenendo conto, in caso di piano di recupero, del prioritario diritto dei proprietari dei volumi da recuperare legalizzati.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

L'area è del tutto carente di servizi, se prescindiamo dal cimitero, che serve tutta l'area di Soci. Si ritiene comunque che essi (eccetto le aree di parcheggio a servizio del cimitero) possano essere reperiti nella vicina area del centro storico.

AMBITO 2C SOCI PIANO DI SILLI

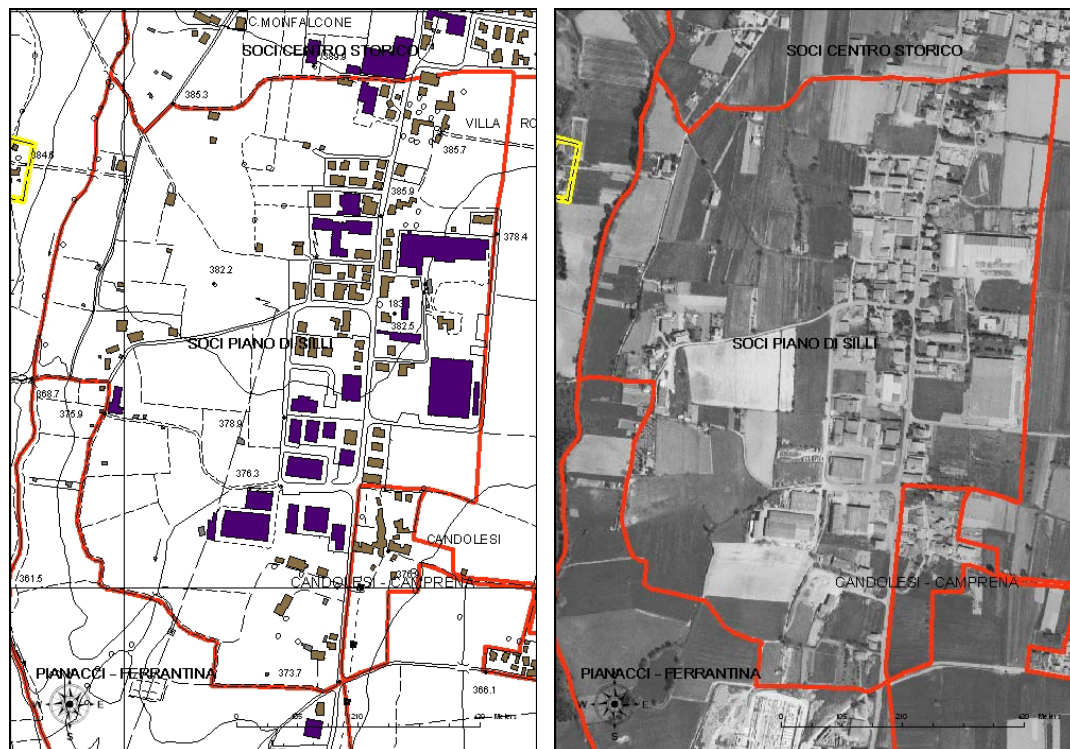


Figura 9 Estensione territoriale dell'Ambito 2C

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito territoriale 2C Soci Piano di Silli comprende una porzione di territorio comunale urbanizzato, per una superficie totale di **62** ha. E' tagliato dalla Strada Regionale n. 71 ed è caratterizzato da insediamenti misti artigianali e residenziali.

Ha i seguenti confini: a nord la strada vicinale che nei pressi di villa Rossi porta in direzione ovest fino al Torrente Rignano vicino al podere Le Poggiola; ad ovest il torrente Rignano; a sud la strada poderale ai confini della proprietà dello stabilimento Baraclit; ad est il limite è rappresentato, prima dalla S.R.T. 71, poi dalla strada poderale che segna il confine fra le aree agricole della pianura del Torrente Archiano e le aree produttive individuate dal vigente Prg:

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

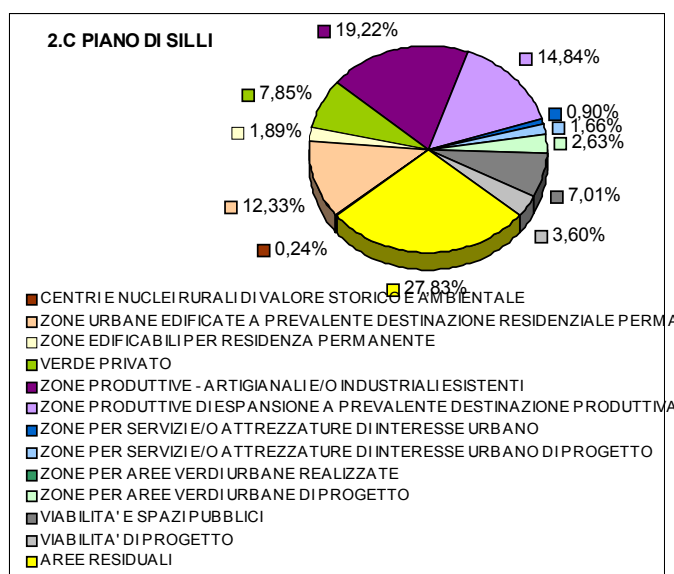
L'unità territoriale comprende parte della pianura alluvionale del Torrente Archiano e costituisce l'ambito di espansione di Soci verso sud. Un nucleo agricolo, Candolesi, a sud e la Villa Padronale Rossi più a nord, hanno determinato, in tempi recenti, lo sviluppo urbanistico di quest'area, lungo la direttrice della S.R.T. 71. Le caratteristiche sono quelle dell'insediamento misto artigianale e residenziale (di modesta dimensione tranne due episodi sul lato est). In un primo momento gli interventi sono stati sporadici, successivamente si sono meglio organizzati attraverso piani di lottizzazione. Oltre la fascia di pertinenza della S.R.T. 71 rimangono vaste aree ad uso agricolo.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Gran parte del territorio dell'ambito omogeneo 2C, circa il 30% della superficie, è ancora appartenente al sistema agricolo. Le previsioni del vigente Prg devono essere ancora attuate per una quota del 15% circa, della superficie dell'intera area, a carattere produttivo e per un 2% circa a carattere residenziale. Per quanto riguarda i servizi, i pochi previsti sono per la maggior parte non ancora realizzati, così anche per la viabilità di progetto, che, contro le orditure poderali consolidate, prevedeva lunghi tagli diagonali al sistema della viabilità minuta. Forte è anche la quota (8% circa) di verde privato.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,15
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	7,77
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	1,19
VERDE PRIVATO	4,95
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	12,11
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	9,35
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,57
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	1,04
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	1,66
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	4,42
VIABILITA' DI PROGETTO	2,27
AREE RESIDUALI	17,53

Tabella 34 Ambito 2C, metri quadrati realizzati per zone omogenee**Grafico 26 Ambito 2C, metri quadrati realizzati per zone omogenee.**

Abitanti insediati

Osservando gli abitanti insediati per domicilio, si possono evincere la zona a più alta densità abitativa, la S.R.T. 71, che prende nel tratto il nome di Via Nazionale.

Considerando la popolazione e le famiglie nell'intera area dell'Ambito, è evidente la crescita della popolazione e delle famiglie, anche se non in modo direttamente proporzionale, indicando una diminuzione del nucleo familiare medio, da 2,9 a 2,8 componenti dal 1995 al 2002.

Si prevede che la popolazione continui a crescere, anche se modestamente, fino al 2015, e si ritiene che il nucleo familiare si abbassi ulteriormente fino a 2,5 componenti per famiglia alla stessa data.

2-C	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA CASA SILLI	36	12	39	12	35	10	39	11
VIA DON MILANI	2	1	8	3	8	3	9	3
VIA NAZIONALE	278	98	266	98	274	102	268	102
VIA 8 MARZO	9	3	8	3	10	4	13	4
VIA DON MINZONI	3	1	17	6	18	6	18	6
VIA DELL'ARGINE	0	0	0	0	0	0	0	0
C.S. CASA MARCO	18	4	20	6	17	5	20	6
TOTALE	346	119	358	128	362	130	367	132

Tabella 35 Ambito 2C. Abitanti insediati per domicilio

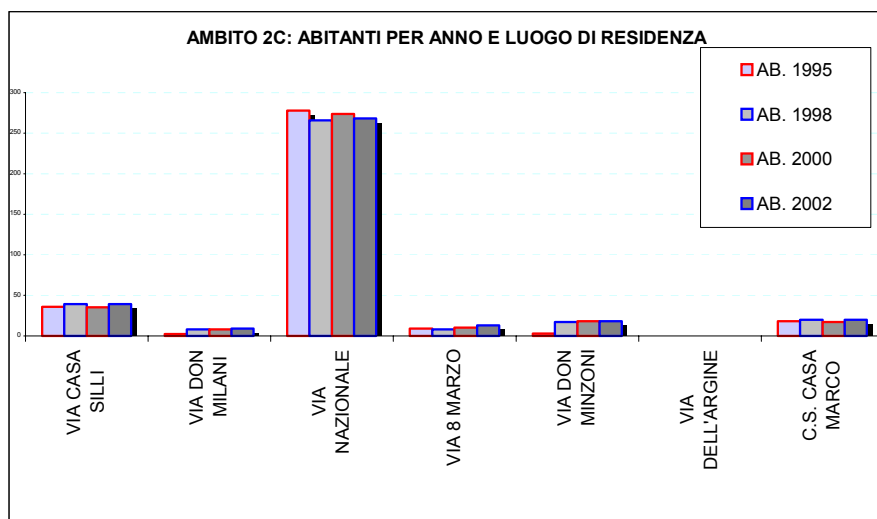


Grafico 27 Ambito 2C. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
346	358	362	367	410

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
119	128	130	132	161

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,9	2,8	2,8	2,8	2,5

Tabella 36 Ambito 2C. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

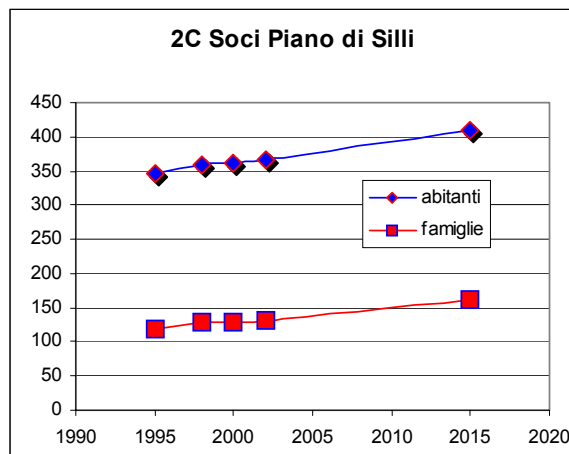


Grafico 28 Ambito 2C, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 2C che ospita aree residenziali miste ad aree artigianali soddisfa gli standard dettati dal D.M. 1444/1968 solo in merito alla dotazione di spazi per il parcheggio, mentre gravita sul centro di Soci per i servizi mancanti.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
274	Area attrezzata di Via Don Milani a Soci	Area attrezzata	Pubblica Comunale
276	Parcheggio di Via 8 Marzo a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
277	Parcheggio di Via 8 Marzo a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
278	Parcheggio di Via 8 Marzo a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
279	Parcheggio di Via Don Minzoni a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
280	Parcheggio di Via Don Minzoni a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
281	Parcheggio di Via Don Minzoni a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
282	Parcheggio di Via Don Minzoni a Soci	Parcheggio	Pubblica Comunale
ALTRI SERVIZI			
285	Distributore di carburante "Agip"	Distributore	Privata
287	Ristorante "Alaska pub"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata

Tabella 37 Ambito 2C. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Zone di rispetto stradale. [\[verificare\]](#)
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Tutela paesistica delle ville, Villa Rossi (Tav. C.1.4.2).

Commento: verificare

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Particolare attenzione negli interventi alla transizione dal sistema urbano a quello rurale.
- Assoluta protezione del paesaggio agrario.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indica la riserva di alcuni spazi per una viabilità di scorrimento alternativa nella parte est, lungo il torrente Rignano. Il tracciato stradale di percorrenza veloce e di collegamento alla viabilità di fondovalle, come previsione di lungo periodo, sarà realizzato solo dopo un attento studio dei flussi e dei modi di distribuzione del traffico veicolare sul territorio.

Nel breve periodo si prescrivono interventi di moderazione traffico nell'attuale viabilità di attraversamento (S.R.T. 71).

Si indica la riqualificazione delle strade di viabilità interna, con un progetto di illuminazione attento all'inquinamento atmosferico, ormai ingente anche nel nostro territorio.

Impianti tecnologici

Si prescrive il collegamento delle fognature esistenti al collettore da realizzare ad ovest ed il rifacimento dell'acquedotto con allacciamento alle reti esistenti.

Servizi pubblici

Si prescrive la realizzazione di nuovi servizi in supporto alla zona industriale ed alle quote di residenza.

Attività economiche

Si indica un modesto ampliamento delle attività artigianali.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

L'ampliamento delle attività artigianali sarà realizzato solo conseguentemente alla realizzazione di nuovi servizi e prevedranno operazioni per la protezione delle vicine aree agricole. Oltre ad una quota di superficie ancora da realizzare, in attuazione del vigente Prg, sono previsti ulteriori ampliamenti a carattere produttivo e artigianale.

In merito alle aree residenziali oltre ai mc non ancora realizzati e previsti dal vigente Prg, si prevedono ulteriori ampliamenti. Per la zona di Villa Rossi dovrà essere programmata la conservazione degli edifici e delle volumetrie attuali e l'assetto delle strutture agricole. La scheda di valutazione paesistica (redatta secondo gli schemi dell'allegato K del PTCP) definisce in particolare l'ubicazione e le modalità di intervento per l'area di Villa Rossi.

Nelle aree non ricadenti entro i vincoli di tutela paesistica del sistema insediativo, gli eventuali interventi di nuova edificazione dovranno essere tali da permettere la conservazione di canali visivi trasversali est-ovest. Il regolamento urbanistico definisce in dettaglio le localizzazioni e le modalità di intervento.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

L'utilizzo del territorio dell'Ambito 2C è notevolmente diverso. Se la maggior parte del territorio è interessata da edificazione a carattere

produttivo, è anche vero che qui trovano ubicazione alcuni nuclei residenziali, specie lungo la strada regionale 71. E' dunque evidente la totale mancanza di servizi alla residenza. Tali servizi dove non saranno previsti nell'area in esame, andranno reperiti negli Ambiti vicini. Il regolamento urbanistico si occuperà di precisare in dettaglio l'ubicazione la quantità e la modalità di insediamento di tali servizi.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 2

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		175.000 mc		74.000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 3.657	mq 94.400	mq/ab 25,8	ab 5.000	mq 33.000
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		51.000 mc	20.000 mc	57.000 mq
TERZIARIO		64.000 mc	10.000 mc	74.000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		95.000 mq	10.000 mq	21.000 mq

Tabella 38 UTOE 2 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 3

PARTINA-FREGGINA

AMBITO 3A PARTINA

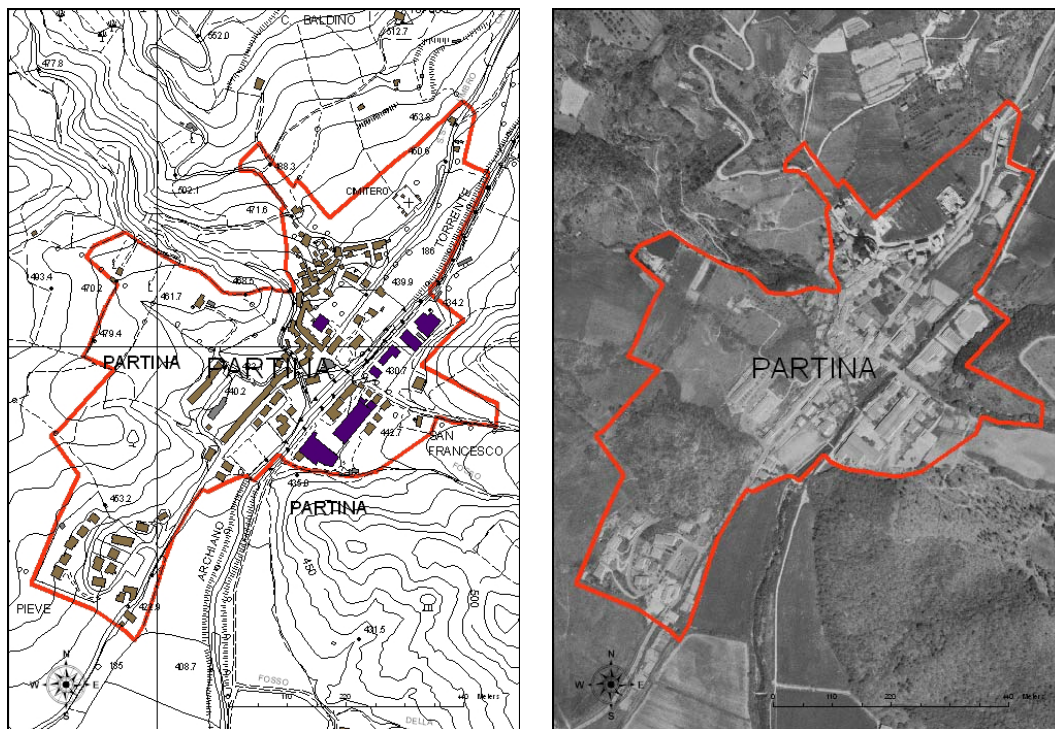


Figura 10 Estensione territoriale dell'Ambito 3A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 3A comprende il nucleo storico di Partina ed alcune recenti espansioni, sia a carattere residenziale sia produttivo, per una superficie totale di circa **33** ha.

Ha i seguenti confini: A sud il confine dell'attuale edificato Peep in località La Pieve, così come dallo stato di attuazione del vigente Prg; ad ovest passa sopra il bosco de la Pieve fino ad incontrare la strada vicinale di Partina e seguendo questa si abbassa fino all'attuale abitato, nei pressi del centro storico, per risalire seguendo la strada per Freggina; a nord il limite scende di nuovo includendo l'area cimiteriale e gli ultimi edifici lungo la S.R.T. 71. scendendo quindi al Torrente Archiano; ad est il limite è il Torrente Archiano fino alla edificazione di tipo produttivo in località S. Francesco, e da qui, includendo l'edificato si alza sulla collina fino ad incontrare la strada per Marciano ed il Fosso delle Sopa quindi ridiscende lungo il fosso delle Vigne fino ad incontrare la S.R.T. 71.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno e Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Colline di Bibbiena e Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'insediamento è collocato nello stretto fondovalle del torrente Archiano, e si è formato per successive espansioni da monte verso valle a partire dal nucleo storico del Castello di Partina. Le recenti espansioni si collocano principalmente lungo la strada statale S.R.T. 71 Umbro-Tosco-Romagnola. L'edificazione sulla sponda sinistra del torrente si presenta in modo irregolare con la combinazione di edilizia sia residenziale, in tipologie differenti principalmente a carattere isolato, sia ad uso artigianale o produttivo anche di notevoli dimensioni, con la presenza episodica di contenitori dismessi. L'orditura viaria deriva dal percorso matrice, costituito dalla strada di fondovalle, d'importanza regionale, e da una modesta rete di viabilità interna. Determinante ai fini della rete viaria è il recente intervento di edilizia Peep e la lottizzazione in località La Pieve. Con entrambi gli interventi è stata potenziata la rete viaria locale. Nell'orditura del tessuto urbano si possono distinguere alcuni ambiti omogenei: il nucleo storico aggregato sul colle, che si dispone secondo le curve di livello con un'edilizia nelle tipologie tradizionali prevalentemente in linea o a schiera. Una seconda espansione, in linea lungo la strada di fondovalle, in prevalenza risalente ai primi anni del novecento. Le espansioni più recenti sono formate da edilizia isolata sul lotto e secondo un disegno non sempre organico. I recenti interventi Peep e PI La Pieve che si distinguono per una maggior attenzione alla dotazione di servizi di supporto alla residenza.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Gran parte del territorio dell'ambito omogeneo 3A è occupata da zone edificate a prevalente destinazione residenziale. Le previsioni del vigente Prg sono state per la maggior parte attuate, eccetto piccole quote 2% di aree destinate a residenza e un 10% di verde pubblico. Nell'area è presente una quota di circa il 4% di edificato storico.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	1,26
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	9,30
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,71
VERDE PRIVATO	1,29
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	2,89
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,0

ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,84
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,0
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	1,14
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	3,48
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	2,88
VIABILITA' DI PROGETTO	0,19
AREE RESIDUALI	8,48

Tabella 39 Ambito 3A, metri quadrati realizzati per zone omogenee

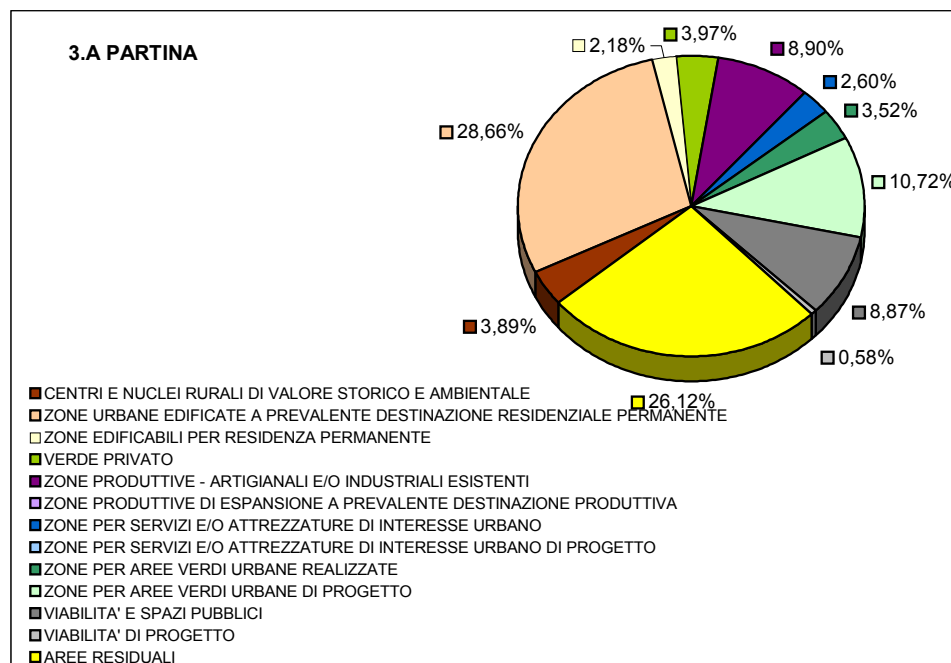


Grafico 29 Ambito 3A, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

L'abitato di Partina sorto sul pedecolle in riva destra dell'Archiano è cresciuto nel tempo verso valle, invadendo l'area tra il torrente e la strada regionale toско-romagnola. I suoi più recenti sviluppi, la zona di San Francesco e la lottizzazione della Pieve, hanno talmente ampliato l'abitato originario da giustificare una revisione del confine del centro abitato.

I primi dati sull'andamento demografico relativo a Partina sono da riferirsi al Dizionario Geografico Fisico Storico del Repetti che fissa il numero dei residenti nel 1551 a 300 abitanti, nel 1745 a 271 abitanti e nel 1833 a 542.

La massima concentrazione demografica si ha intorno al 1950, con circa 700 abitanti, conseguenza della fiorente industria tessile.

Il confronto dei dati sopra esposti è da considerarsi con la massima prudenza poiché sono da riferiti a suddivisioni territoriali, diverse dalle attuali, che fanno riferimento ai registri delle pievi e delle parrocchie.

Per gli ultimi anni, dal 1995 al 2002, il dato relativo al numero di abitanti e famiglie è riferito all'intera estensione dell'Ambito, ed è stato reperito presso l'ufficio anagrafe del comunale con la suddivisione per strade. Dall'analisi di questi dati si nota come il numero degli abitanti nel nucleo storico resta invariato o tende a calare di qualche unità, mentre si registra l'insediamento di nuovi nuclei familiari nelle espansioni più recenti della Pieve e del Peep di Via XIII Aprile.

Nella seconda metà del secolo scorso molti sono i residenti insediati a Partina provenienti da Badia Prataglia o da Serravalle, frazioni ritenute troppo distanti dai poli principali del fondovalle, sia per i servizi ma soprattutto per la vicinanza ai luoghi di lavoro.

3-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
PIAZZA MONTINI	0	0	0	0	0	0	0	0
VIA PIAN DELLE VIGNE	17	10	15	10	14	8	14	8
VIA DELLA PIEVE	87	32	89	33	87	32	85	31
VIA SAN FRANCESCO	61	20	60	19	67	22	65	26
VIA SANTA RITA	71	32	60	27	66	28	52	24
VIA SCOTI FRANCESCHI	56	27	59	30	59	30	62	30
VIA TOSCO ROMAGNOLA	143	64	149	63	142	58	151	62
VIA XIII APRILE	43	14	53	16	65	21	70	22
VIA VIGNAROSA	1	1	4	1	9	4	18	9
TOTALE	479	200	489	199	509	203	526	210

Tabella 40 Ambito 3A. Abitanti insediati per domicilio

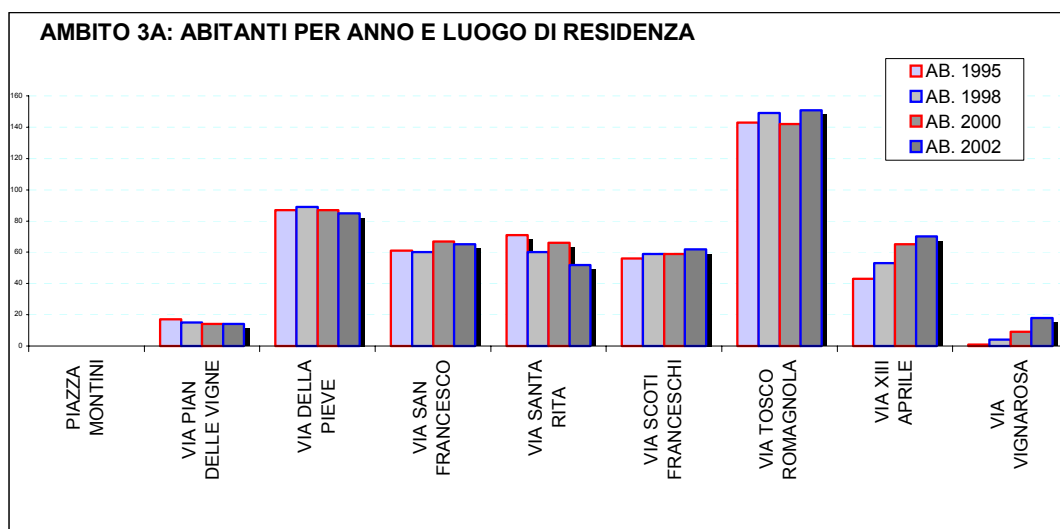


Grafico 30 Ambito 3A. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
479	489	509	526	608

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
200	199	203	213	231

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,4	2,5	2,5	2,5	2,6

Tabella 41 Ambito 3A. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

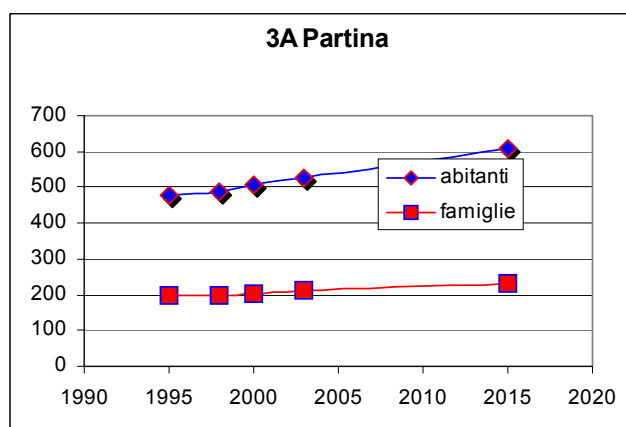


Grafico 31 Ambito 3A, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 3A si presenta scarsamente dotato di servizi per la residenza anche se si mostra perfettamente adeguato per quanto riguarda gli impianti sportivi. La piazza principale, sulla quale sorgono la chiesa e l'ex scuola elementare, ora sede di ufficio postale, ambulatori medici e museo archeologico, si presenta poco strutturata sia per quanto riguarda la posizione ed il numero dei posti auto, sia per i necessari collegamenti pedonali con le varie aree di Partina.

Da segnalare è il camminamento attrezzato sulla riva sinistra dell'Archiano (zona san Francesco), che collega Partina con Soci e che è destinato ad essere inserito all'interno di una più vasta rete ciclo-pedonale che si pone l'obiettivo di collegare, lungo l'Archiano, Serravalle con Bibbiena.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE			
296	Museo Archeologico di Partina	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale

SERVIZI DI QUARTIERE		
295 Scuola materna di Partina	Scuola materna	Privata
297 Ex Teatro di Partiana	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
298 Cimitero di Partina	Cimitero	Pubblica Comunale
299 Bagno pubblico di Partina	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
300 Campo sportivo di Partina	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
301 Campetto sportivo di Partina	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
302 Parcheggio del PEEP di Partina	Parcheggio	Pubblica Comunale
303 Parcheggio del La Pieve a Partina	Parcheggio	Pubblica Comunale
304 Parcheggio di Vigna Rosa a Partina	Parcheggio	Pubblica Comunale
305 Area attrezzata di San Francesco a Partina	Area attrezzata	Pubblica Comunale
306 Area attrezzata di Partina	Area attrezzata	Pubblica Comunale
308 Chiesa di Partina	Edificio Religioso	Enti religiosi
309 Cappella di Partina	Edificio Religioso	Enti religiosi
313 Ufficio Postale di Partina	Edificio amministrativo	Pubblica Comunale
314 Sede ASL n.8 Partina	Struttura sanitaria	Pubblica Comunale
377 Parcheggio di Via San Francesco a Partina	Parcheggio	Pubblica Comunale
380 Parcheggio di Piazza Montini a Partina	Parcheggio	Pubblica Comunale
ALTRI SERVIZI		
310 Ristorante "La Pergolina"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
311 Bar Ristorante "Luna"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
312 Bar "Sport"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
315 Edicola di Partina	Edicola	Privata
316 Monumento ai caduti di Partina	Monumento	Pubblica Comunale
317 Fontana di Partina	Fontana	Pubblica Comunale

Tabella 42 Ambito 3A. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Zone di rispetto stradale.
- Zona di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Tutela paesistica degli aggregati, Partina (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Migliorare l'accessibilità dell'intera area attraverso il collegamento fra le due parti dell'aggregato, attraversato dalla S.R.T. 71.
- Adeguare e migliorare la dotazione di servizi e riqualificare funzionalmente la struttura urbana.

Viabilità e Spazi pubblici

Per quanto concerne la viabilità è prioritaria un'azione di moderazione del traffico di attraversamento, nel centro abitato. Nella stessa direzione deve essere un insieme di progetti di adeguamento dimensionale e miglioramento dei requisiti estetici e funzionali sia dei percorsi pedonali e dei marciapiedi, sia dell'arredo urbano. Ad esempio nell'area che gravita lungo la S.R.T. 71 si indica come prioritario il collegamento pedonale attraverso un marciapiede fra La Pieve e la Piazza della Chiesa; mentre fra l'area Peep e le aree residenziali ad est è indicato il miglioramento dell'attraversamento pedonale trasversale.

Nel disegno complessivo di riordino dei tracciati pedonali e ciclabili ricordiamo che l'area è interessata dal progetto di "Parco fluviale dell'Arno e dell'Archiano",

Impianti tecnologici

In primo luogo si prescrive per gli insediamenti esistenti, le aree in corso di completamento e di trasformazione, l'allacciamento al collettore fognario di Soci e lo scarico all'impianto di depurazione principale; in secondo luogo, come condizione necessaria per i nuovi interventi di trasformazione, si indica la realizzazione di un nuovo depuratore.

Si indica inoltre il miglioramento del sistema d'approvvigionamento idrico, particolarmente inefficiente nelle aree a monte del nucleo antico.

Servizi pubblici

Il presente piano intende indirizzare gli interventi di trasformazione urbanistica verso tipologie a carattere residenziale, risulta quindi necessario incrementare la dotazione dei servizi di supporto alla residenza. In particolare si vuole confermare come luogo di aggregazione sociale e urbana, l'attuale sistema Piazza della Chiesa e Area verde attrezzata, non trascurando la riqualificazione organica delle aree verdi marginali ed interstiziali.

Attività economiche

Si ritiene di dover scoraggiare l'insediamento di nuove attività produttive, anche nei contenitori dismessi, salvo un eventuale reimpianto di attività compatibili con la residenza o ad attività turistico ricettive.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

In zona S. Francesco si suggerisce la riconversione, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, a fini abitativi o ad attività compatibili con la residenza (ad esempio attività ricettive), degli attuali contenitori artigianali. Si raccomanda pertanto la trasformazione funzionale di tutta l'area soprattutto per motivi d'inquinamento acustico ed ambientale. Per questo motivo non si prevedono espansioni a carattere produttivo. Sono invece previsti, oltre ai volumi da attuare del vigente Prg, ulteriori volumi per espansioni di tipo residenziale. Per le aree ricadenti all'interno del vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

Commento: Mi sembra ci sia pericolosità idr.

Il regolamento urbanistico si occupa di definire in dettaglio le modalità e le localizzazioni degli interventi, tenendo conto, in caso di piano di recupero, del prioritario diritto dei proprietari dei volumi da recuperare legalizzati.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 3A è interessato da edificazione a carattere residenziale, e vi trovano ubicazione alcune strutture di tipo ricreativo e sportivo di interesse locale, come il campo da calcio. La dotazione di spazi per servizi è superiore ai 36 mq/ab, anche se dovuti principalmente al verde attrezzato suddetto. I servizi per l'istruzione sembrano essere ancora insufficienti ed i parcheggi, anche se in esubero dovrebbero essere meglio dislocati e distribuiti. Non è comunque risolta la domanda di sosta per le aree che gravitano sull'attuale Strada Regionale 71. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su quelle della vicina Soci, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

AMBITO 3B FREGGINA

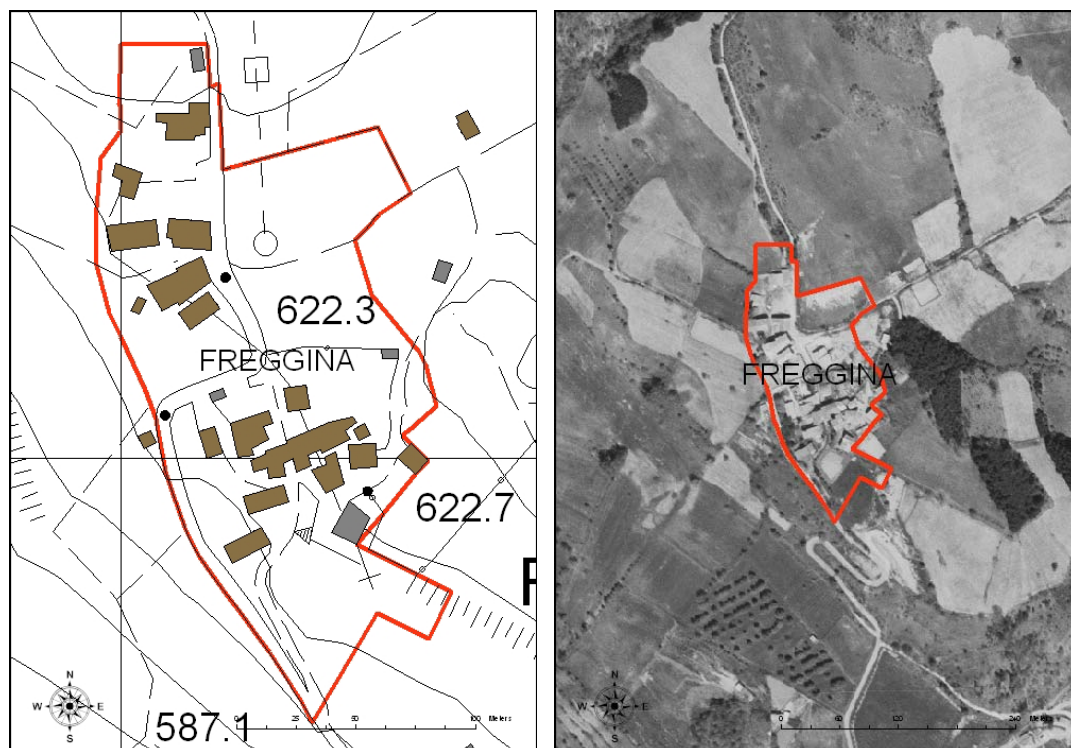


Figura 11 Estensione territoriale dell'Ambito 3B

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito 3B comprende l'aggregato di Freggina per una superficie totale di circa **2,3** ha.

Ha i seguenti confini: A sud il confine è rappresentato da una linea parallela all'attuale edificato alla distanza da esso di circa venti metri; ad ovest segue prima la strada vicinale per Freggina, poi mentre la strada piega ad est il confine dell'Ambito continua verso nord e segue i confini dell'attuale edificato; a nord segue i confini dell'attuale edificato; ad est prima scende lungo la strada vicinale di Freggina, poi piega ad est includendo le aree destinate a campo sportivo e servizi nell'attuale Prg, dunque richiudendosi a sud segue l'attuale edificato comprendendolo.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Colline di Bibbiena

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Il borgo, originariamente a carattere agricolo pedemontano, è situato lungo la viabilità storica per il Santuario di Camaldoli e ha perduto, ad oggi, la maggior parte delle funzioni agricole a favore di funzioni residenziali, spesso stagionali. Recentemente l'area è stata interessata da alcuni interventi di nuova edificazione.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Gran parte del territorio dell'ambito 3B è occupato dall'edificato storico, ma è presente, per una quota di circa il 24%, edificato di recente costruzione. Le previsioni del vigente Prg devono ancora essere attuate per alcune quote (6% circa) di aree destinate a residenza e un 10% di aree destinate a servizi pubblici.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,39
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	0,58
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,15
VERDE PRIVATO	0,29
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,24
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,31
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,00
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,40
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	0,00

Tabella 43 Ambito 3B, metri quadrati realizzati per zone omogenee

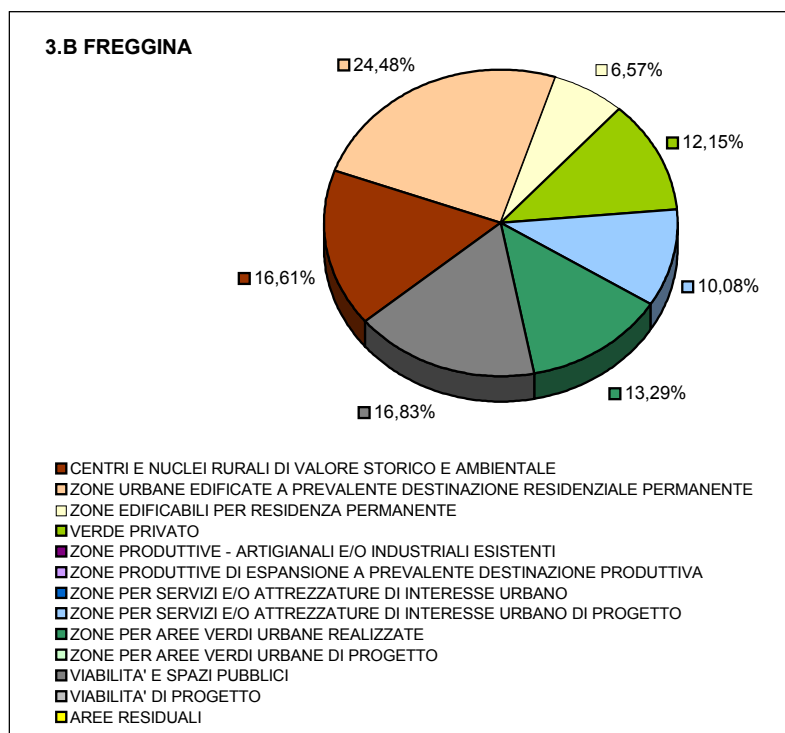


Grafico 32 Ambito 3B, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Osservando i dati è evidente un repentino calo della popolazione al 1998, anche se il numero delle famiglie è costante, ovvero è proprio il nucleo familiare che subisce negli ultimi anni novanta, modifiche consistenti. La causa può essere ricondotta all'abbandono, da parte degli elementi più giovani, della frazione, a favore degli insediamenti più vivaci del fondovalle. E' comunque confortante la successiva ripresa della popolazione ed addirittura la crescita del nucleo familiare medio, indice di una sicura controtendenza all'abbandono negli ultimi anni. Tutto ciò lascia presupporre che al 2015 questa tendenza si consolidi fino a raggiungere i 44 abitanti, con 2,9 componenti per nucleo familiare.

3-B	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	2002	FAM. 2002
NUCLEO FREGGINA	41	18	38	18	41	16	42	15
TOTALE	41	18	38	18	41	16	42	15

Tabella 44 Ambito 3B. Abitanti insediati per domicilio

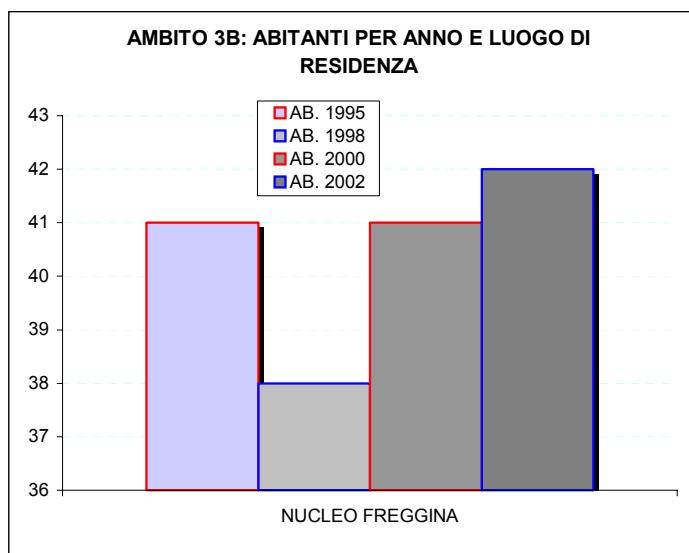


Grafico 33 Ambito 3B. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
41	38	41	42	44

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
18	18	16	15	15

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,3	2,1	2,6	2,8	2,9

Tabella 45 Ambito 3B. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

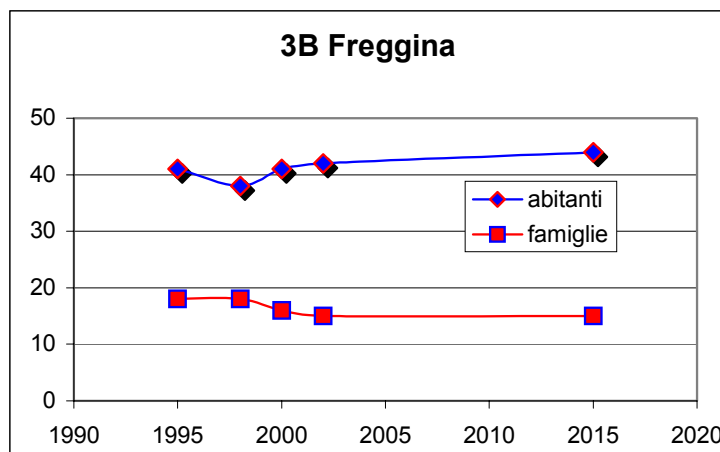


Grafico 34 Ambito 3B, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 3B di Freggina, pur essendo dotata dei necessari spazi per parcheggi ed aree verdi e sportive, gravita per lo più su Soci e Partina per le strutture fondamentali come ad esempio le scuole e gli edifici amministrativi.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
319	Circolo Sociale di Freggina	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
320	Lavatoio di Freggina	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
321	Campo sportivo di Freggina	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
322	Parcheggio di Freggina	Parcheggio	Pubblica Comunale
323	Parcheggio di Freggina	Parcheggio	Pubblica Comunale
324	Chiesa di Freggina	Edificio Religioso	Enti religiosi

Tabella 46 Ambito 3B. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Tutela paesistica degli aggregati, Freggina (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Valorizzare l'identità storica di Freggina.
- Migliorare e rivalutare il ruolo agricolo, agrituristico e residenziale.

Viabilità e Spazi pubblici

Si pone come prioritaria un'azione di riqualificazione del centro storico che comprenda illuminazione, pavimentazioni, recupero dei lavatoi e quant'altro concerne l'arredo degli spazi aperti e della piazza.

Impianti tecnologici

Si prescrive l'adeguamento del sistema fognario e la realizzazione di un depuratore, adeguato alle quantità da smaltire.

Servizi pubblici

E' necessario adeguare gli standard dei servizi collettivi e ricreativi e portare a compimento la realizzazione dell'area sportiva attrezzata.

Attività economiche

Si ritiene ammissibile il consolidamento dell'attività agricola.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Nell'intento di migliorare la qualità edilizia, spesso carente, si prescrive il recupero delle tipologie costruttive e distributive tradizionali anche per le nuove edificazioni. Sono previsti, oltre ai volumi da attuare del vigente Prg, ulteriori volumi a carattere esclusivamente residenziale, non sono previste superfici di espansione produttiva. La scheda di valutazione paesistica (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità e le localizzazioni degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 3B è interessato da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è superiore ai 37 mq/ab, anche se dovuti principalmente al verde attrezzato. I servizi per l'istruzione sono assenti ed i parcheggi sembrano essere ancora insufficienti. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su quelle della vicina Soci, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 3

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		24.000 mc		11.000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 627	mq 20.625	mq/ab 32,9	ab 850	mq 5.000
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		3.000 mc	6.500 mc	7000 mq
TERZIARIO		2.000 mc	11.000 mc	13.000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		1.000 mq	2.000 mq	600 mq

Tabella 47 UTOE 3 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 4

TERROSSOLA

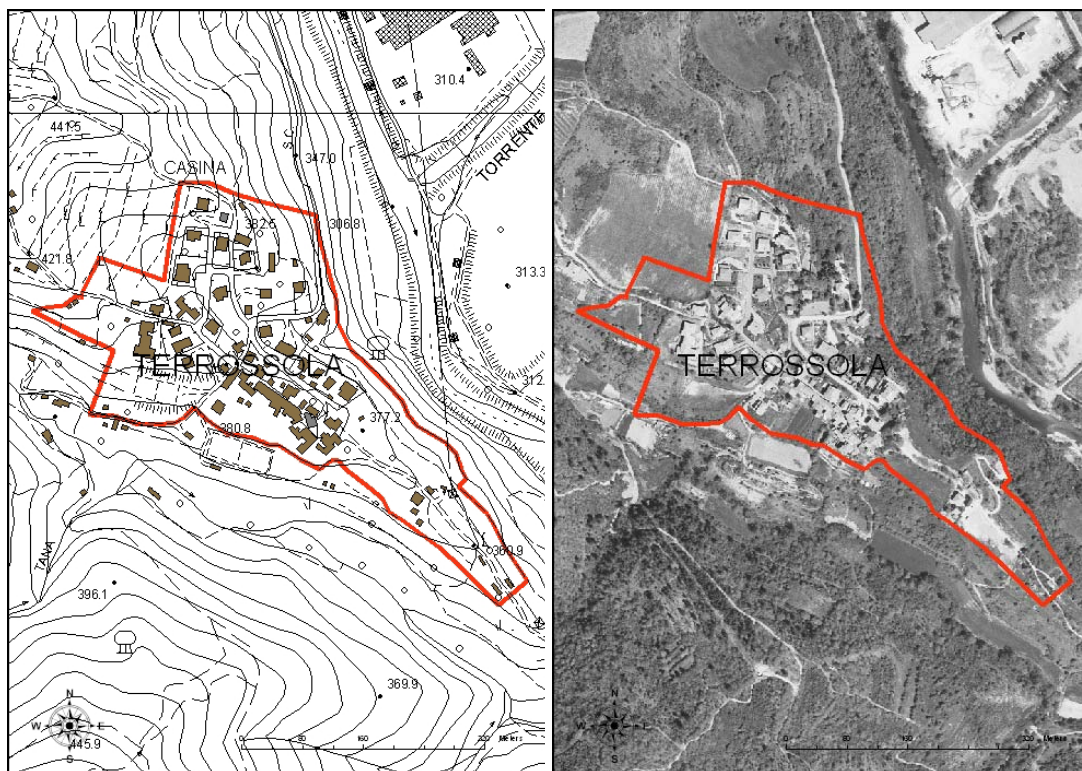


Figura 12 Estensione territoriale dell'UTOE

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Unità Territoriale Organica 4 comprende l'aggregato di Terrossola per una superficie totale di circa **11** ha.

Ha i seguenti confini: a sud il confine è rappresentato prima dai confini dell'attuale edificato, poi dalla strada vicinale della Fonte fino a comprendere l'area del campo sportivo; ad ovest sale in direzione da sud verso nord fino ad incontrare la strada vicinale di Poggio Fallito, da qui, ancora verso nord il limite è quello dell'attuale edificato in località La Casina; a nord dalla strada vicinale per Lavacchio, scende la scoscesa collina in direzione est fino alla strada comunale di Terrossola; ad est il limite segue la curva di livello dei 350 m s.l.m. fino a ricongiungersi a sud con la strada vicinale di Casalecchio.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Bassa valle del Salutio

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Il borgo, originariamente a carattere agricolo, si forma lungo la viabilità di crinale, sulla sponda destra del Fiume Arno. Sulla sommità dell'aggregato si trova, a conferma della vocazione agricola dell'area, la Villa Padronale Sacchi.

Più recentemente, a partire dagli anni sessanta, il nucleo si amplia e si sviluppa in direzione nord, salendo sulle pendici del Monte Fallito. Questa espansione presenta caratteri di episodicità ed è caratterizzata da edilizia isolata sul lotto distanziata da ampi spazi a verde privato. In concomitanza con la realizzazione della nuova strada comunale a valle del borgo rurale si sono realizzate nuove edificazioni residenziali lungo il tracciato. Il borgo ha una dotazione minima di servizi di supporto alla residenza (circolino e campo sportivo).

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Una buona parte del territorio dell'unità omogenea 4 è occupata da edificato storico, ma è presente, per una quota di circa il 36% edificato di recente costruzione. Le previsioni del vigente Prg devono ancora essere attuate per alcune quote (3% circa) di aree destinate a residenza e per un 2% di aree destinate a servizi pubblici. Molto alta è la quota di verde privato (13% circa). L'Utoe comprende anche un 13% di area destinata a funzioni di tipo agricolo.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	1,17
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	4,03
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,38
VERDE PRIVATO	1,47
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	1,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,16
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,21
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	1,13
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	1,51

Tabella 48 UTOE 4, metri quadrati realizzati per zone omogenee

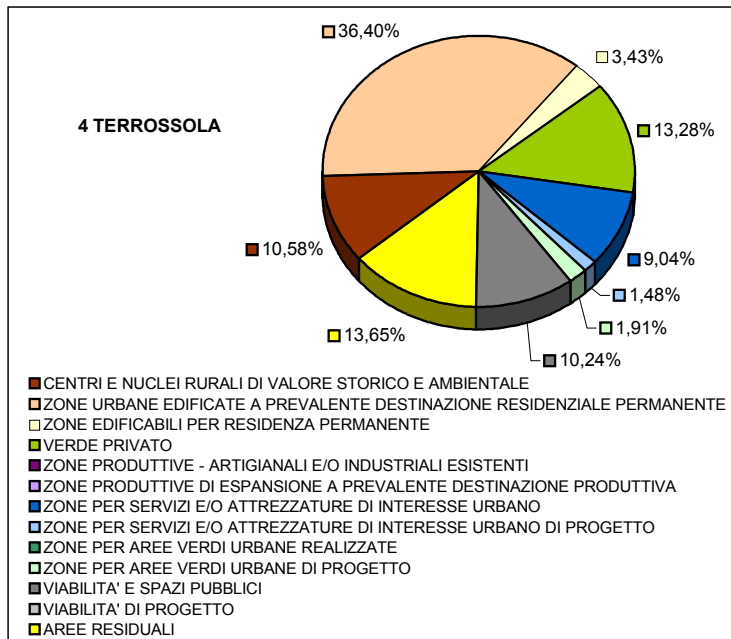


Grafico 35 UTOE 4, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Partendo con l'analisi dell'andamento demografico dai primi dati raccolti nel Dizionario Geografico Fisico Storico del Repetti, si registrano al 1551 un numero pari a 190 abitanti, al 1745 con 125 abitanti e al 1833 con 201 abitanti.

La massima concentrazione demografica si ha circa intorno al 1950, con quasi 300 abitanti. A questa fase è poi seguita la fase di spopolamento, tipica di molte frazioni, che ha portato la popolazione verso aree meglio servite o verso città con più ampie possibilità d'impiego. Attualmente si assiste ad un'inversione di tendenza a favore del ripopolamento della frazione, sia a causa del miglioramento dei servizi, sia a causa della sempre più marcata esigenza di vivere al di fuori dei centri. Ciò giustifica l'aumento di abitanti che deriva dalla proiezione ottenuta con il metodo di interpolazione geometrica che porta a prevedere un marcato incremento al 2015.

E' da segnalare che comunque il numero degli abitanti è cresciuto in modo molto minore rispetto al numero di nuove abitazioni che sono state realizzate negli ultimi anni. Soprattutto si consideri la lottizzazione detta "Sacchi" che ha portato all'urbanizzazione di tutta la porzione nord di Terrossola.

Il dato appare giustificato per l'insediamento di nuclei familiari costituiti dalla nuova generazione degli stessi residenti del luogo; si tratta per lo più di figli che lasciano la casa paterna e formando un nuovo nucleo familiare si insediano nella frazione dove hanno sempre vissuto. E'

comunque interessante segnalare il notevole aumento del nucleo familiare medio.

4	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
CENTRO	173	72	181	75	193	79	199	78
CASE SPARSE	5	2	5	2	5	2	5	2
TOTALE	178	74	186	77	198	81	204	80

Tabella 49 UTOE 4. Abitanti insediati per domicilio

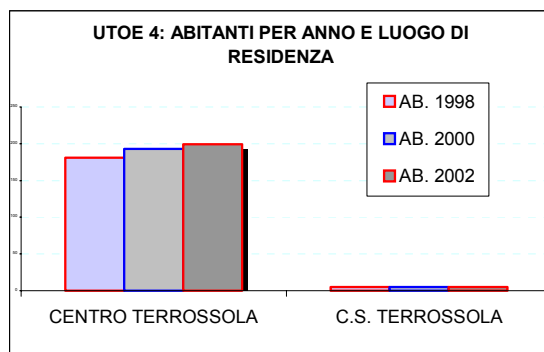


Grafico 36 UTOE 4. Abitanti insediati per domicilio

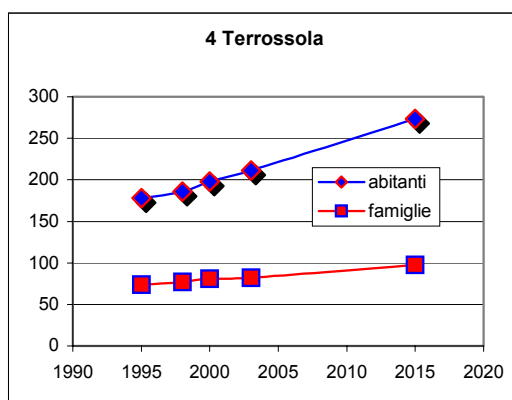


Grafico 37 UTOE 4, in rosso stima quella della popolazione al 2015.della crescita delle famiglie in blu

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE				
1995	1998	2000	2003	2015
173	186	198	211	274
ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE				
1995	1998	2000	2003	2015
74	77	81	80	97
NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA				
1995	1998	2000	2003	2015
2.3	2.4	2.4	2.6	2.8

Tabella 50 UTOE 4. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

Servizi Presenti

L'Utoe 4 di Terrossola mostra di soddisfare gli standard richiesti dal D.M. 1444/1968 solo per quanto riguarda i parcheggi. All'estremità ovest del borgo che genera il centro storico di Terrossola vi è un nuovo parcheggio pubblico che fronteggia la ex scuola elementare (ora circolo sociale) e una ben attrezzata area verde.

La totale carenza di strutture sportive (ad eccezione di un piccolo campetto completamente inadeguato alla funzione) e di attrezzature di tipo scolastico ed amministrativo determinano la stretta dipendenza dal capoluogo e il collegamento alla frazione del Corsalone.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
224	Circolo sociale di Terrossola	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
225	Area attrezzata di Terrossola	Area attrezzata	Pubblica Comunale
226	Parcheggio di Via di Casalecchio a Terrossola	Parcheggio	Pubblica Comunale
227	Parcheggio lottizzazione Sacchi a Terrossola	Parcheggio	Pubblica Comunale
228	Parcheggio di Via Fallito a Terrossola	Parcheggio	Pubblica Comunale
229	Chiesa di Terrossola	Edificio Religioso	Enti religiosi
389	Area attrezzata di Via di Casalecchio a Terrossola	Area attrezzata	Pubblica Comunale

Tabella 51 UTOE 4. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica degli aggregati, Terrossola (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Valorizzare l'identità storica di Terrossola.
- Tutela del sistema agrario e protezione assoluta delle sistemazioni di versante con particolare riferimento alle aree terrazzate.
- Migliorare ed incentivare il ruolo agricolo e agriturismo della porzione territoriale.

Viabilità e Spazi pubblici

Si prescrive uno studio di fattibilità per i parcheggi previsti ed un eventuale progetto per il reperimento di nuove aree di sosta. In merito

agli spazi aperti di aggregazione si indica come prioritaria l'azione di riqualificazione della Piazza del Circolo. Si prescrive la totale salvaguardia dei percorsi storici, nelle loro caratteristiche morfologiche e Tipologico-costruttive e materiali (Via del Fallito, Via di Casalecchio, ...).

Impianti tecnologici

Si indica come prioritaria la razionalizzazione dell'acquedotto, insufficiente nel periodo estivo, e l'adeguamento del sistema fognario (attraverso la dotazione di un depuratore).

Servizi pubblici

Si prescrive la realizzazione dell'area verde attrezzata sportiva e si indica l'adeguamento degli standard per quanto riguarda i servizi collettivi e ricreativi.

Attività economiche

Si ritiene ammissibile l'incentivazione delle attività agricole o legate all'agricoltura, senza escludere piccole attività di vicinato.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Il piano pone l'obiettivo di migliorare la qualità edilizia attraverso il recupero delle tipologie tradizionali sia all'interno del borgo storico sia per le nuove edificazioni e prescrive l'inserimento dell'aggregato storico nelle zone A con specifica normativa per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono previsti, oltre ai volumi da attuare del vigente Prg, ulteriori volumi di espansione residenziali, in taluni casi da valutare solo a seguito di interventi di bonifica idrica e drenaggio di aree attualmente interessate da fenomeni di allagamento.

Il regolamento urbanistico si occupa di definire in dettaglio le modalità e le localizzazioni degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'UTOE 4 è interessata da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è circa 10 mq/ab, e dovuti principalmente parcheggi e verde attrezzato. I servizi per l'istruzione sono assenti.. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su Bibbiena e sulla frazione del Corsalone (comune di Chiusi della Verna), in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 4

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		6.000 mc		2.000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 206	mq 2.231	mq/ab 10,8	ab 250	mq 1.000
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		1.500 mc	1.000 mc	2000 mq
TERZIARIO		1.000 mc	1.000 mc	2.000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		0 mq	0 mq	0 mq

Tabella 52 UTOE 4 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 5

SERRAVALLE-PIAN DEL PONTE

AMBITO 5A SERRAVALLE

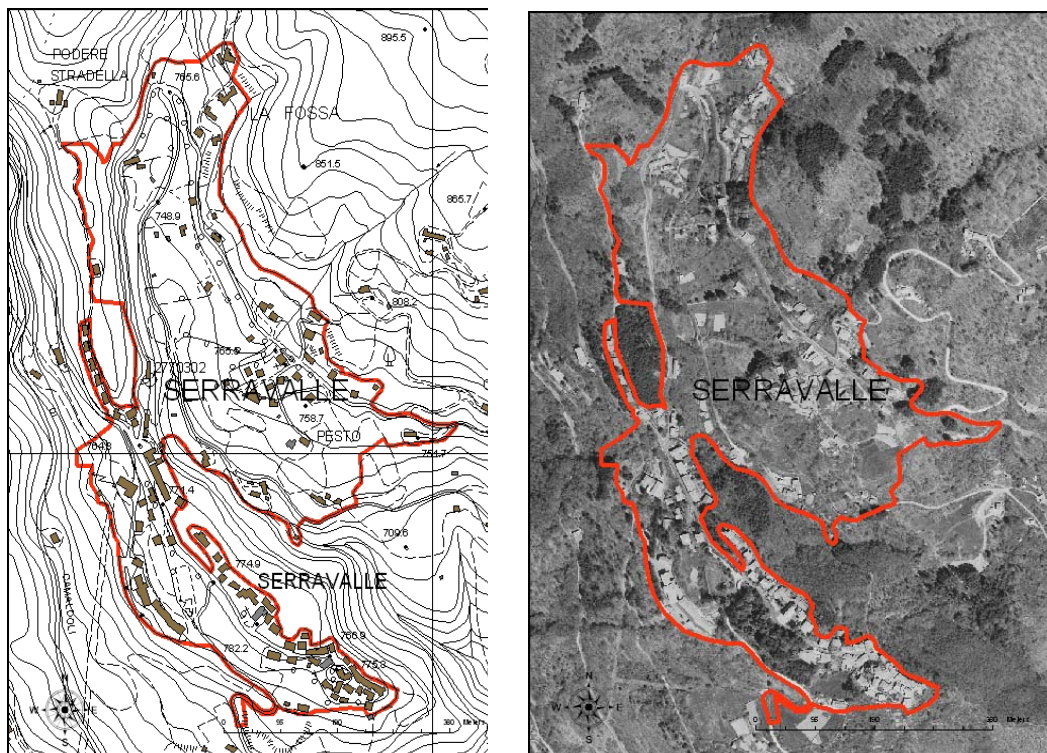


Figura 13 Estensione territoriale dell'Ambito 5A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 5A comprende l'aggregato di Serravalle per una superficie totale di circa **27** ha.

Ha i seguenti confini: a sud il confine è rappresentato dai confini dell'attuale edificato, partendo dal castello verso nord-ovest segue la strada locale del cimitero, includendo una piccola area nei pressi del cimitero, fino alla Consolata, poco dopo di questa gira verso ovest includendola per salire fino alla strada comunale di Serravalle in località Inchisa; ad ovest sale in direzione da sud verso nord fino ad inglobare l'edificato lungo La Stradella, scende lungo questa fino alla strada vicinale della Fossa da qui segue la curva di livello dei 770 m s.l.m. fino ad incontrare il Fosso di Serravalle; a nord si alza contro le curve di livello fino ad includere la Fossa; ad est il limite segue la curva di livello dei 790 m s.l.m. fino a ricongiungersi a sud sulla strada per Pian del Ponte ed includere località il Pesco; di qui il confine piega di nuovo ad ovest scendendo lungo i confini dell'edificato del Pesco fino al Torrente Serravalle per poi risalire e circondare l'edificato storico di Serravalle seguendo il limite dell'area boscata.

SISTEMA TERRITORIALE

Pratomagno-Falterona-Catenaia

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Camaldoli ed alta valle dell'Archiano

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'abitato di Serravalle si sviluppa intorno alla roccaforte medievale (notizie fin dal sec.XI) posta sulla sommità dello sperone roccioso che chiude l'alta valle dell'Archiano.

Serravalle è posto a circa 800 m.s.l.m ed è raggiungibile, sia dalla strada provinciale che conduce al monastero di Camaldoli, sia dalla strada comunale che si dirama, in Loc. Pian del Ponte, dalla S.R.T. 71.

Il nucleo storico, si consolida attorno al castello fino dal sec XIV. Successive aggiunte, fra cui alcune ville ottocentesche, ne definiscono l'aspetto attuale.

Lungo la strada di crinale, che dal castello conduce alla località La Fossa ed il Pesco, si susseguono case sparse e nuclei residenziali formati nel corso del novecento. Novecentesca è anche la Chiesa Parrocchiale, costruita in stile romanico con la pietra estratta dall'antica cava. Di notevole interesse per le sue forme architettoniche è la Villa Coselschi con l'ampio parco.

Nel recente passato, in particolare per tutta la prima metà del novecento, Serravalle si è distinta come stazione climatica di forte attrazione turistica, sia per la panoramicità del luogo e soprattutto per la vicinanza al Complesso monastico di Camaldoli.

Ancor oggi il Paese si distingue per la vocazione turistica con la presenza di alcune strutture ricettive. Molte abitazioni sono, inoltre, utilizzate come seconde case o in affitto stagionale, specie nei periodi estivi. Il paese è sede di un centro di educazione e didattica ambientale, struttura insediata nei locali dell'ex scuola elementare, Serravalle è, infatti, l'unica frazione del Comune all'interno del Perimetro del parco

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Una piccola parte del territorio dell'ambito omogeneo 5A è occupato da edificato storico 5% circa, ed è presente, per una quota di circa il 20% edificato di recente costruzione. La maggior parte del territorio, il 50%, è costituito da zone agricole o appartenenti al sistema naturale. Le previsioni del vigente Prg devono ancora essere attuate per alcune quote (2% circa) di aree destinate a residenza, per uno 0,2% di aree destinate a servizi pubblici e per un 4% di zone per aree verdi urbane.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	1,42
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	5,59
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,54
VERDE PRIVATO	0,00
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,97
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,08
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,81
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	1,06
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	2,59
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	14,09

Tabella 53 Ambito 5A, metri quadrati realizzati per zone omogenee

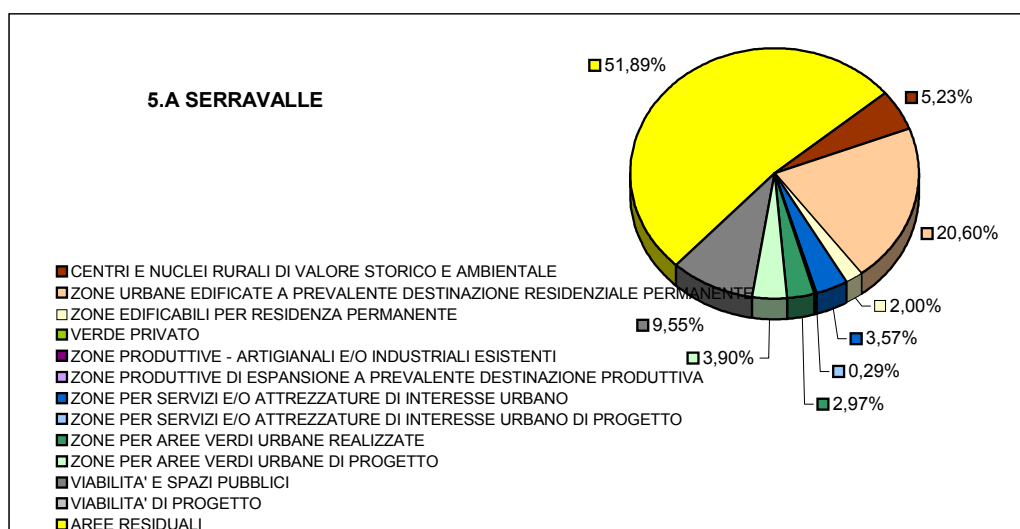


Grafico 38 Ambito 5A, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Analizzando l'andamento demografico ai censimenti ISTAT dal 1951 al 1991 si registra la massima concentrazione demografica al 1951, con 878 abitanti. Segue una fase di spopolamento, tipica di molte frazioni, che dura fino all'attualità ed ha portato la popolazione verso aree meglio servite o verso città con più ampie possibilità d'impiego. Al 1991 si registrano 257 abitanti.

Dopo una leggera crescita al 1995 la popolazione si attesta sui 253 abitanti al 2002, ed è evidente la diminuzione del nucleo familiare medio. Si ipotizza, pertanto e per la forte vocazione turistica dell'area, una

ulteriore diminuzione della popolazione e del nucleo familiare medio al 2015.

5-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA CASTELLO	57	25	51	22	49	22	52	23
VIA COSELSCHI	81	33	73	31	69	31	54	29
VIA LA FOSSA	8	5	6	4	6	4	5	3
VIA DEI VILLINI	14	6	14	6	19	9	19	9
PIAZZA MATTEOTTI	0	0	0	0	0	0	0	0
NUCLEO IL PESCO	0	0	0	0	0	0	0	0
C.S. IL PESCO	38	12	43	13	50	15	49	15
NUCLEO LA FOSSA	46	18	41	17	39	17	36	17
C.S. LA FOSSA	0	0	0	0	0	0	0	0
PIAZZA FABBRI	0	0	0	0	0	0	2	1
VIALE RIMEMBRANZA	0	0	0	0	0	0	19	2
C.S. CASA BIAGINO	8	3	8	3	8	3	7	3
C.S. CASA GENIO	2	1	0	0	0	0	0	0
C.S. CASA LORO	5	3	3	2	1	1	1	1
C.S. IL MOLINO	7	2	6	3	8	5	7	4
C.S. LA BUCACCIA	2	2	2	2	2	2	2	1
TOTALE	268	110	247	103	251	109	253	108

Tabella 54 Ambito 5A. Abitanti insediati per domicilio

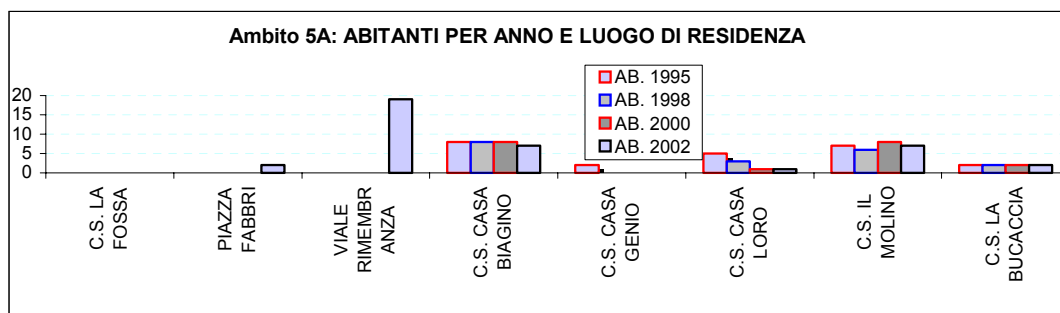
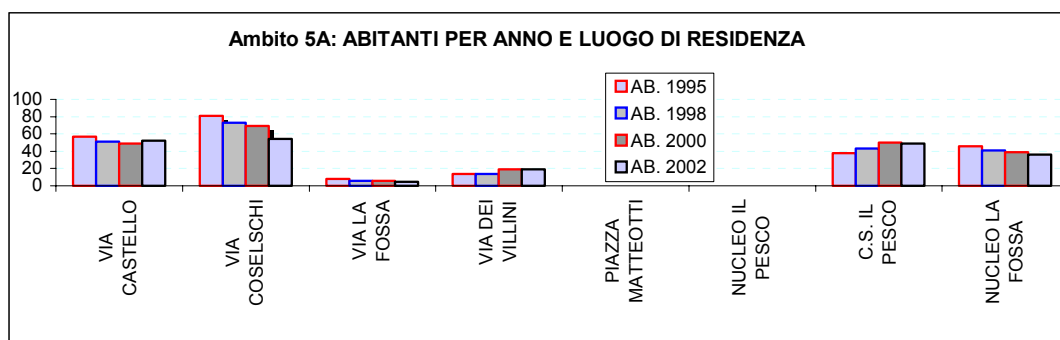


Grafico 39 Ambito 5A. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
268	247	251	253	224

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
110	103	109	108	106

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,4	2,4	2,3	2,3	2,1

Tabella 55 Ambito 5A. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

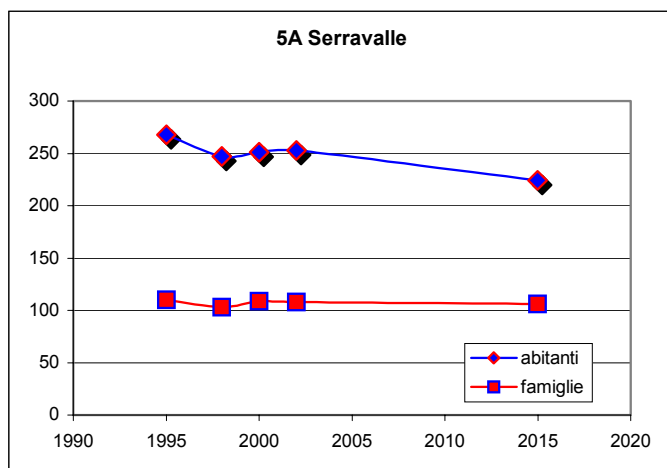


Grafico 40 Ambito 5A, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 5A di Serravalle, per la sua distanza dai centri maggiori del comune, ha mantenuto alcuni dei plessi scolastici (materne ed elementari), che nelle altre frazioni sono stati soppressi, convogliando la popolazione scolastica nei poli di Soci e Bibbiena.

All'interno dell'Ambito è collocato il Centro Visite del Parco Nazionale delle foreste casentinesi, sede di diverse attività di didattica ambientale e spesso sede di incontri e convegni sul tema ambientale.

Grande rilievo assume anche l'Istituto della Consolata posto immediatamente a valle del Centro Visite.

Via Coselschi, vero asse portante della frazione, è stata dotata negli ultimi anni di un vasto parcheggio, di un'area verde attrezzata con attrezzature sportive e di un bagno pubblico.

Per l'analisi dello stato dei servizi all'interno di quest'area, è necessario tener presente che la popolazione residente (pari circa a 250 persone), aumenta in modo considerevole durante il periodo estivo per la presenza di villeggianti e residenti stagionali.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE			
327	Centro visite del parco di Serravalle	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
330	Villaggio La Consolata	Struttura sanitaria	Privata
SERVIZI DI QUARTIERE			
325	Scuola materna di Serravalle	Scuola materna	Privata
326	Scuola elementare di Serravalle	Scuola elementare	Privata
328	Bagno pubblico di Via Coselschi a Serravalle	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
329	Bagno pubblico di Serravalle	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
331	Campo sportivo di Serravalle	Impianto sportivo	Pubblica Comunale
332	Parcheggio di Serravalle	Parcheggio	Pubblica Comunale
333	Parcheggio delle poste di Serravalle	Parcheggio	Pubblica Comunale
334	Parcheggio del Centro visite di Serravalle	Parcheggio	Pubblica Comunale
335	Parcheggio del centro storico di Serravalle	Parcheggio	Pubblica Comunale
336	Parcheggio di Piazza Inchisa a Serravalle	Parcheggio	Pubblica Comunale
337	Parcheggio della chiesa a Serravalle	Parcheggio	Pubblica Comunale
339	Chiesa di San Niccolò a Serravalle	Edificio Religioso	Enti religiosi
340	Chiesa di Serravalle	Edificio Religioso	Enti religiosi
341	Convento delle Suore Mantellate di Serravalle	Edificio Religioso	Enti religiosi
342	Ufficio Postale di Serravalle	Edificio amministrativo	Privata
413	Poliambulatorio	Struttura sanitaria	Pubblica Comunale
ALTRI SERVIZI			
338	Torre di Serravalle	Monumento	Pubblica Comunale
343	Affittacamere "Italia nuova"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
344	Affittacamere "Serleti Annina"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
345	Affittacamere "Cordovani Gaspero"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
346	Ristorante "La Capannina"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
347	Bar "Andreani"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata
348	Bar Serravalle	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata

Tabella 56 Ambito 5A. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Parco Nazionale Foreste Casentinesi e riserve naturali.
- Area sottoposta a vincolo paesistico (D.lgs. 42/2004).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- SIR (L.R.T 56/2000)
- Tutela paesistica degli aggregati, Serravalle (Tav. C.1.4.2).
- Tutela paesistica delle ville, Villino la Bicocca (Tav. C.1.4.2).
- Tutela paesistica delle ville, Villa l'Archianella (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Valorizzare il ruolo turistico dell'aggregato.
- Conservare le caratteristiche paesaggistiche e ambientali.

Viabilità e Spazi pubblici

Osservando le abitudini sociali e consolidate degli abitanti e dell'utenza turistica, in merito all'utilizzo degli spazi aperti per funzioni ricreative e di svago appare evidente la scelta di alcuni luoghi preferenziali, è intenzione del Piano strutturale assecondare queste tendenze. In questa direzione è prioritario migliorare la passeggiata panoramica lungo la strada vicinale della Fossa, integrandole con spazi di sosta ed un adeguato percorso pedonale. Si indicano, inoltre, una serie di interventi sull'arredo urbano (illuminazione, pavimentazione) atti a creare migliori condizioni di fruibilità degli spazi aperti all'interno dell'abitato, compreso il miglioramento dell'accessibilità al Cimitero. In questa direzione si indicano i due interventi per aree di sosta in zona Inchisa e presso il Cimitero, il cui progetto tiene particolare considerazione per gli aspetti paesistico, come indicato nella relativa scheda di valutazione paesistica (redatta secondo le prescrizioni dettate dal PTCP nell'allegato k) allegata alle NTA del presente Piano Strutturale. Si raccomanda, per tutti gli interventi sugli spazi aperti, l'utilizzo di materiali naturali e locali, al fine di mantenere la forte identità locale quale strumento per la rivalutazione turistica dell'aggregato.

Impianti tecnologici

Verificata la inefficienza degli allacciamenti fognari se ne prescrive l'adeguamento assieme al rifacimento totale dell'acquedotto.

Servizi pubblici

Nel disegno complessivo di rivalutazione dell'aggregato quale stazione turistica, all'interno del Parco Nazionale delle foreste casentinesi, si ritiene fondamentale incrementare le iniziative legate al centro di formazione didattica. Si indica inoltre l'area verde lungo il Fosso di Serravalle per un'ipotesi di area verde attrezzata per il campeggio nel rispetto dell'area ripariale e dell'alveo del torrente (il regolamento urbanistico dovrà, in merito prevedere, specifiche norme di tutela). Si ricorda e si indica come intervento rilevante, ai fini riqualificativi dell'aggregato, la ristrutturazione del complesso della Collegiata.

Attività economiche

Il Piano conferma e intende incentivare della vocazione turistica, anche attraverso la sperimentazione di nuove forme di ricettività turistica ed accoglienza.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Come già affermato, l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire il ritrovamento della qualità edilizia e il

recupero delle tipologie tradizionali. In questo senso si prescrive, per tutti i nuovi interventi e per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali, suggerendo l'uso della pietra macigno locale nei rivestimenti esterni. Oltre ai volumi da attuare del vigente Prg si prevedono ulteriori volumi a carattere residenziale. Il regolamento urbanistico si occupa di definire in dettaglio le modalità e le localizzazioni degli interventi. Per le aree ricadenti all'interno del vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 5A è interessato da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è circa 30 mq/ab, dovuti principalmente parcheggi e verde attrezzato. I servizi per l'istruzione sono limitati alle scuole elementari. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su Soci e Bibbiena, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

AMBITO 5B

PIAN DEL PONTE

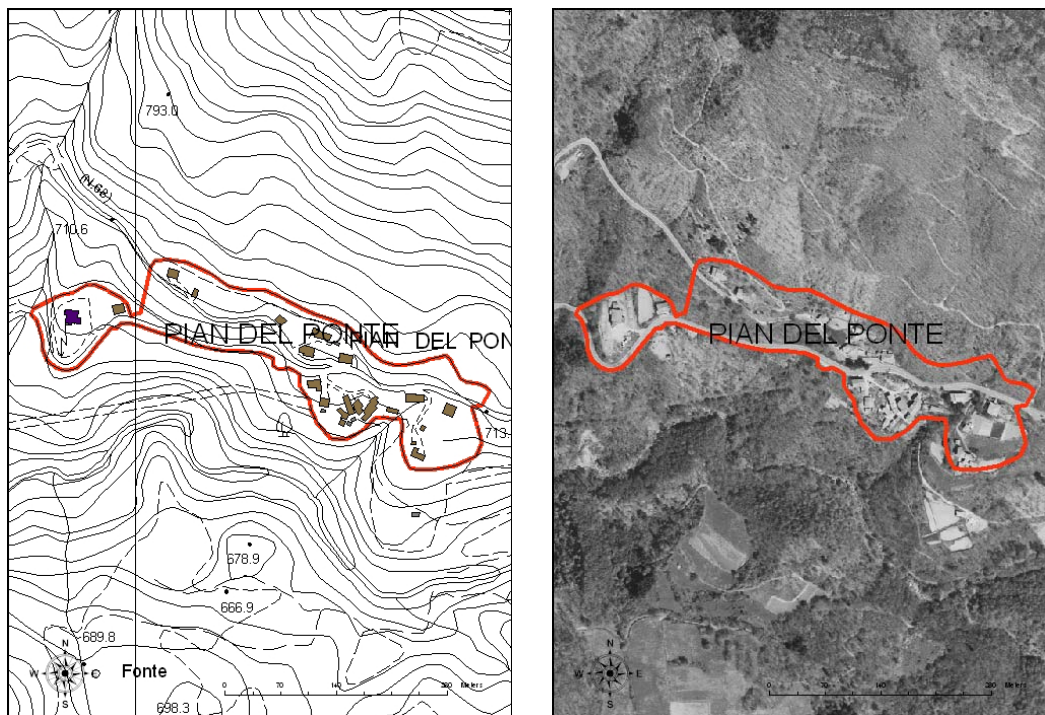


Figura 14 Estensione territoriale dell'Ambito 5B

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 5B comprende il piccolo aggregato di Pian del Ponte per una superficie totale di circa **5 ha**.

Ha i seguenti confini: a sud il confine prima è rappresentato dai confini dell'attuale edificato che ingloba partendo da località Case nuove fino al nucleo vero e proprio di Pian del Ponte, di qui il limite è rappresentato dalla S.R.T. 71 fino alla curva che include la segheria della Rogheta; ad ovest sale in direzione da sud-ovest verso nord-est comprendendo la Rogheta fino alla strada di Pian del Ponte; a nord segue la curva di livello dei 720 m s.l.m.; ad est il limite si richiude sulla S.R.T. 71 in località Case nuove.

SISTEMA TERRITORIALE

Pratomagno-Falterona-Catenaia

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Camaldoli ed alta valle dell'Archiano

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Il nucleo di Pian del Ponte si sviluppa a nord e a sud della strada regionale Umbro Casentinese Romagnola n. 71. Nato come centro agricolo di montagna collegato alle attività di sfruttamento delle risorse montano-forestali, ha oggi mantenuto pressoché intatta la sua vocazione originaria, riscontrabile nelle piccole attività artigianali collegate al legname sorte lungo la viabilità principale.

L'aggregato, non essendo mai stato investito da forte urbanizzazione, ha visto attuarsi principalmente il recupero del patrimonio edilizio esistente.

PREVISIONI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Una piccola parte del territorio dell'ambito 5B è occupato da una segheria (zone produttive 7% circa), la restante parte è inclusa in zona agricola.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,00
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	0,00
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,00
VERDE PRIVATO	0,00
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,37
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,00
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,82
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	4,05

Tabella 57 Ambito 5B, metri quadrati realizzati per zone omogenee

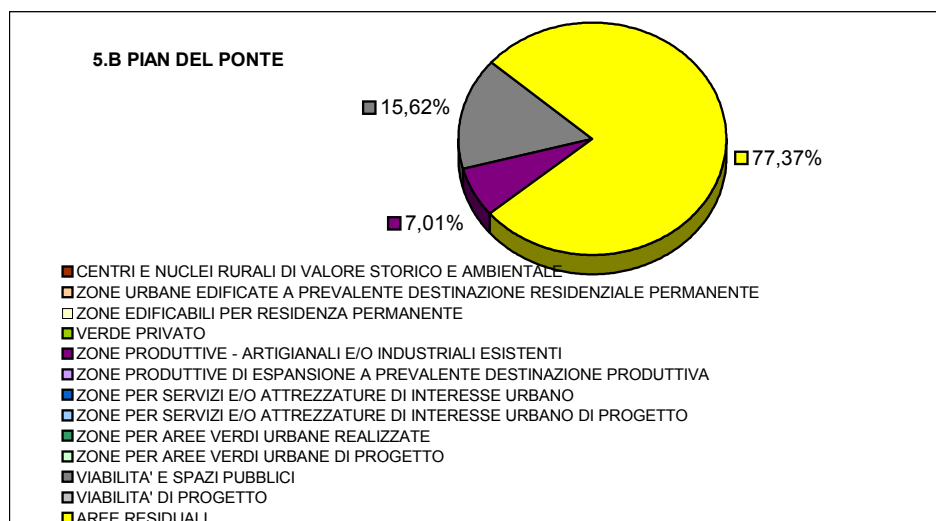


Grafico 41 Ambito 5B, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Analizzando l'andamento demografico si evince che, dopo una leggera diminuzione al 1998 la popolazione si attesta sui 54 abitanti al 2002. Vi è prima (1998) una piccola diminuzione del nucleo familiare medio poi anche questo rimane costante (21 famiglie). Si ipotizza una crescita della popolazione ma un leggero abbassamento del nucleo familiare medio al 2015.

5-B	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
NUCLEO PIAN DEL PONTE	54	22	51	20	55	21	54	21
C.S. CANTONIERA	1	1	1	1	2	1	3	1
TOTALE	55	23	52	21	57	22	57	22

Tabella 58 Ambito 5B. Abitanti insediati per domicilio

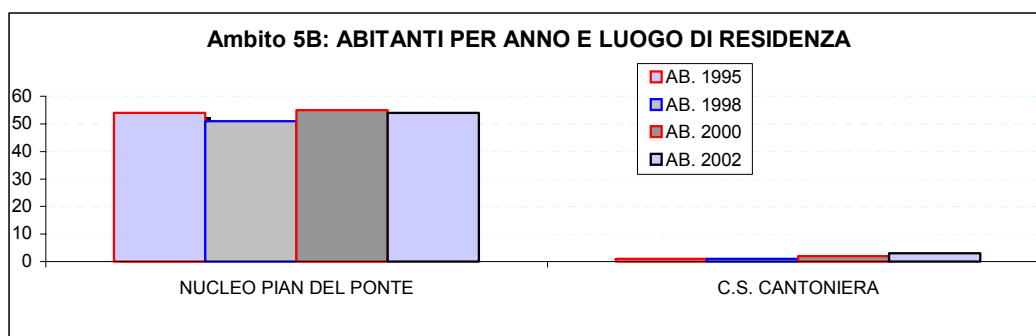


Grafico 42 Ambito 5B. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
55	52	57	57	62

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
23	21	22	22	20

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,4	2,5	2,6	2,6	3,1

Tabella 59 Ambito 5B. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

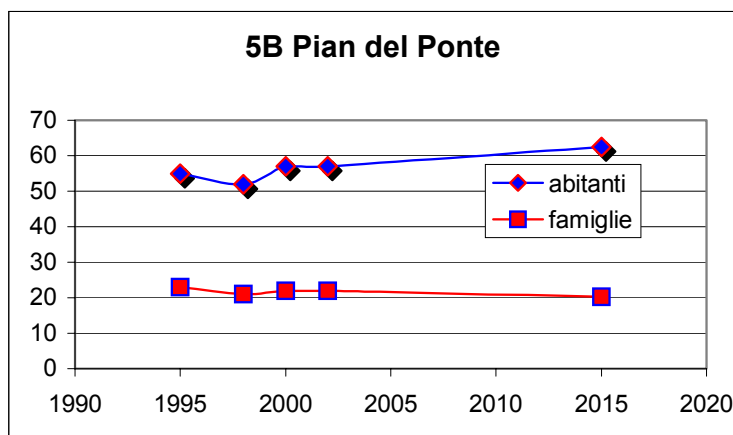


Grafico 43 Ambito 5B, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

Sono pressoché assenti tutti i servizi eccetto un poliambulatorio ed il depuratore che serve tutta l'area di Serravalle. Il piccolo nucleo gravita per alcuni servizi di tipo locale sugli aggregati vicini di Serravalle e Badia (comune di Poppi), mentre per servizi di livello superiore dipende sia da Soci che da Bibbiena.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
351	Depuratore di Pian del Ponte	Infrastrutture	Pubblica Comunale

Tabella 60 Ambito 5B. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Parco Nazionale Foreste Casentinesi e riserve naturali.
- Zone di rispetto stradale.
- SIR (L.R.T 56/2000)
- Tutela paesistica degli aggregati, Pian del Ponte (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Conservare le caratteristiche paesaggistiche e ambientali.

Viabilità e Spazi pubblici

E' necessario migliorare la sede stradale in corrispondenza dell'incrocio fra la strada comunale di pian del Ponte e la Strada Regionale 71. Anche attraverso alcuni interventi sull'arredo urbano (illuminazione) atti rallentare il traffico in prossimità dell'abitato. Per quanto concerne il nucleo abitato si raccomanda, per tutti gli interventi sugli spazi aperti, l'utilizzo di materiali naturali e locali, al fine di mantenere la forte identità locale.

Impianti tecnologici

Verificata la inefficienza degli allacciamenti fognari se ne prescrive l'adeguamento assieme al rifacimento totale dell'acquedotto.

Servizi pubblici

Non si ipotizzano interventi per servizi pubblici in questa area, eccetto il miglioramento del trasporto extraurbano su gomma.

Attività economiche

Il Piano conferma e intende incentivare della vocazione turistica di tutto il territorio posto all'interno del Parco, saranno dunque valutate compatibili forme di ricettività turistica ed accoglienza.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Nell'obiettivo generale di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire una conforme qualità edilizia e il recupero delle tipologie tradizionali si prescrive, per tutti i nuovi interventi e per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali, suggerendo l'uso della pietra macigno locale nei rivestimenti esterni.

Si prevedono nuovi volumi a carattere residenziale. Il regolamento urbanistico si occupa di definire in dettaglio le modalità e le localizzazioni degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 5B è interessato da edificazione a carattere residenziale legata al sistema agricolo. La dotazione di spazi per servizi è circa 6 mq/ab, dovuti esclusivamente a due attrezzature collettive, il depuratore e un poliambulatorio medico. I servizi sono quindi del tutto insufficienti, nonostante ciò si ritiene di non insediare, data la vocazione agricola del nucleo, altri servizi pubblici. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le attrezzature collettive l'area gravita su Serravalle e per le scuole su Soci e Bibbiena, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 5

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		13.000 mc		3.000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 305	mq 7.961	mq/ab 26,1	ab 400	mq 2.500
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		5.000 mc	7.500 mc	10.000 mq
TERZIARIO		5.000 mc	0 mc	5.000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		1.000 mq	0 mq	200 mq

Tabella 61 UTOE 5 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 6

MARCIANO-POGGIOLO

AMBITO 6A MARCIANO

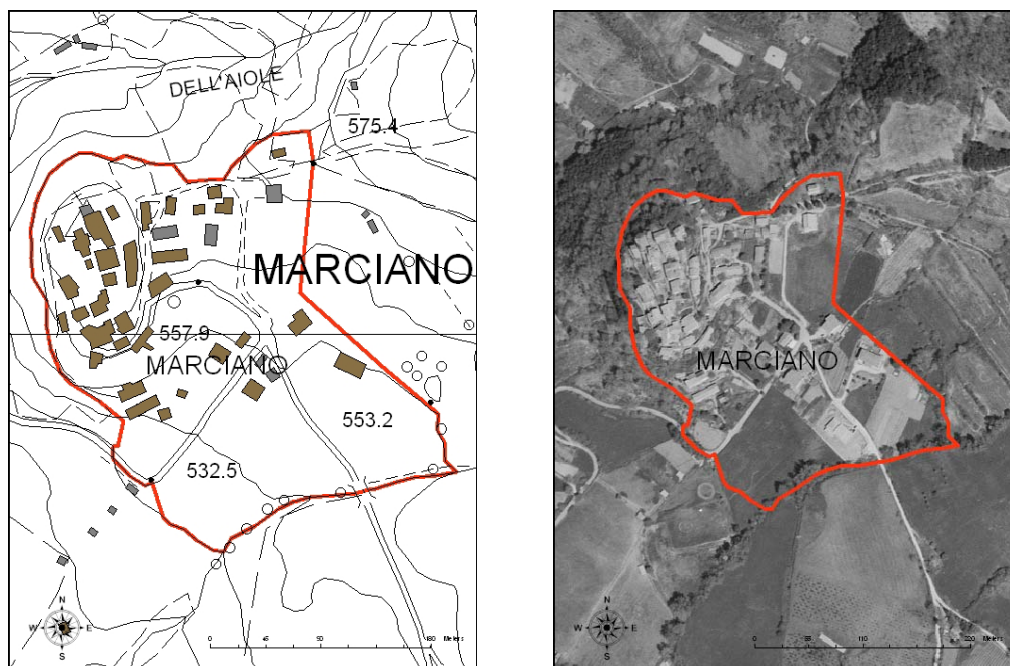


Figura 15 Estensione territoriale dell'Ambito 6A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 6A comprende l'aggregato di Marciano per una superficie totale di circa **7** ha.

Ha i seguenti confini: a sud il confine è rappresentato dal fosso del Carlese; ad ovest corre parallelo alla curva di livello dei 530 m s.l.m. fino ad incontrare la vecchia strada che circonda l'aggregato e che segue fino al limite nord; a nord segue prima la curva dei 560 m s.l.m. poi, includendo le recenti edificazioni, quella dei 570 m s.l.m.; ad est il limite prima scende tagliando le curve di livello in direzione da nord a sud, poi segue la curva di livello dei 550 m s.l.m. fino a ricongiungersi a sud sul fosso del Carlese ed includere le recenti lottizzazioni.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Colline di Bibbiena

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Il castello di Marciano è probabilmente la prima entità fortificata dell'area della bassa valle dell'Archiano. Delle varie opere fortificate restano una parte di torre e numerose massicce murature coperte da una folta vegetazione che indicano l'esistenza di una torre, un cassero e un piccolo borgo fortificato. Documentato dall'XI secolo, il castello è stato a lungo tenuto dai vescovi di Arezzo e, dopo alterne vicende, anch'esso fu compreso nei territori della Repubblica fiorentina (fine del Trecento). In questa occasione venne distrutto in quanto non più ritenuto necessario come luogo di difesa e controllo. Attualmente l'area è prevalentemente uso agricolo storicizzato, il territorio intorno è caratterizzato da insediamenti sparsi a carattere rurale e più recentemente da nuove edificazioni a carattere residenziale.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Una piccola parte del territorio dell'ambito 6A è occupato da edificato storico 5% circa, ed è presente, per una quota di circa il 27% edificato di recente costruzione. Gran parte del territorio, il 21%, è costituito da zone agricole o appartenenti al sistema naturale e per un 22% è presente il verde privato. Le previsioni del vigente Prg devono ancora essere attuate per alcune quote (8% circa) di aree destinate a residenza, per un 2% di aree destinate ad aree verdi urbane.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,31
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	1,87
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,57
VERDE PRIVATO	1,55
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,05
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,20
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,84
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	1,46

Tabella 62 Ambito 6A, metri quadrati realizzati per zone omogenee

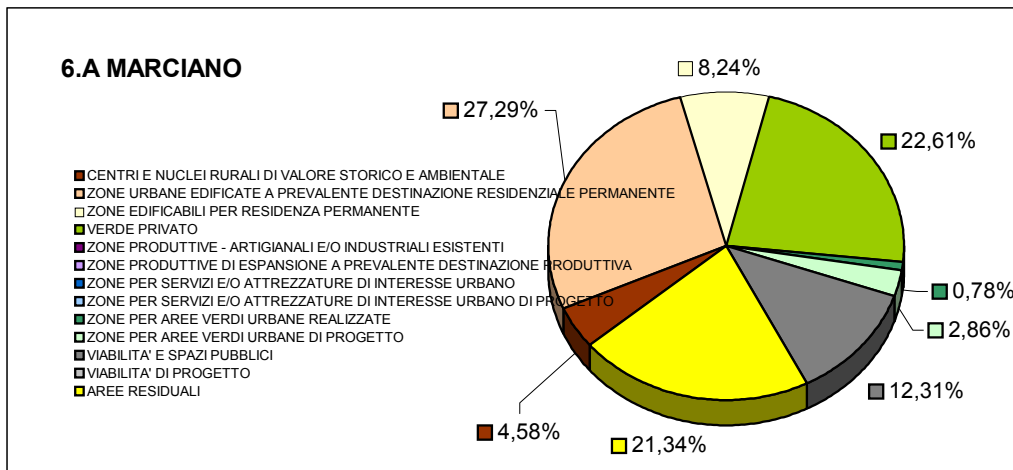


Grafico 44 Ambito 6A, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

L'analisi dell'andamento demografico parte dal 1551 data alla quale il Dizionario Geografico Fisico Storico del Repetti registra un numero pari a 161 abitanti. Il dato relativo al 1745 non può essere considerato poiché il Repetti riporta gli abitanti di Marignano insieme a quelli di Serravalle. Già al 1833 sono censiti 209 abitanti in crescita fino al numero di 240 registrati al 1862.

La massima concentrazione demografica si ha circa intorno al 1950, con circa 485 abitanti. A questa fase è poi seguita la fase di spopolamento, tipica di molte frazioni, che ha portato la popolazione verso aree meglio servite o verso città con più ampie possibilità d'impiego.

Al 1995 gli abitanti di Marignano toccano il minimo storico attestandosi su 66 unità. Questo dato deve comunque tener conto delle diverse famiglie originarie di questa frazione che si sono spostate a Firenze o in altre città vicine pur mantenendo la casa di famiglia a Marignano. Si assiste quindi alla risistemazione di case da parte, non di residenti fissi, ma stagionali. In conformità alla tendenza attualmente registrata si ritiene possibile che alcune famiglie che hanno abbandonato la frazione nei decenni scorsi, tornino alla casa d'origine, a causa dei sempre maggior disagi della vita di città e ai costi molto superiori delle case.

Lo scarso aumento degli abitanti è giustificato dalla situazione di stallo registrata negli ultimi anni, ma la tendenza in atto sovverte questo meccanismo e le stesse richieste di nuovi terreni edificabili inviate all'amministrazione da parte dei proprietari di terreni nella frazione sono indice della domanda, di insediamento stabile a Marignano.

6-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
CENTRO MARCIANO	51	24	52	25	51	25	53	25
C.S. MARCIANO	9	2	9	2	9	2	10	2
C.S. FONTE	4	2	4	2	4	2	4	2
C.S. VALBONA II	2	1	2	1	3	1	2	1
TOTALE	66	29	67	30	67	30	69	30

Tabella 63 Ambito 6A. Abitanti insediati per domicilio

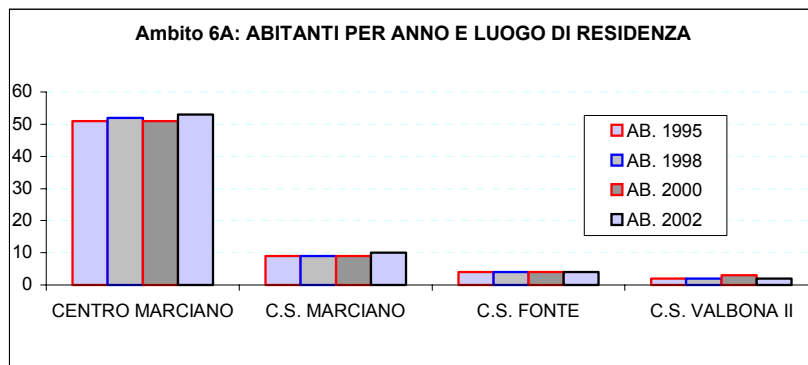


Grafico 45 Ambito 6A. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
66	67	67	69	74

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
29	30	30	30	32

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,3	2,2	2,2	2,3	2,3

Tabella 64 Ambito 6A. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

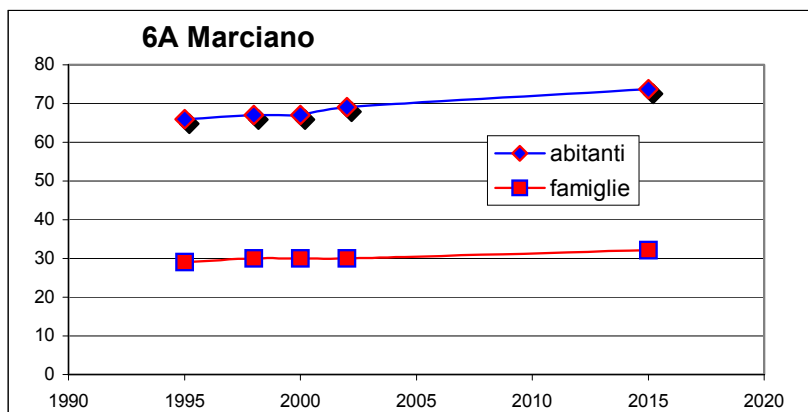


Grafico 46 Ambito 6A, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015

Servizi Presenti

L'Ambito 6A di Marciano gravita sull'aggregato di Soci, sia per i servizi di tipo scolastico sia per le attrezzature sportive mentre appare soddisfatto lo standard per la dotazione di parcheggi per uso pubblico.

L'unico edificio pubblico è la ex scuola elementare che ha assunto la funzione di circolo sociale e punto di ritrovo per gli abitanti della frazione.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
362	Circolo sociale di Marciano	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
363	Cimitero di Marciano	Cimitero	Pubblica Comunale
364	Lavatoio di Marciano	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
365	Parcheggio di Marciano	Parcheggio	Pubblica Comunale
366	Chiesa di Marciano	Edificio Religioso	Enti religiosi

Tabella 65 Ambito 6A. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica degli aggregati, Marciano (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Valorizzare l'identità storica di Marciano.
- Migliorare il ruolo agricolo e agriturismo.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indicano, inoltre, una serie di interventi sull'arredo urbano (illuminazione, pavimentazione) atti a creare migliori condizioni di fruibilità degli spazi aperti all'interno dell'abitato storico, compreso il miglioramento dell'accessibilità. Si raccomanda, per tutti gli interventi sugli spazi aperti, l'utilizzo di materiali naturali e locali, al fine di mantenere la forte identità locale quale strumento per la rivalutazione dell'aggregato.

Impianti tecnologici

Verificata la inefficienza degli allacciamenti fognari se ne prescrive l'adeguamento assieme all'istallazione di un depuratore.

Servizi pubblici

Si indica come intervento pubblico, un modesto ampliamento del cimitero, che non comprometta le caratteristiche storiche e tipologiche dell'esistente.

Attività economiche

Il Piano conferma e intende incentivare la vocazione turistica, anche attraverso la sperimentazione di nuove forme di ricettività ed accoglienza. Dunque si propone il potenziamento delle attività turistiche legate all'agriturismo (esempio turismo equestre), oltre al mantenimento del sistema agricolo e agrituristico.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Come già affermato, l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire il ritrovamento della qualità edilizia e il recupero delle tipologie tradizionali. In questo senso si prescrive, per tutti i nuovi interventi e per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali, suggerendo l'uso della pietra macigno locale nei rivestimenti esterni.

Nell'ambito territoriale più generale si prevede, ad integrazione del'R.U., la redazione di un manuale di intervento e manutenzione volto alla conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale.

Oltre ai volumi da attuare del vigente Prg si prevedono ulteriori volumi a carattere residenziale. La scheda di valutazione paesistica allegata alle NTA (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità e l'ubicazione degli interventi.

.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 6A è interessata da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è circa 15 mq/ab, dovuti esclusivamente a parcheggi e attrezzature collettive. I servizi per l'istruzione sono inesistenti. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su Soci e Bibbiena, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

AMBITO 6B POGGIOLO

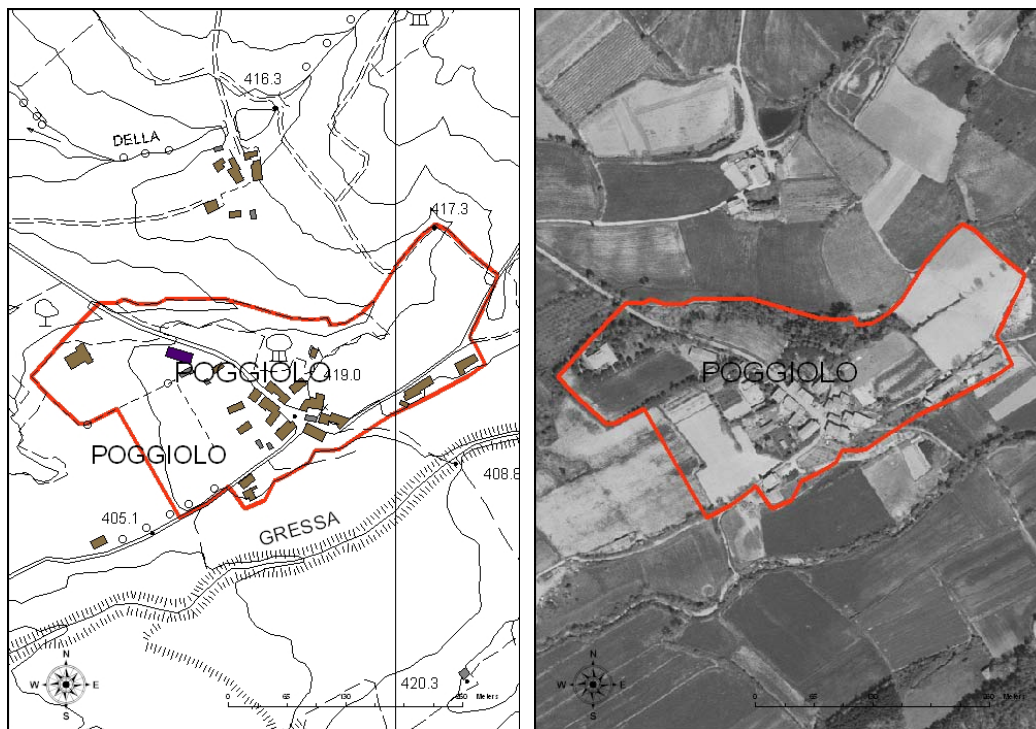


Figura 16 Estensione territoriale dell'Ambito 6B

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 6B comprende l'aggregato di Poggiolo per una superficie totale di circa **7** ha.

Ha i seguenti confini: a sud il confine corre parallelamente alla strada vicinale di Poggiolo seguendo il confine dell'attuale edificato; ad ovest segue i confini dell'attuale edificato includendolo fino alla fattoria di Poggiolo, da qui segue la strada poderale fino ad incontrare la strada vicinale per il molino di Gressa; a nord segue il limite dell'area boscata, quindi la viabilità poderale che conduce al podere Scasso; ad est segue la strada vicinale che, passando dalle Terruzze e dal podere Lombardelli, conduce a Marciano.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno, Piano colle centrale Casentino

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Colline di Bibbiena, Piano colle centrale Casentino

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Poggiolo è un insediamento agricolo, in parte trasformato in tempi recenti ad uso prevalentemente residenziale.

Rimangono alcune permanenze edilizie legate alla tradizionale attività agricola, frammiste ai recenti interventi di unità abitative unifamiliari isolate sul lotto.

PREVISIONI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Una piccola parte del territorio dell'unità omogenea 6B è occupata da edificato storico 7% circa, ed è presente, per una quota di circa l'11% edificato di recente costruzione. La maggior parte del territorio, il 66%, è costituito da zone agricole o appartenenti al sistema naturale e per un 3% è presente il verde privato. Le previsioni del vigente Prg devono ancora essere attuate per alcune quote (6% circa) di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse urbano.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,53
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	0,80
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,00
VERDE PRIVATO	0,24
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,42
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,47
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	4,78

Tabella 66 Ambito 6B, metri quadrati realizzati per zone omogenee

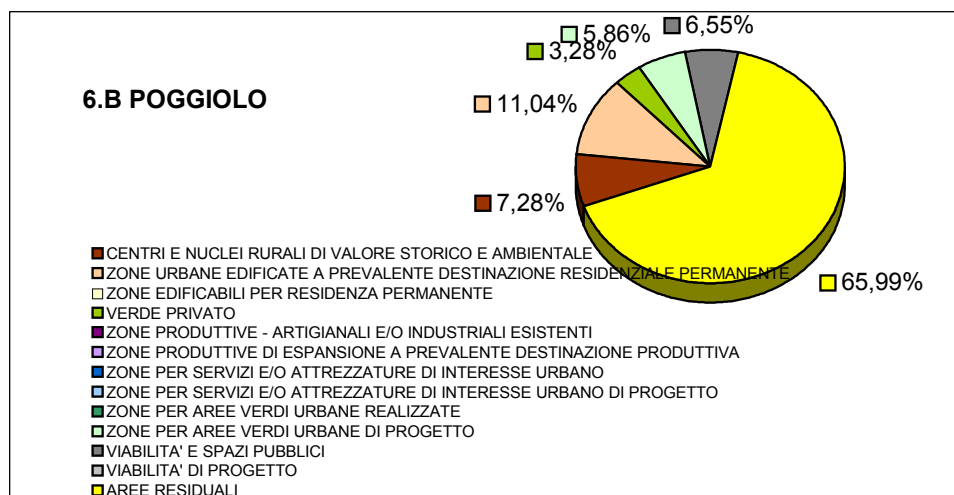


Grafico 47 Ambito 6B, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

La popolazione di Poggiolo registra una leggera diminuzione al 1998, mostrando negli anni successivi un'inversione di tendenza ed una crescita continua, tanto da stimare per il 2015 un ulteriore aumento fino a 54 abitanti. Diminuisce da 2,8 (1995) a 2,6 (2002) il nucleo familiare medio, ipotizzato al 2015 a 2,1 componenti per famiglia.

6-B	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
NUCLEO POGGIOLO	48	17	47	18	49	19	50	19
C.S. POGGIOLO	2	1	2	1	2	1	1	1
TOTALE	50	18	49	19	51	20	51	20

Tabella 67 Ambito 6B. Abitanti insediati per domicilio

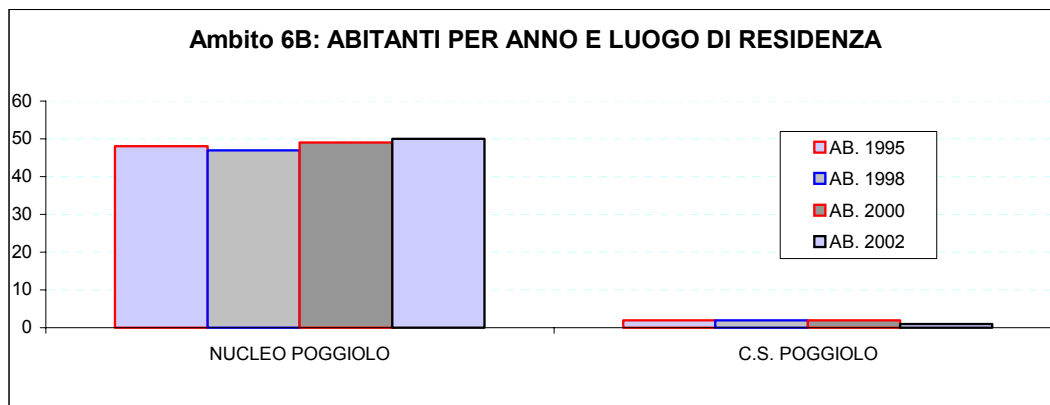


Grafico 48 Ambito 6B. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
50	49	51	51	54

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
18	19	20	20	25

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,8	2,6	2,6	2,6	2,1

Tabella 68 Ambito 6B. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

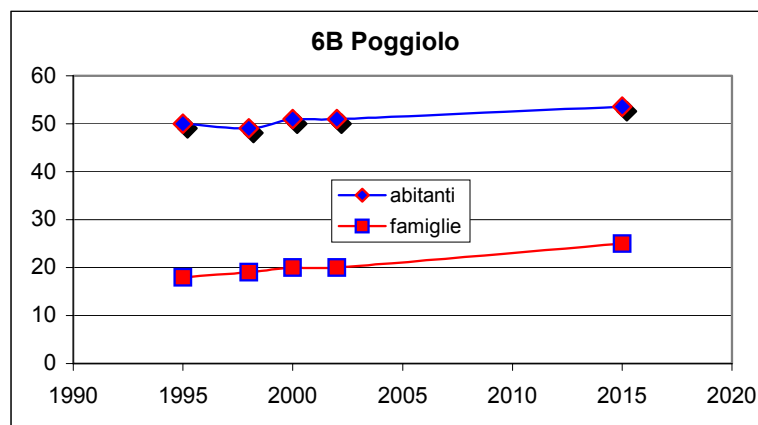


Grafico 49 Ambito 6B, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 6B di Poggiolo scarsamente dotata di servizi pubblici gravita sull'aggregato di Soci per il soddisfacimento dei principali bisogni. Mostra la sola presenza di una piazza sulla quale sono attestati la chiesa ed il lavatoio che, persa l'originaria funzione, non appare degno di essere mantenuto per lo scarsissimo valore architettonico e se ne consiglia la soppressione o l'eventuale sostituzione con una fonte pubblica.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
367	Circolo sociale di Poggiolo	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
368	Lavatoio di Poggiolo	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
369	Chiesa di Poggiolo	Edificio Religioso	Enti religiosi

Tabella 69 Ambito 6B. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica degli aggregati, Poggiolo (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Valorizzare l'identità storica di Poggiolo.
- Migliorare il ruolo agricolo e agriturismo.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indicano, inoltre, una serie di interventi sull'arredo urbano (in particolare quelli antistanti la chiesa: illuminazione, arredo urbano, pavimentazione.) atti a creare migliori condizioni di fruibilità degli spazi aperti all'interno dell'abitato storico, compreso il miglioramento dell'accessibilità. Si raccomanda, per tutti gli interventi sugli spazi aperti, l'utilizzo di materiali naturali e locali, al fine di mantenere la forte identità locale quale strumento per la rivalutazione dell'aggregato.

Impianti tecnologici

Verificata la inefficienza degli allacciamenti fognari se ne prescrive l'adeguamento assieme all'installazione di un depuratore.

Servizi pubblici

Si propone e si indica come intervento pubblico il miglioramento del circolo ricreativo e culturale, quale unico luogo di aggregazione pubblica al coperto dell'aggregato.

Attività economiche

Il Piano conferma e intende incentivare della vocazione turistica, anche attraverso la sperimentazione di nuove forme di ricettività turistica ed accoglienza. Dunque si propone il potenziamento delle attività turistiche legate all'agriturismo (esempio turismo equestre), oltre al mantenimento del sistema agricolo e agriturismo.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Come già affermato, l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire il ritrovamento della qualità edilizia e il recupero delle tipologie tradizionali. In questo senso si prescrive, per tutti i nuovi interventi e per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali, suggerendo l'uso della pietra macigno locale nei rivestimenti esterni. Secondo la linea di progetto sopra esposta si ritiene

possibile la riconversione dell'edilizia agricola di basso pregio (stalle e simili) a scopi residenziali.

Nell'ambito territoriale più generale si prevede, ad integrazione dell'R.U., la redazione di un manuale di intervento e manutenzione volto alla conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale.

Si prevedono nuovi volumi a carattere residenziale. Il regolamento urbanistico si occupa di definire in dettaglio le modalità e le localizzazioni degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 6B è interessata da edificazione a carattere residenziale e rurale. La dotazione di spazi per servizi è circa 3 mq/ab, dovuti esclusivamente all'esistente circolo ricreativo. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su Soci e Bibbiena, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 6

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		8.000 mc		5.000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 136	mq 1.196	mq/ab 8,8	ab 200	mq 1.500
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		1.500 mc	0 mc	1000 mq
TERZIARIO		600 mc	0 mc	600 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		0 mq	0 mq	0 mq

Tabella 70 UTOE 6 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 7

CAMPI

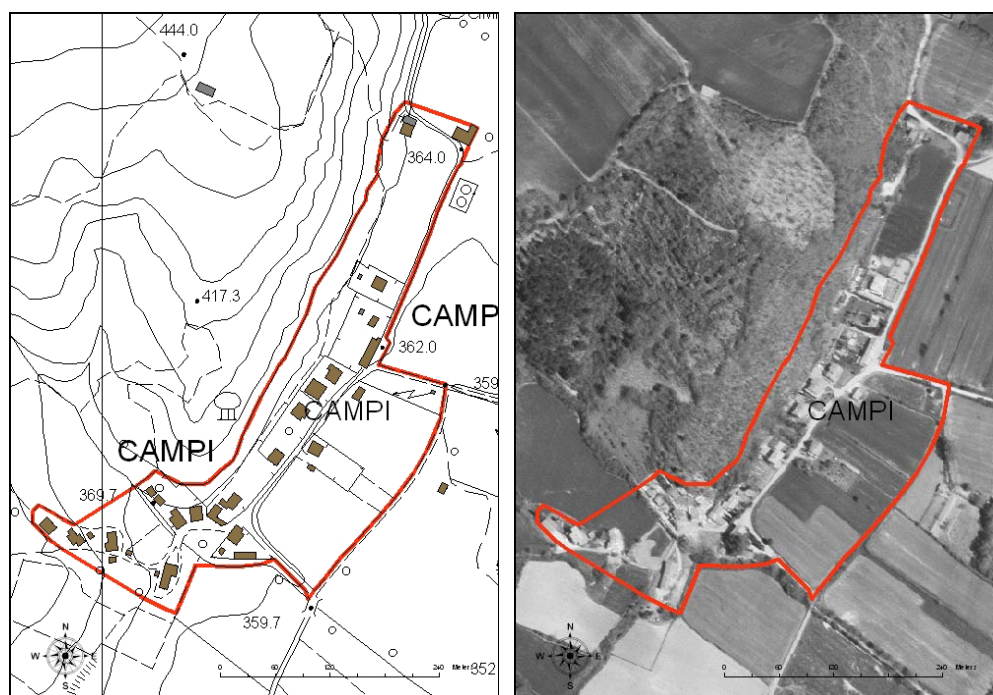


Figura 17 Estensione territoriale dell'UTOE 7

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Unità Territoriale Organica 7 comprende l'aggregato di Campi per una superficie totale di circa **8** ha.

Ha i seguenti confini: a sud il confine è rappresentato prima dal fosso di Campi, poi circondando l'attuale edificato si dirige in direzione da est a ovest salendo sulla collina fino ad incontrare la strada vicinale per Fonte Farneta; ad ovest prima segue l'andamento dell'attuale edificato, poi la curva di livello dei 380 m s.l.m. fino ad arrivare alla chiesa di Campi; a nord corre pressoché parallelo alla strada vicinale di campi includendo la Chiesa e il vicino Molino; ad est il limite prima segue la strada vicinale di Campi, poi la vecchia strada vicinale del Corsalone, in modo da comprendere l'edificato così come stabilito dal vigente Prg.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Bassa valle del Corsalone

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Il borgo di Campi, a carattere agricolo, si distribuisce intorno ad una villa padronale e si sviluppa lungo la strada vicinale di Campi, in posizione di rilievo rispetto ai piani coltivati lungo il Torrente Corsalone.

Al limite dell'abitato, verso nord, l'insediamento termina con due episodi architettonici interessanti: la Chiesa con canonica e il Molino in disuso.

Il territorio circostante presenta ancora i segni di vecchie esondazioni e i residui di aree utilizzate per attività estrattive ora in disuso.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Una piccola parte del territorio dell'unità omogenea 7 è occupata da edificato storico ed è presente, per una quota di circa il 20% edificato di recente costruzione. Le previsioni del vigente Prg devono ancora essere attuate per alcune quote (13% circa) di aree destinate a residenza e per circa un 17% di aree destinate a servizi e verde pubblico. L'utote comprende un 30% di area destinata a funzioni di tipo agricolo.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,06
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	1,78
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	1,15
VERDE PRIVATO	0,27
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,32
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,10
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	1,21
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,62
VIABILITA' DI PROGETTO	0,35
AREE RESIDUALI	2,73

Tabella 71 UTOE 7, metri quadrati realizzati per zone omogenee

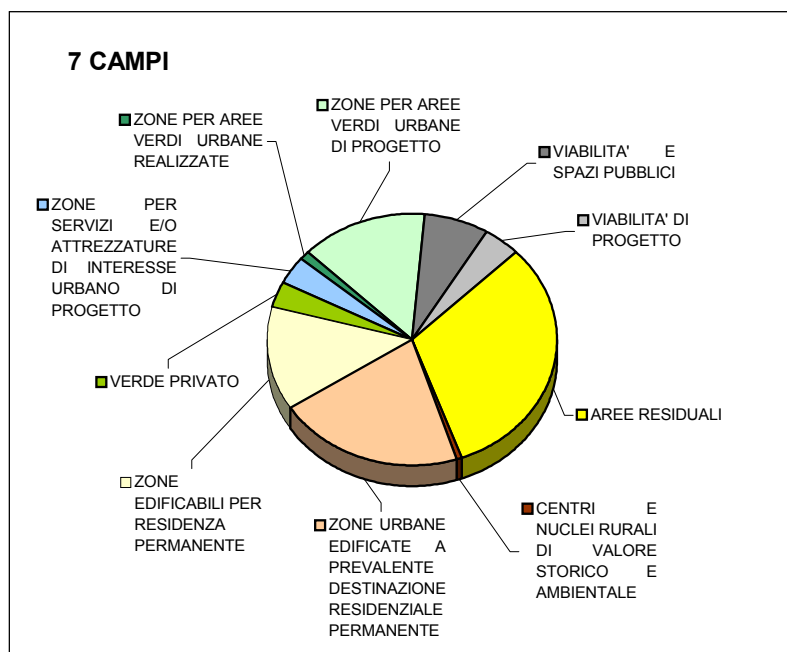


Grafico 50 UTOE 7, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

I primi dati sull'andamento demografico relativo a Campi sono quelli tratti dal Dizionario Geografico Fisico Storico del Repetti che fissa il numero dei residenti al 1551 con 301 abitanti, al 1745 con 113 abitanti e al 1833 con 186 abitanti.

Nonostante un picco di 315 abitanti nel 1951, la maggior parte dei quali però residente nelle case sparse dell'intorno, la frazione Campi risulta in totale controtendenza rispetto alle altre Utoe esaminate, poiché è una delle poche all'interno delle quali, si assiste al continuo e costante abbandono.

I dato più recente, quello registrato al 2002, segna un minimo storico per la frazione, che non vede ormai da tempo, interventi di nuova edificazione.

L'analisi poi dello stato di attuazione del Prg vigente segnala che gran parte degli interventi previsti non è a tutt'oggi stata realizzata. In particolare l'intero comparto posto a sud-est e inserito nel Prg è quasi interamente libero da edificazione ad eccezione della presenza della ex scuola elementare ora circolo sociale. Appare improbabile il completamento delle previsioni edificabili del vigente Prg anche in considerazione della previsione di abitanti al 2015, proiezione ottenuta con il metodo di interpolazione geometrica, che porterebbe gli abitanti da 76 del 2002 a 52 per il 2015.

E' interessante notare che al calo costante del numero degli abitanti corrisponde una tenuta del numero delle famiglie, il che di fatto dimostra il progressivo diminuire del numero medio di componenti per famiglia.

Forse anche a causa della posizione periferica della frazione e del posizionamento su una strada poco transitata e di fatto senza sbocco (l'uscita in località Ponte Rosso sulla SRT n. 208 della Verna appare alquanto difficoltosa) hanno portato al costante abbandono della frazione. Il dato è avvalorato anche dalla totale assenza di richieste di nuova edificabilità da parte di privati per l'utoe in questione.

7-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
CENTRO CAMPI	93	32	89	30	79	30	74	28
C.S. CAMPI	0	0	0	0	2	2	2	2
PIAZZA 1° MAGGIO	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	93	32	89	30	81	32	76	30

Tabella 72 UTOE 7. Abitanti insediati per domicilio

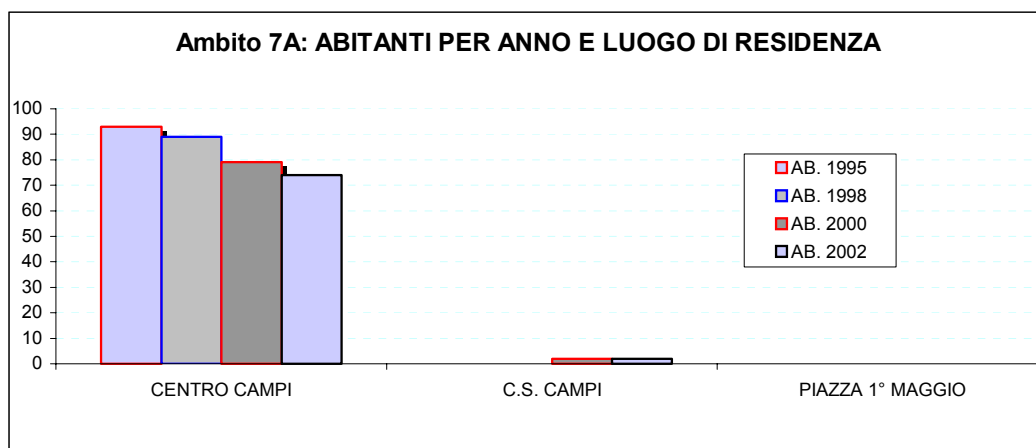


Grafico 51 UTOE 7. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE					
	1995	1998	2000	2003	2015
	93	89	81	76	52
ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE					
	1995	1998	2000	2003	2015
	32	30	32	30	28
NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA					
	1995	1998	2000	2003	2015
	2,9	3,0	2,5	2,5	1,9

Tabella 73 UTOE 7. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

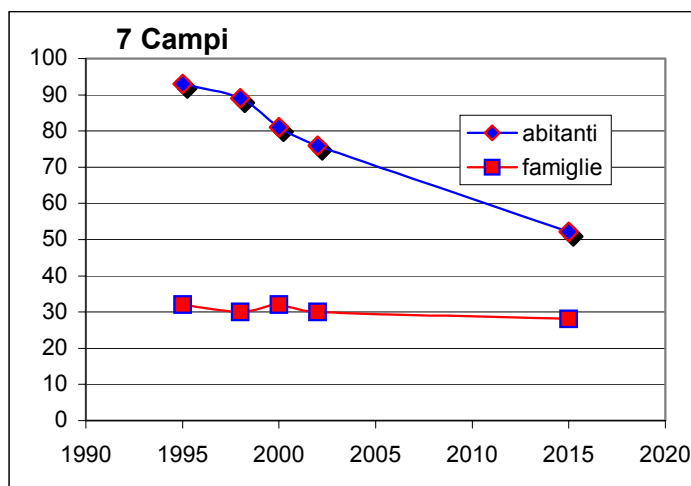


Grafico 52 UTOE 7, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Utoe 7 di Campi, recentemente dotata di una vasta area centrale destinata principalmente a parcheggio, ma anche ad area verde attrezzata, risponde adeguatamente alla necessità di aree per parcheggio, ma è comunque scarsamente dotata di servizi pubblici e gravita per lo più sull'aggregato di Corsalone.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
370	Circolo sociale di Campi	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
372	Chiesa di Campi	Edificio Religioso	Enti religiosi
373	Parcheggio di Campi	Parcheggio	Pubblica Comunale

Tabella 74 UTOE 7. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica degli aggregati, Campi (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Valorizzare l'identità storica di Campi.
- Migliorare ed incentivare il ruolo agricolo e agrituristico della porzione territoriale.

Viabilità e Spazi pubblici

In merito agli spazi aperti di aggregazione si indica come prioritaria l'azione di riqualificazione dell'area della chiesa ipotizzando anche un collegamento pedonale al nucleo abitato..

Impianti tecnologici

Si indica come prioritaria la razionalizzazione dell'acquedotto e l'adeguamento del sistema fognario (attraverso la dotazione di un depuratore).

Servizi pubblici

Si prescrive l'adeguamento degli standard per quanto riguarda i servizi collettivi e ricreativi.

Attività economiche

Si ritiene ammissibile l'incentivazione delle attività agricole o legate all'agricoltura, senza escludere piccole attività di vicinato. Non si prevede l'insediamento di attività economiche, salvo quelle compatibili con la residenza.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Il piano pone l'obiettivo di migliorare la qualità edilizia attraverso il recupero delle tipologie tradizionali. L'obiettivo è di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire il ritrovamento della qualità edilizia e il recupero delle tipologie tradizionali. In questo senso si prescrive, per tutti i nuovi interventi e per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali.

Più in generale si prevede, ad integrazione dell'R.U., la redazione di un manuale di intervento e manutenzione volto alla conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale.

Sono previste modeste ulteriori espansioni residenziali, oltre ai volumi da attuare del vigente Prg.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Utoe 7 è interessata da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è circa 15 mq/ab, e dovuti principalmente parcheggi. I servizi per l'istruzione sono assenti. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su Bibbiena e sulla frazione del Corsalone (comune di Chiusi della Verna), in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 7

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		14.000 mc		2000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 75	mq 1.165	mq/ab 15,5	ab 150	mq 2.000
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		4.500 mc	0 mc	3.500 mq
TERZIARIO		3.000 mc	0 mc	3.000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		0mq	0 mq	0 mq

Tabella 75 UTOE 7 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 8

FARNETA-GUAZZI

AMBITO 8A FARNETA

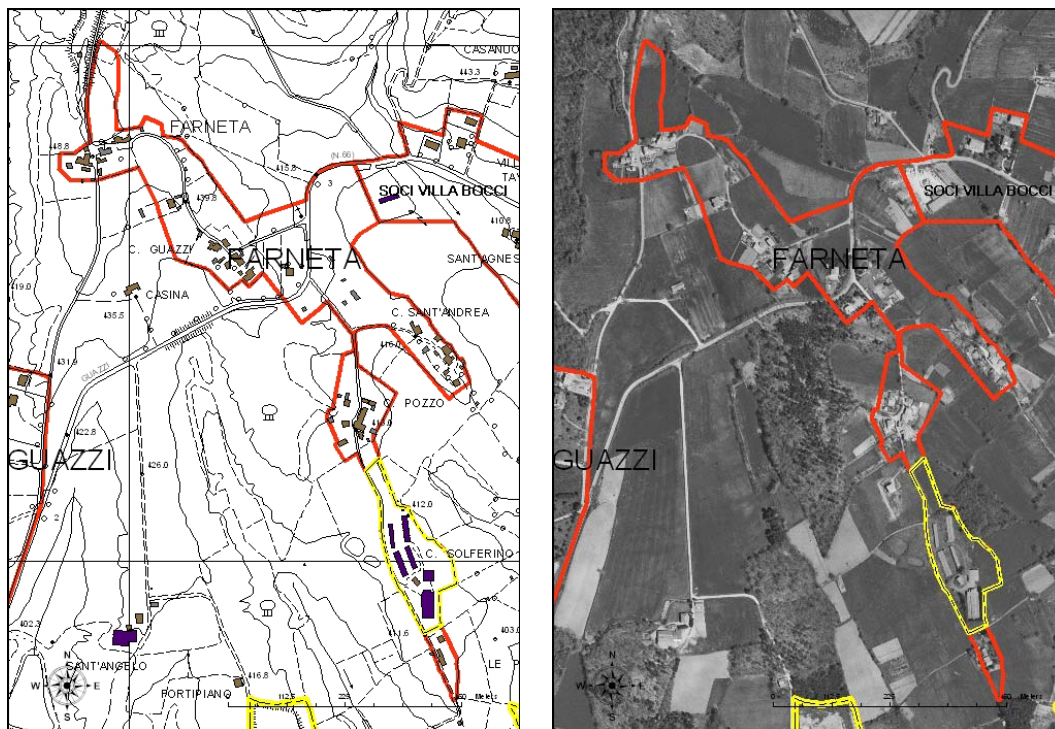


Figura 18 Estensione territoriale dell'Ambito 8A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 8A di Farneta comprende la porzione di territorio comunale urbanizzato, estesa circa **15** ha, collocata a nord-ovest del centro storico di Soci. Include alcuni insediamenti sparsi, Case S. Andrea, Casa Pozzo, Casa Solferino e sopra la strada provinciale di Guazzi il piccolo aggregato di Farneta.

Ha i seguenti confini: a nord prima segue la strada provinciale dei Guazzi, poi si alza sulla collina seguendo l'orditura dei campi fino ad includere l'attuale edificato del nucleo di Farneta; ad ovest il limite è rappresentato prima dai confini dell'attuale edificato, poi scendendo corre parallelo alla strada vicinale di Farneta ed includendo l'attuale edificato incrocia la strada provinciale dei Guazzi, da qui si dirige ancora a sud per comprendere casa Pozzo e seguendo la strada vicinale del Pozzo gira intorno al Podere Montebello; a sud contiene l'edificato di Solferino poi segue la strada vicinale di S. Andrea e si stacca da essa per girare intorno all'edificato di S. Andrea e contenerlo; ad est il limite che gira intorno all'aggregato di S. Andrea è costituito dalla curva di livello dei 410 m s.l.m. fino ad arrivare all'area occupata dalla segheria di cui ricalca il confine.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'area, prevalentemente ad uso agricolo, è ubicata ad ovest di Soci. Attraversata dalla Strada Provinciale di Guazzi, è caratterizzata da insediamenti sparsi a carattere rurale. Gli insediamenti si strutturano in più aggregati, quello più antico a monte, originato a partire da un insediamento di carattere religioso; uno più recente, a valle, lungo la strada provinciale detta appunto dei Guazzi; altri episodi insediativi, di minore importanza perché oggetto di pesanti ristrutturazioni (S. Andrea, Pozzo, Solferino) sono ubicati sotto la strada provinciale.

L'insediamento di origine medioevale sorgeva sulla viabilità secondaria pedecollinare che risaliva a Lierna e, tramite Freggina e Serravalle, raggiungeva Camaldoli. Fonti storiche riportano già a quel tempo la presenza di una chiesa (suffraganea della Pieve di Partina) ed un castello di residenza feudale.

La chiesa, intitolata a Santa Maria (una volta di Santo Stefano) resta l'unica testimonianza dell'epoca anche se inglobata in una casa colonica che ne occulta totalmente la facciata. L'originario nucleo rurale ha completamente perso le sue caratteristiche salienti e appare costituito da edilizia di tipo non rurale di scarso pregio architettonico.

Unica testimonianza di rilievo è appunto la chiesa e la casa colonica poste in fregio alla piccola piazza della frazione. Il complesso presenta un notevole pregio tipologico e formale ed è presente al catasto lorenese.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

Gran parte del territorio dell'ambito 8A è occupato da zone agricole (74%) e da verde privato (5%). E' presente nell'area una piccola quota di edificato storico (4%), ed una modesta quota (9%) di edificato di recente costruzione a carattere residenziale.

Le previsioni del vigente Prg sono state per la maggior parte attuate, eccetto piccole quote di aree destinate a verde pubblico.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,62
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	1,35
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,00
VERDE PRIVATO	0,82
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,01

ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,09
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,10
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	1,16
VIABILITA' DI PROGETTO	0,02
AREE RESIDUALI	11,71

Tabella 76 Ambito 8A, metri quadrati realizzati per zone omogenee

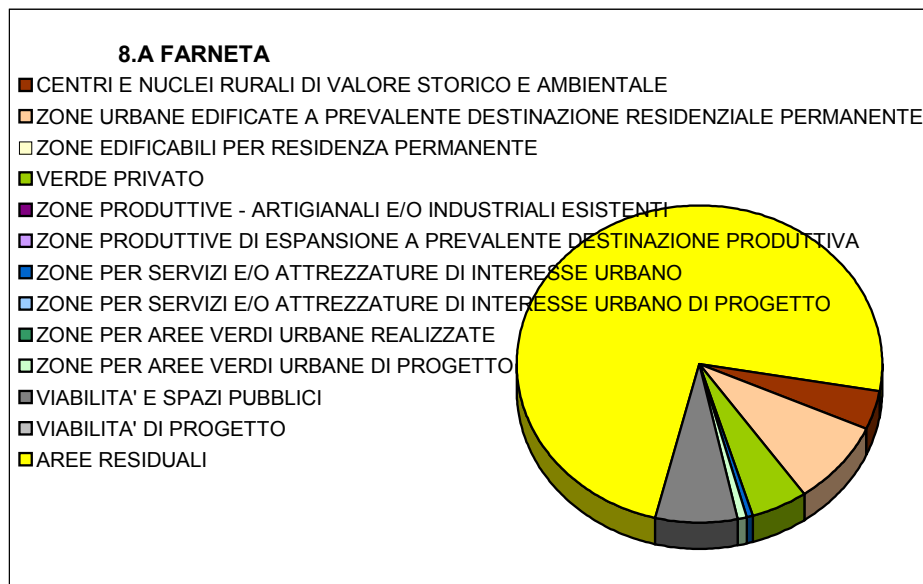


Grafico 53 Ambito 8A, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

L'Ambito 8A comprende il nucleo di Farneta e gli sviluppi più recenti sorti sia lungo la viabilità che collega la frazione alla strada provinciale dei Guazzi, sia i complessi di denominati "Il Pozzo", "Sant'Andrea", Sant'Angelo in Solferino". Questi ultimi sono complessi edilizi di origine rurale che mantengono la funzione agricola ospitando aziende agricole ancora produttive.

Se si limita l'indagine sull'andamento demografico del nucleo Farneta, si evidenzia la tendenza tipica di molte altre frazioni del comune, ossia il progressivo spopolamento per l'esodo verso le città.

D'altro canto, anche se la frazione di per sé non registra segni di ripresa in questo senso (a differenza di molte altre frazioni simili come Terrossola o Marciano), si ha un marcato segno di ripresa se si analizzano i dati riferiti alle nuove costruzioni residenziali nell'area interna all'Ambito 8A.

Solo nel 2003 sono stati dichiarati all'Istat circa 6000 mc. di costruzioni ad uso residenziale. Si tratta per lo più di una tendenza degli abitanti di

Soci a spostarsi verso ovest. Tale tendenza si è manifestata in modo palese anche nelle richieste di edificazione di terreni, ora agricoli, presentate dai privati all'amministrazione comunale.

Si tratta di un tipo di edilizia residenziale che mira alla realizzazione di case unifamiliari isolate, fuori dal centro abitato vero e proprio, ma che possano usufruire dei servizi della vicina Soci.

8-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2003	FAM. 2003
CENTRO FARNETA	21	8	21	9	20	8	19	8
NUCLEO FARNETA	0	0	0	0	0	0	0	0
C.S. GUAZZI	0	0	0	0	0	0	0	0
C.S. IL POZZO	11	3	12	4	13	5	13	5
C.S. FARNETA	29	7	28	7	28	7	30	8
C.S. SANT ANDREA	4	2	5	3	6	4	6	4
C.S. SOLFERINO	0	0	0	0	0	0	0	0
NUCLEO GUAZZI	0	0	1	1	1	1	2	2
TOTALE	65	20	67	24	68	25	70	27

Tabella 77 Ambito 8A. Abitanti insediati per domicilio

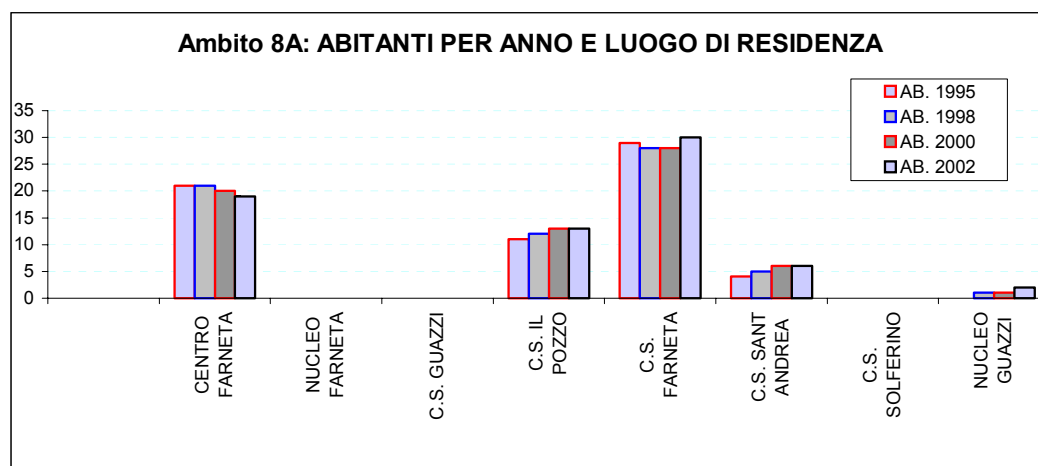


Grafico 54 Ambito 8A. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2003	2015
65	67	68	70	80

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2003	2015
20	24	25	27	32

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2003	2015
3.25	2.79	2.72	2.59	2.50

Tabella 78 Ambito 8A. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

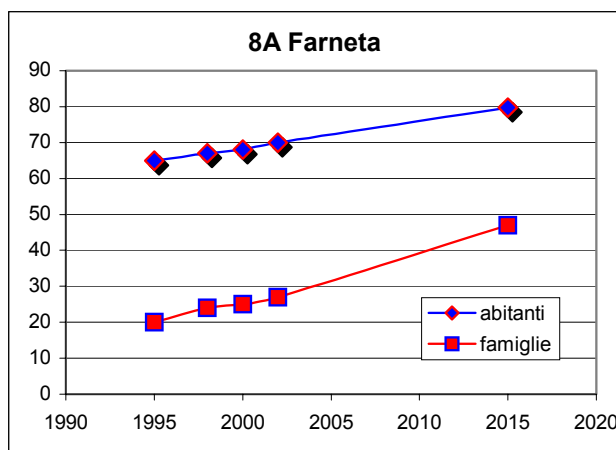


Grafico 55 Ambito 8A, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 8A di Farneta gravita sull'aggregato di Soci per i servizi di tipo scolastico o per le attrezzature sportive, mentre appare soddisfatto lo standard per la dotazione di parcheggi per uso pubblico.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
291	Circolo sociale di Farneta	Edificio ricreativo e culturale	Pubblica Comunale
292	Lavatoio di Farneta	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
293	Chiesa di Farneta	Edificio Religioso	Enti religiosi
294	Parcheggio di Farneta	Parcheggio	Pubblica Comunale

Tabella 79 Ambito 8A. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Fasce di rispetto stradale.
- Tutela paesistica degli aggregati, Marciano (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Modulare la transizione dal sistema urbano a quello rurale.

- Proteggere il paesaggio agrario.
- Approfondire le conoscenze relative ad un eventuale aumento del carico urbanistico.
- Migliorare l'accessibilità.

Viabilità e Spazi pubblici

A tutela dell'aggregato si propone la valorizzazione della viabilità storica pedonale e l'adeguamento della viabilità secondaria vicinale e di attraversamento della strada provinciale.

Impianti tecnologici

Sono interventi prioritari, il potenziamento della rete idrica, la realizzazione delle fognature e il collegamento al collettore ovest in località Solferino.

Servizi pubblici

In occasione di nuovi interventi si prescrive la dotazione dell'area di servizi elementari di quartiere.

Attività economiche

Si prescrive il mantenimento delle attività agricole con potenziamento delle attività agrituristiche, e in questa direzione, il miglioramento delle attività turistiche e ricettive. In questa direzione deve essere l'adeguamento funzionale ed infrastrutturale degli insediamenti rurali dismessi.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Premesso l'intento prioritario di conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale si prescrive, per tutti i nuovi interventi e per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali.

Si prevedono nuovi interventi a carattere esclusivamente residenziale. Il regolamento urbanistico definisce in dettaglio le localizzazioni e le modalità di intervento. Per le aree ricadenti entro il vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 8A è interessato da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è circa 9 mq/ab, e dovuti principalmente parcheggi e attrezzature collettive. I servizi per l'istruzione sono assenti. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita sulla vicina Soci, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

AMBITO 8B SANTA ROSA

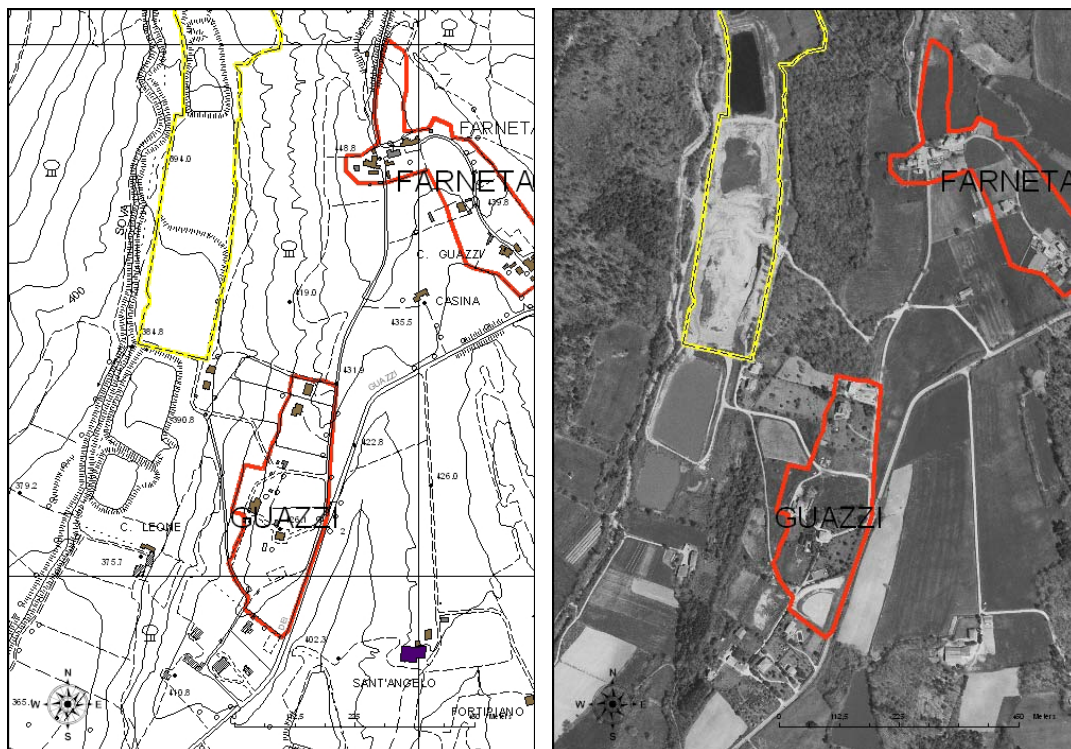


Figura 19 Estensione territoriale dell'Ambito 8B

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 8B di Santa Rosa comprende la porzione di territorio comunale urbanizzato, estesa circa 5 ha, collocata ad ovest del centro storico di Soci. Include alcune lottizzazioni di recente costruzione.

Ha i seguenti confini: a nord segue i confini dell'attuale edificato, lungo il limite di un'area boscata; ad ovest il limite è rappresentato dalla curva di livello dei 410 m s.l.m.; a sud segue un vecchio limite poderale, ora confine fra due proprietà; ad est il limite è l'antica strada vicinale di Guazzi che conduce a Farneta.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'area, prevalentemente ad uso agricolo, è ubicata ad ovest di Soci. Gli insediamenti presenti sono recenti episodi di edilizia (anni '60) residenziale isolata nel lotto, in un territorio che fa parte del sistema agricolo.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Gran parte del territorio dell'Ambito 8B è occupato da zone agricole (85%), è presente nell'area una piccola quota di edificato di recente costruzione a carattere residenziale (9%).

Il vigente Prg include l'area nel sistema agricolo.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,00
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	0,53
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,00
VERDE PRIVATO	0,00
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI PROGETTO	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,00
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,30
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	4,83

Tabella 80 Ambito 8B, metri quadrati realizzati per zone omogenee

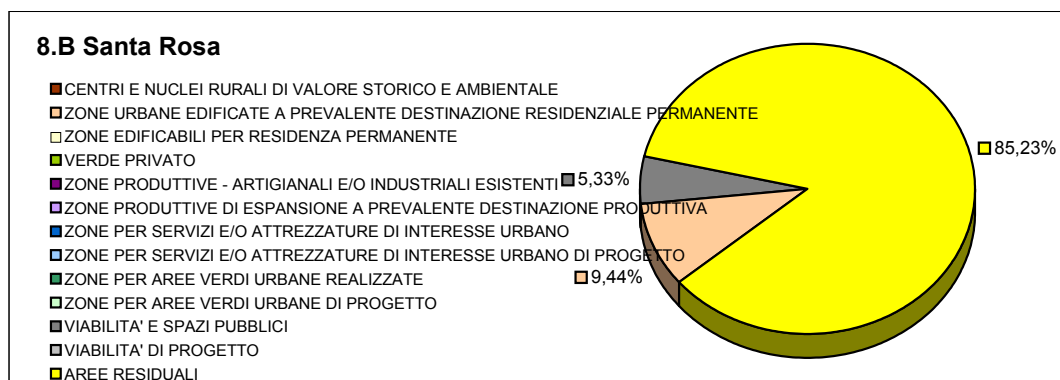


Grafico 56 Ambito 8B, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Sono presenti nell'Ambito 24 abitanti al 2002, in leggera diminuzione rispetto agli abitanti al 1995 (29). È immediato leggere dai dati che la diminuzione è dovuta ad una famiglia che nel 2000 ha abbandonato l'area.

8-B	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
C.S. FARNETA								
GUAZZI	29	11	30	11	29	11	24	10
TOTALE	29	11	30	11	29	11	24	10

Tabella 81 Ambito 8B. Abitanti insediati per domicilio

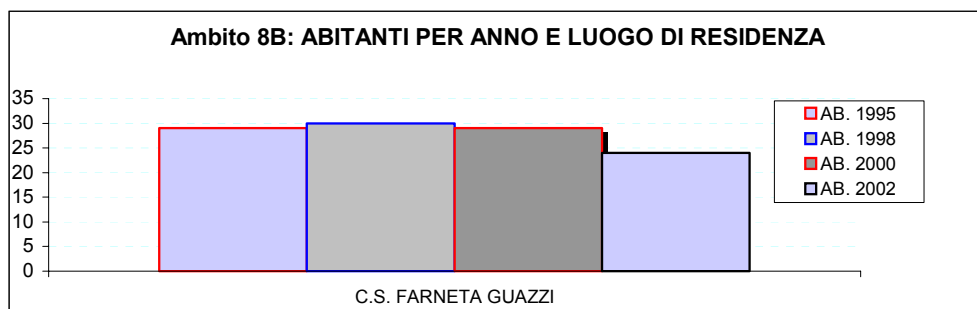


Grafico 57 Ambito 8B. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2003	2015
29	30	29	24	19

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2003	2015
11	11	11	10	9

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2003	2015
2,6	2,7	2,6	2,4	2,1

Tabella 82 Ambito 8B. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

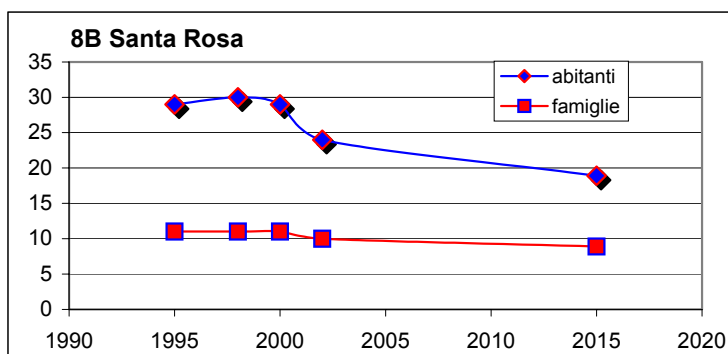


Grafico 58 Ambito 8B, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 8B di Santa Rosa dipende dall'aggregato di Soci per tutti i servizi.

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Modulare la transizione dal sistema urbano a quello rurale.
- Proteggere il paesaggio agrario.
- Approfondire le conoscenze relative ad un eventuale aumento del carico urbanistico.

Viabilità e Spazi pubblici

Si prescrive la valorizzazione e l'assoluta tutela della viabilità storica e podereale.

Impianti tecnologici

Sono interventi prioritari quelli sulla rete idrica, la realizzazione delle fognature e il collegamento al collettore ovest in località Solferino.

Servizi pubblici

In occasione di nuovi interventi si prescrive la dotazione dell'area di alcuni servizi elementari di quartiere.

Attività economiche

Si prescrive il mantenimento delle attività agricole con potenziamento delle attività turistiche e agrituristiche.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Premesso l'intento prioritario di conservazione e valorizzazione del paesaggio agrario si prescrive, per tutti i nuovi interventi e per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali.

Si prevedono alcuni nuovi interventi a carattere residenziale e turistico. Il regolamento urbanistico definirà in dettaglio le localizzazioni e le modalità di intervento.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 8B è interessato da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è nulla mq/ab.

In particolare (anche i servizi per l'istruzione sono assenti) si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma, da e verso Soci da cui dipende l'area per tutti i servizi.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 8

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		14.000 mc		4.500 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 109	mq 594	mq/ab 5,4	ab 200	mq 2.500
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		2.500 mc	1.000 mc	3.000 mq
TERZIARIO		1.000 mc	0 mc	1.000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		0 mq	0 mq	0 mq

Tabella 83 UTOE 8 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 9

BANZENA

AMBITO 9A BANZENA

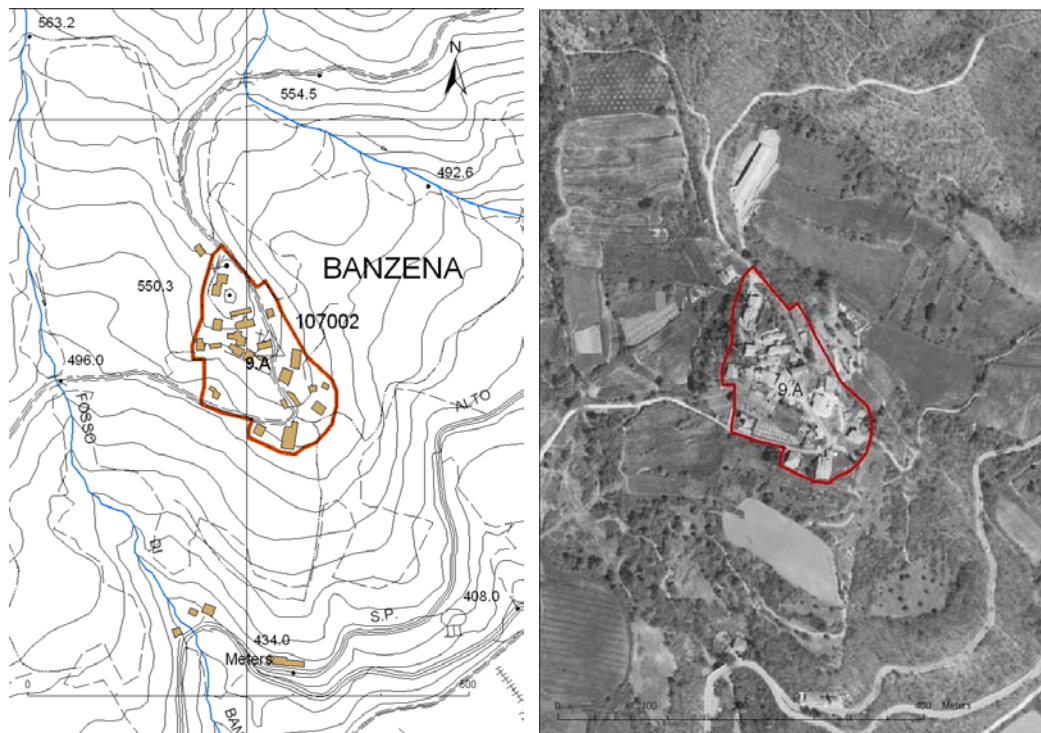


Figura 20 Estensione territoriale dell'Ambito 9A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 9A comprende l'aggregato di Banzena per una superficie totale di circa **2 ha**.

Ha i seguenti confini: a sud il limite è rappresentato prima dalla curva di livello dei 510 m s.l.m. in modo da abbracciare l'edificato di cui ricalca il confine poi dalla strada Comunale vecchia di Vallesanta; ad ovest il limite sale tagliando le curve di livello in direzione da sud a nord fino al Castello che comprende ricalcando le antiche mura; a nord segue la strada comunale vecchia di Vallesanta; ad est include e ricalca i confini dell'attuale edificato seguendo poi la curva di livello dei 510 m s.l.m. fino a richiudersi a sud.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Bassa valle del Corsalone

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

Il nucleo di Banzena nasce come presidio, generato attorno al Castello, lungo l'antica Via romea dell'alpe di Serra. Il nucleo a carattere agricolo in zona di alta collina è delimitato a sud dai terrazzamenti del torrente Corsalone. L'Ambito di Banzena, raggiungibile attraverso l'omonima strada comunale di mezzacosta, si presenta oggi come aggregato diacronico dove le tipologie abitative più antiche, caratterizzate da edifici a servizio dell'attività agricole, hanno lasciato spazio a sporadici casi di edilizia residenziale con tipologia abitativa prevalente di casa isolata lungo viabilità.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

La maggior parte del territorio dell'unità omogenea 9A è occupata da edificato storico 53%, ed è presente una piccola parte 2% edificato di recente costruzione. Gran parte dell'Ambito, il 35%, è costituito da zone agricole o appartenenti al sistema naturale.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	1,18
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	0,06
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,00
VERDE PRIVATO	0,00
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI PROGETTO	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,00
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,19
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	0,78

Tabella 84 Ambito 9A, metri quadrati realizzati per zone omogenee

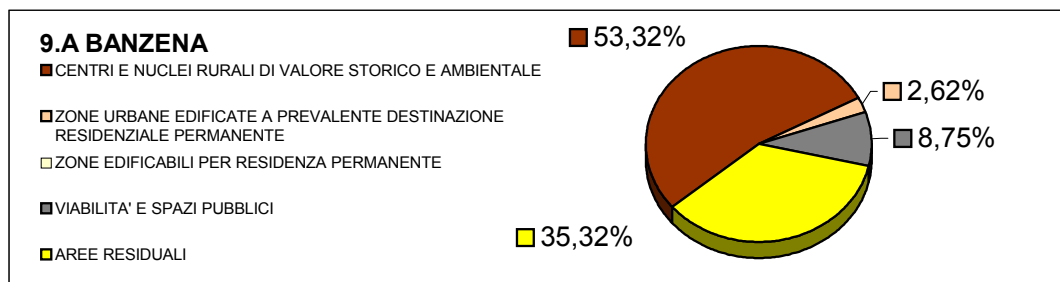


Grafico 59 Ambito 9A, metri quadrati realizzati per zone omogenee.

Abitanti insediati

Alcuni dati meno recenti sull'andamento demografico relativo a Banzena sono da riferirsi al Dizionario Geografico Fisico Storico del Repetti che fissa il numero dei residenti al 1551 con 187 abitanti, al 1745 con 171 abitanti e al 1833 con 154 abitanti. La massima concentrazione demografica si ha circa intorno al 1950, con circa 440 abitanti. Nato come nucleo a presidio dei terreni agricoli circostanti mostra e mantiene una più alta concentrazione di abitanti nella case sparse rispetto a quelli residenti all'interno del nucleo vero e proprio. Sono comunque da segnalare diversi interventi di ristrutturazione e rioccupazione di unità immobiliari abbandonate. Con molta probabilità si tratta per lo più di seconde case occupate da soprattutto da persone originarie di Banzena e poi trasferitesi in altri centri.

Per le previsioni future c'è da segnalare la totale mancanza di richieste dei privati per l'allargamento delle zone edificabili anche a causa dei gravi dissesti geo-morfologici dell'intera area.

9-A	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
CENTRO BANZENA	13	6	14	6	15	4	17	6
C.S. BANZENA	19	8	19	8	23	9	22	9
TOTALE	32	14	33	14	38	13	39	15

Tabella 85 Ambito 9A. Abitanti insediati per domicilio

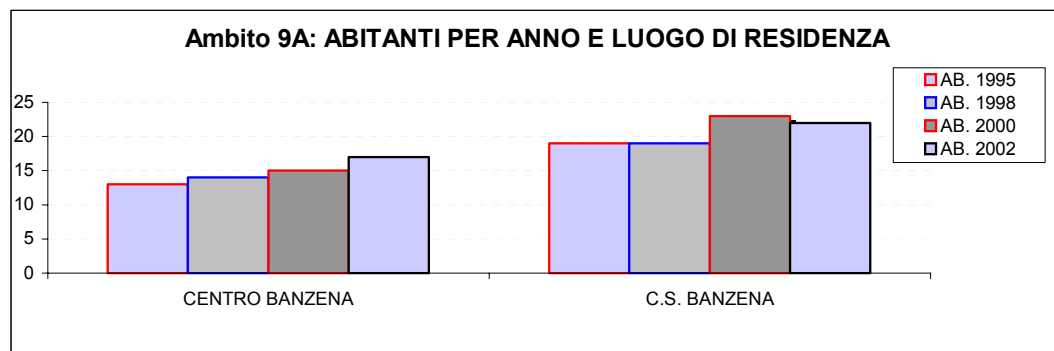


Grafico 60 Ambito 9A. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
32	33	38	39	59

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
14	14	13	15	15

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,3	2,4	2,9	2,6	3,9

Tabella 86 Ambito 9A. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

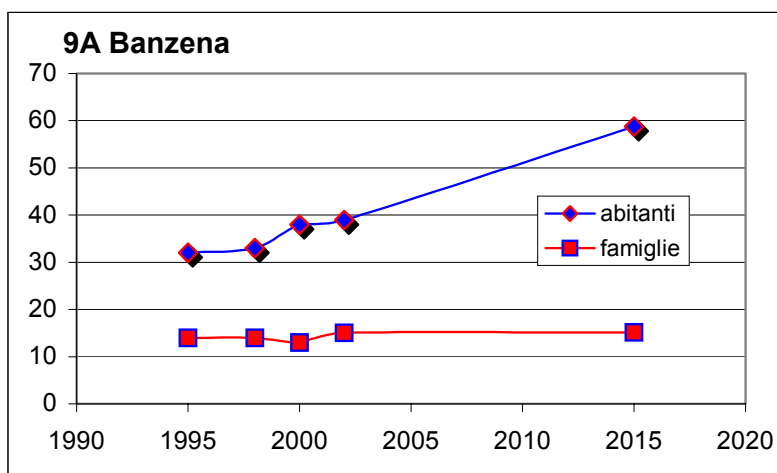


Grafico 61 Ambito 9A, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Ambito 6A di Marciano gravita sull'aggregato di Soci, sia per i servizi di tipo scolastico sia per le attrezzature sportive mentre appare soddisfatto lo standard per la dotazione di parcheggi per uso pubblico.

L'unico edificio pubblico è la ex scuola elementare che ha assunto la funzione di circolo sociale e punto di ritrovo per gli abitanti della frazione.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
SERVIZI DI QUARTIERE			
375	Lavatoio di Banzena	Bagno/Lavatoio	Pubblica Comunale
376	Chiesa di Banzena	Edificio Religioso	Enti religiosi

Tabella 87 Ambito 9A. Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).
- Edifici vincolati (D.lg. 490/1999).
- Tutela paesistica degli aggregati, Banzena (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Valorizzare l'identità storica di Banzena.

- Incentivare il ruolo agricolo e agriturismo.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indicano una serie di interventi sull'arredo urbano (illuminazione, pavimentazione) atti a creare migliori condizioni di fruibilità degli spazi aperti all'interno dell'abitato storico, compreso il miglioramento dell'accessibilità. Si raccomanda, per tutti gli interventi sugli spazi aperti, l'utilizzo di materiali naturali e locali, al fine di mantenere la forte identità locale quale strumento per la rivalutazione dell'aggregato.

Impianti tecnologici

Verificata la inefficienza degli allacciamenti fognari se ne prescrive l'adeguamento assieme all'istallazione di un depuratore.

Servizi pubblici

Non si suggeriscono particolari interventi in merito ai servizi.

Attività economiche

Il Piano conferma e intende incentivare della vocazione turistica, si propone il potenziamento delle attività legate all'agriturismo oltre al mantenimento del sistema agricolo, solo attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Come già affermato, l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire il ritrovamento della qualità edilizia e il recupero delle tipologie tradizionali. In questo senso si prescrive per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali, suggerendo l'uso della pietra locale nei rivestimenti esterni.

Nell'ambito territoriale più generale si prevede, ad integrazione dell'R.U., la redazione di un manuale di intervento e manutenzione volto alla conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale.

Il regolamento urbanistico si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'Ambito 9A è interessato da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è circa 3 mq/ab, dovuti esclusivamente al lavatoio. I servizi per l'istruzione sono inesistenti. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su Bibbiena, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

AMBITO 9B

BIVIO DI BANZENA (CASELLE)

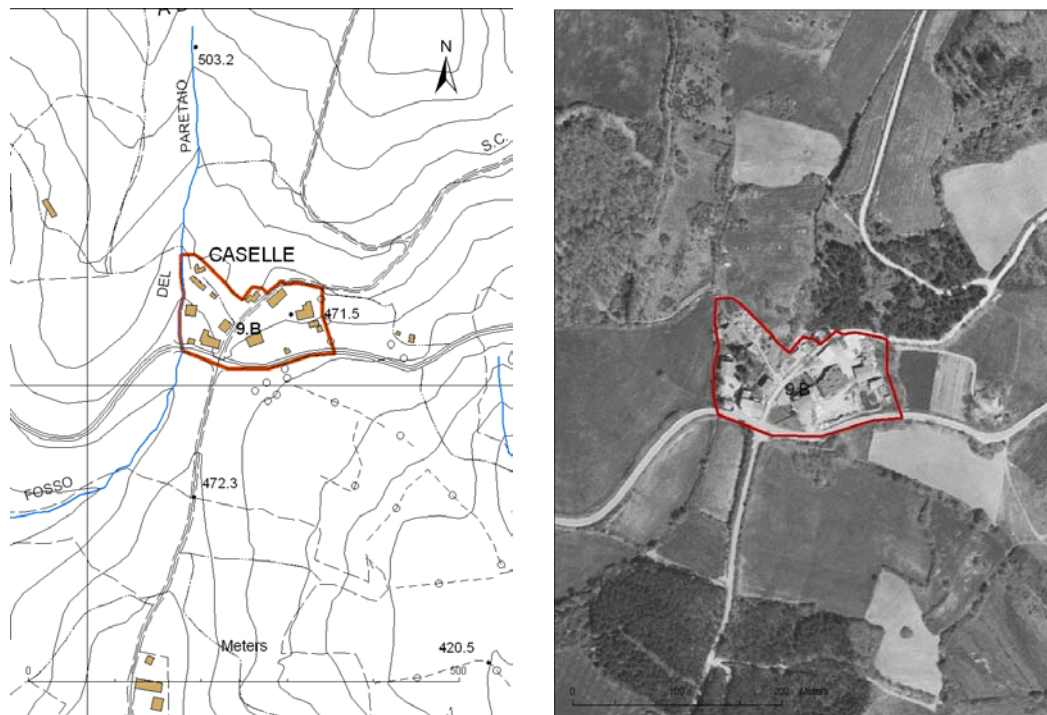


Figura 21 Estensione territoriale dell'Ambito 9B

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale 9B comprende l'aggregato del Bivio di Banzena per una superficie totale di circa **1,6** ha.

Ha i seguenti confini: a sud il limite è rappresentato prima dalla strada regionale 208 per la Verna; ad ovest il limite sale tagliando le curve di livello in direzione da sud a nord fino alla strada vicinale per Casanova, includendo l'attuale edificato; a nord segue i confini dell'edificato fino alla strada comunale vecchia di Vallesanta (ora comunale di Banzena); ad est include e ricalca i confini dell'attuale edificato includendo l'area della segheria fino a richiudersi a sud sulla strada regionale.

SISTEMA TERRITORIALE

Alta valle dell'Arno

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Bassa valle del Corsalone

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

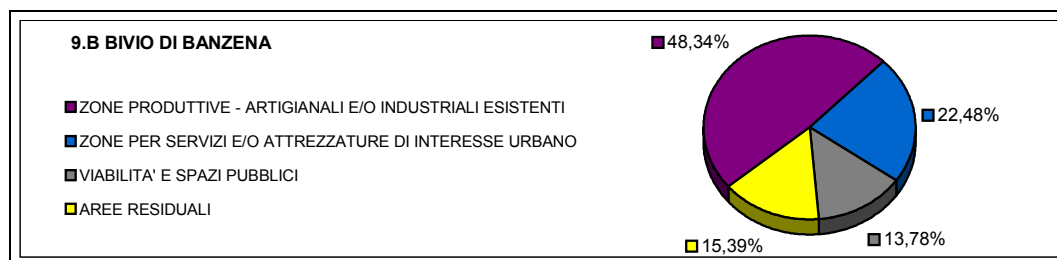
Il nucleo del Bivio di Banzena (detto anche Caselle) sorge all'incrocio tra la strada della Verna n. 208 che ne costituisce il limite sud, e la strada comunale di Querceto che, attraversandolo, congiunge piccoli nuclei di antica formazione.

L'evoluzione dell'aggregato si riassume in piccoli episodi di edilizia sporadica di servizio lungo viabilità, riguardanti la costruzione di un ristorante, bar, ed ufficio postale non più funzionante, oltre la nascita di qualche attività artigianale collegata al legname.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG**Il vigente Prg**

La maggior parte del territorio dell'Ambito 9B è occupato da l'area produttiva destinata a segheria 48%, ed è presente una parte 22% destinata a servizi, in realtà si tratta di un ristorante. Parte dell'Ambito, il 15%, è costituito da zone agricole o appartenenti al sistema naturale.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	0,00
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	0,00
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,00
VERDE PRIVATO	0,00
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,77
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,36
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI PROGETTO	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,00
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,22
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	0,25

Tabella 88 Ambito 9B, metri quadrati realizzati per zone omogenee**Grafico 62 Ambito 9B, metri quadrati realizzati per zone omogenee.**

Abitanti insediati

Il numero delle famiglie insediate è costante negli ultimi dieci anni. Cresce il numero degli abitanti e dunque quello del nucleo familiare medio. L'esiguo numero di abitanti non permette di estrapolare conclusioni sull'andamento demografico.

9-B	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
C.S. CASELLE	7	3	7	3	8	3	8	3
TOTALE	7	3	7	3	8	3	8	3

Tabella 89 Ambito 9B. Abitanti insediati per domicilio

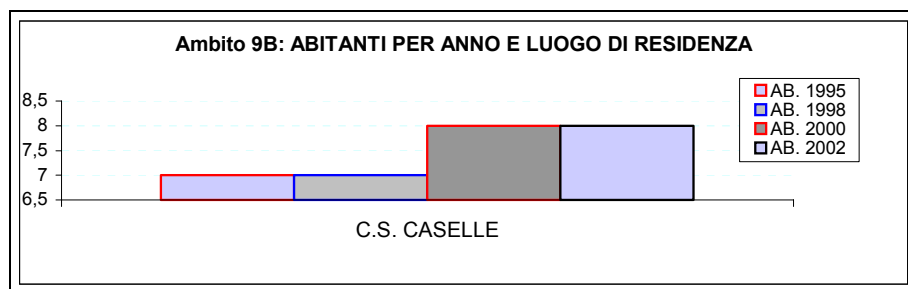


Grafico 63 Ambito 9B. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
7	7	8	8	11

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
3	3	3	3	3

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,3	2,3	2,7	2,7	3,6

Tabella 90 Ambito 9B. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

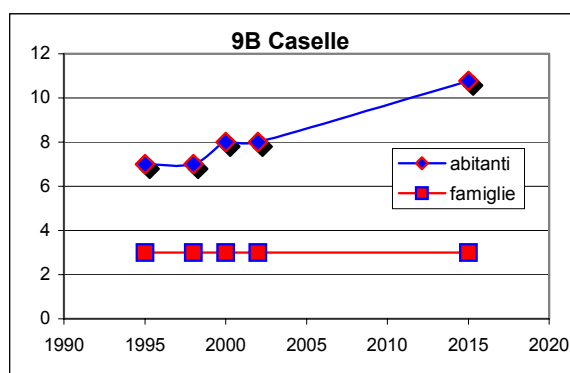


Grafico 64 Ambito 9B, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
ALTRI SERVIZI			
360	Ristorante "Il Bivio"	Strutture per soggiorno e ristoro	Privata

Tabella 91 Ambito 9B, Servizi presenti**VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA**

Sono presenti i seguenti:

- Vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).
- Area classificata come boscata (L.R. 39/2000).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Incentivare le attività ricettive e agrituristiche.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indicano una serie di interventi sull'arredo urbano (illuminazione, pavimentazione) atti a creare migliori condizioni di fruibilità degli spazi compreso il miglioramento dell'accessibilità. Si raccomanda, per tutti gli interventi sugli spazi aperti, l'utilizzo di materiali naturali e locali, al fine di mantenere la forte identità locale quale strumento per la rivalutazione dell'aggregato.

Impianti tecnologici

Verificata la inefficienza degli allacciamenti fognari se ne prescrive l'adeguamento assieme all'istallazione di un depuratore.

Servizi pubblici

Non si indicano interventi in merito ai servizi.

Attività economiche

Il Piano conferma e intende incentivare della vocazione turistica, si propone il potenziamento delle attività legate al turismo e all'agriturismo oltre al mantenimento del sistema agricolo.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Come già affermato, l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire il ritrovamento della qualità edilizia e il recupero delle tipologie tradizionali. In questo senso si prescrive per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali, suggerendo l'uso della pietra locale nei rivestimenti esterni.

Nell'ambito territoriale più generale si prevede, ad integrazione dell'R.U., la redazione di un manuale di intervento e manutenzione volto alla conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale. Il regolamento urbanistico si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La dotazione di spazi per servizi è nulla. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita su Bibbiena, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 9

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		1.000 mc		1.000 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 49	mq 129	mq/ab 2,6	ab 60	mq 250
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		1000 mc	0 mc	800 mq
TERZIARIO		0 mc	800 mc	800 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		0 mq	0 mc	0 mq

Tabella 92 UTOE 9 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano

UTOE 10

CANDOLESI CAMPRENA

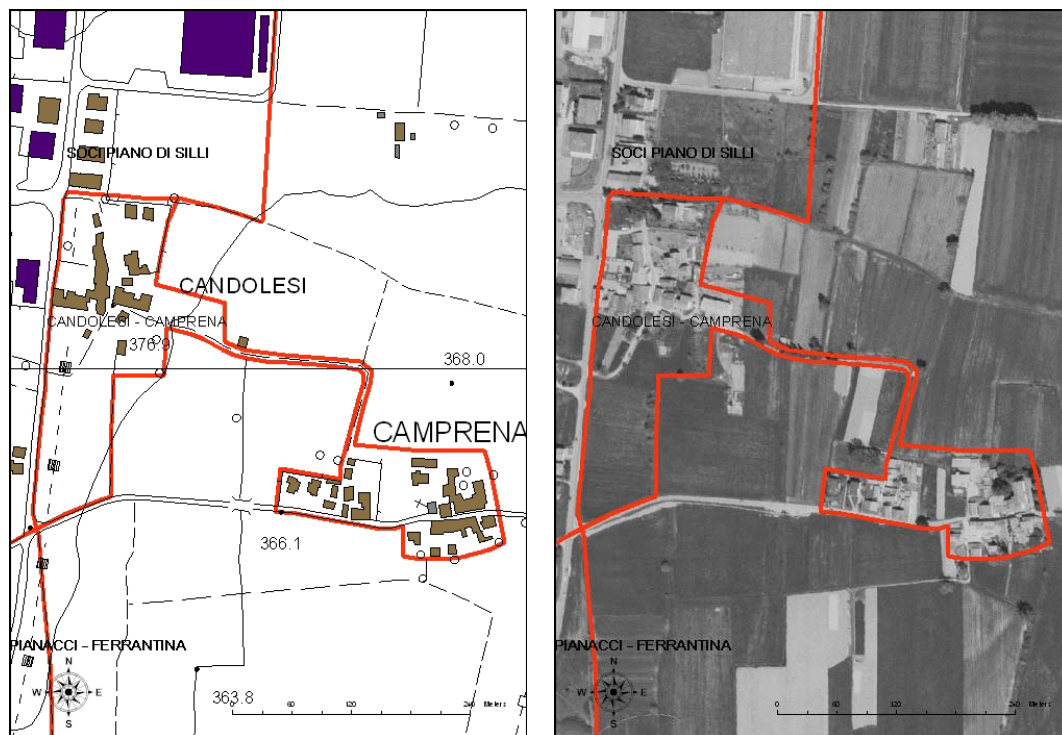


Figura 22 Estensione territoriale dell'UTOE 10

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Unità Territoriale Organica 10 di Candolesi e Camprena comprende una porzione di territorio comunale per una superficie totale di **5 ha**.

Ha i seguenti confini: a nord i confini dell'edificato di Camprena, quindi la vecchia strada vicinale tra Candolesi e Camprena, infine i confini dell'edificato di Candolesi; ad ovest la S.R.T. 71; ad sud il limite comprende una piccola porzione agricola lungo la S.R.T. 71, poi circonda l'attuale edificato di Candolesi, di nuovo corre lungo la vecchia strada vicinale tra Candolesi e Camprena, poi avvolge l'edificato di Camprena, giunge sull'attuale strada comunale di Camprena, poi avvolge l'edificato attuale; ad est il limite si richiude sull'attuale edificato.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'unità territoriale si estende nella pianura alluvionale del torrente Archiano che ne costituisce il naturale limite est, mentre a ovest l'intera area viene delimitata dalla direttrice S.R.T. 71.

Gli abitati di Candolesi e Camprena nascono come nuclei agricoli trovando nel tempo una loro identità come zone a prevalente funzione residenziale. Rappresenta un episodio architettonico interessante la villa Pallini.

L'attività edilizia investe l'area dai primi anni '70 attraverso nuove edificazioni con tipologie abitative non coerenti tra loro: Abitazione e laboratorio, Abitazione e attività commerciale, villetta isolata, ma soprattutto la ristrutturazione a fini residenziali del patrimonio esistente. Attualmente l'area è caratterizzata da alcune espansioni residenziali.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

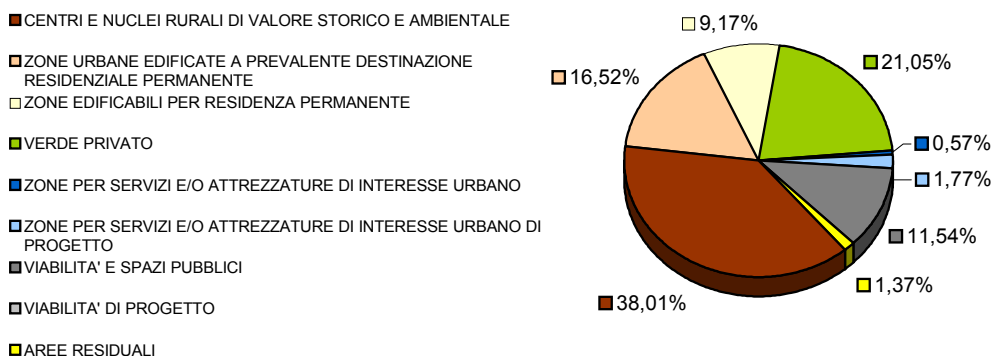
Gran parte del territorio dell'unità omogenea 10, circa il 38% della superficie, è occupato da edificato storico, mentre il 16% è occupato da recenti espansioni.

Le previsioni del vigente Prg devono essere ancora attuate per una quota del 9% circa della superficie per interventi a carattere residenziale.

Per quanto riguarda i servizi, i pochi previsti sono per la maggior parte non ancora realizzati. Forte è anche la quota (21% circa) di verde privato.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	1,89
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	0,82
ZONE EDIFICABILI PER RESIDENZA PERMANENTE	0,46
VERDE PRIVATO	1,05
ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI	0,00
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	0,00
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	0,03
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO DI PROGETTO	0,09
ZONE PER AREE VERDI URBANE REALIZZATE	0,00
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	0,00
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	0,57
VIABILITA' DI PROGETTO	0,00
AREE RESIDUALI	0,07

Tabella 93 UTOE 10, metri quadrati realizzati per zone omogenee

10 CANDOLESI CAMPRENA**Grafico 65 UTOE 10, metri quadrati realizzati per zone omogenee.****Abitanti insediati**

L'Utoe 10 comprende al suo interno i due nuclei di Camprena e di Candolesi.

Sono pochi i dati in nostro possesso riferiti al numero degli abitanti in questi nuclei negli anni passati. Un'analisi può essere fatta sui dati relativi all'ultimo decennio, dai quali emerge che il numero degli abitanti aumenta ma più nella frazione di Candolesi rispetto a quella di Camprena. Mentre Camprena si presenta come borgo concluso al quale i recenti strumenti urbanistici non concedono nuove aree urbanizzabili, Candolesi dispone ancora di aree residue edificabili che infatti negli ultimi anni hanno attivato una certa concentrazione di interventi edilizi.

Le nuove costruzioni a destinazione residenziale hanno visto aumentare la frazione di Candolesi di più di 7000 mc., come può essere desunto dall'analisi dei dati dichiarati all'Istat tra il 1999 e il 2003. L'attività edilizia è tuttora in corso e si prevede che almeno altri 7000 mc. di costruzioni ad uso residenziale, saranno realizzati nei prossimi anni, per completare l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

10	AB. 1995	FAM. 1995	AB. 1998	FAM. 1998	AB. 2000	FAM. 2000	AB. 2002	FAM. 2002
VIA DI CANDOLESÌ	42	18	46	19	46	19	47	21
NUCLEO CAMPRENA	20	9	24	11	29	13	28	14
TOTALE	62	27	70	30	75	32	75	35

Tabella 94 UTOE 10. Abitanti insediati per domicilio

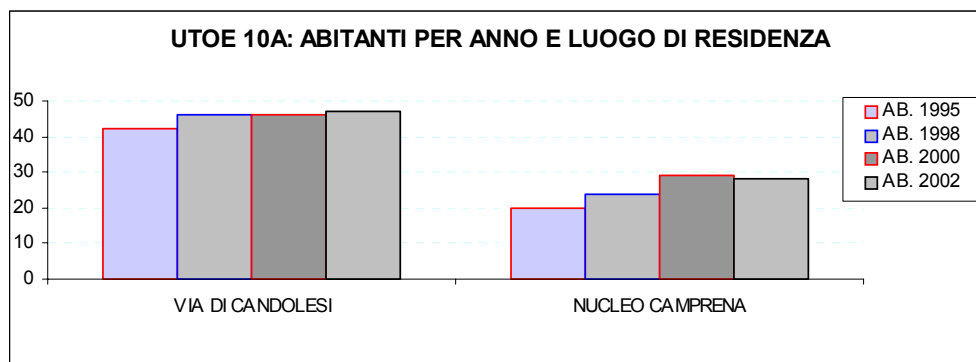


Grafico 66 UTOE 10. Abitanti insediati per domicilio

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

1995	1998	2000	2002	2015
62	70	75	75	112

ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

1995	1998	2000	2002	2015
27	30	32	35	56

NUMERO MEDIO COMPONENTI/FAMIGLIA

1995	1998	2000	2002	2015
2,3	2,3	2,3	2,1	2,0

Tabella 95 UTOE 10. Abitanti e famiglie insediate per anno di rilievo.

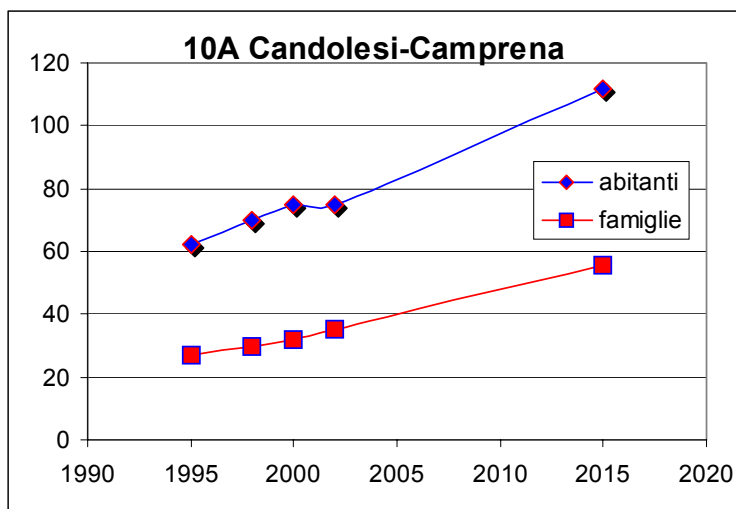


Grafico 67 UTOE 10, in rosso stima della crescita delle famiglie in blu quella della popolazione al 2015.

Servizi Presenti

L'Utoe 10 di Candolesi Camprena risulta recentemente dotata di un'area a parcheggio per quanto riguarda il borgo di Camprena mentre per Candolesi la dotazione di parcheggi si va via via incrementando con l'attuazione dei più recenti piani di lottizzazione dell'area. Per il resto dei servizi le due frazioni gravitano su Soci e Bibbiena.

ID	OGGETTO	TIPO	PROPRIETA'
ALTRI SERVIZI			
	360 Ristorante "Il Bivio" Strutture per soggiorno e ristoro	Privata	

Tabella 96 UTOE 10, Servizi presenti

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Zone di rispetto stradale.
- Corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 523/1904).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Soci-Camprena-Candolesi (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Oltre agli obiettivi di tipo generale dettati dall'art. 5 della L.R. 5/95, si segnalano più specificatamente le seguenti indicazioni:

- Particolare attenzione negli interventi alla transizione dal sistema urbano a quello rurale.
- Assoluta protezione del paesaggio agrario.
- Valorizzare l'identità storica dei due aggregati.

Viabilità e Spazi pubblici

Si indicano una serie di interventi sull'arredo urbano (illuminazione, pavimentazione) atti a creare migliori condizioni di fruibilità degli spazi aperti all'interno dell'abitato storico, compreso il miglioramento dell'accessibilità. Si raccomanda, per tutti gli interventi sugli spazi aperti, l'utilizzo di materiali naturali e locali, al fine di mantenere la forte identità locale quale strumento per la rivalutazione dell'aggregato.

Impianti tecnologici

Verificata la inefficienza degli allacciamenti fognari se ne prescrive l'adeguamento assieme all'istallazione di un depuratore.

Servizi pubblici

Non si indicano interventi particolari in merito ai servizi.

Attività economiche

Da sempre l'area manca di punti vendita al dettaglio di beni di prima necessità e piccoli servizi. Tutto ciò crea una sorta di totale dipendenza commerciale di questi aggregati dai centri maggiori quali Soci e Bibbiena. Il piano asseconda pertanto l'istallazione di questo tipo di attività.

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Come già affermato, l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione dell'aggregato ovvero perseguire il ritrovamento della qualità edilizia e il recupero delle tipologie tradizionali. In questo senso si prescrive per i rinnovamenti, l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali locali, suggerendo l'uso della pietra locale nei rivestimenti esterni.

Nell'ambito territoriale più generale si prevede, ad integrazione dell'R.U., la redazione di un manuale di intervento e manutenzione volto alla conservazione e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale.

La scheda di valutazione paesistica (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg vigente, con stralcio della viabilità di progetto, nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

La maggior parte del territorio dell'UTOE 10 è interessata da edificazione a carattere residenziale. La dotazione di spazi per servizi è circa 5 mq/ab, dovuti esclusivamente ad attrezzature collettive e parcheggi. I servizi per l'istruzione sono inesistenti. Si deve tener conto, che, per quanto riguarda le scuole, l'area gravita sia su Soci che su Bibbiena, in questo senso si raccomanda un efficiente servizio per il trasporto pubblico su gomma.

PREVISIONI DI PIANO PER L'UTOE 10

		Nuovo		Recupero
VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO		9.000 mc		0 mc
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 97	mq 348	mq/ab 3,6	ab 150	mq 1.500
		Nuovo	Recupero	Standard
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		0 mc	0 mc	0 mq
TERZIARIO		0 mc	1000 mc	1000 mc
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		0 mq	0 mq	0 mq

Tabella 97 UTOE 10 Tabella riassuntiva delle previsioni di piano