

# **nuovo Piano Strutturale e adeguamento del Piano Operativo**

Avvio del procedimento

settembre 2022

**Comune di Bucine**



# nuovo Piano Strutturale e adeguamento del Piano Operativo

## progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Gregorio Bartolucci, ProGeo Engineering s.r.l.

Mirko Frasconi

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Laura Attanasi

con Valentina Vettori

Maria Rita Cecchini

Massimo Tofanelli

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Nicola Benini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Roberto Dottori

Responsabile del procedimento: Meri Nocentini

## Comune di Bucine



Premessa.....	7
Temi e obiettivi del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo.....	8
La definizione del perimetro del territorio urbanizzato.....	11
Interventi da sottoporre al Conferenza di Copianificazione.....	13
1 - Deposito inerti.....	15
2 - Allevamento cavalli purosangue e spazi sportivi correlati.....	18
3 - Area turistica ricettiva a Montaltuzzo.....	25
4 - Area attrezzata per sosta camper.....	32
Strumentazione urbanistica comunale.....	34
Il Piano Strutturale vigente.....	34
Il Piano Operativo vigente.....	38
Strumenti di pianificazione sovraordinati.....	42
Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.....	42
Il Piano Territoriale di Coordinamento di Arezzo.....	45
Quadro conoscitivo di riferimento e programma di lavoro.....	50
Gli studi geologici, idraulici e sismici.....	51
Attività di informazione e di partecipazione.....	52
Avviso pubblico per la manifestazione di interesse.....	52
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici.....	55



## Premessa

Il Comune di Bucine attraverso questo documento intende avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e della variante generale di adeguamento del Piano Operativo, redatto in via transitoria in applicazione all'art. 224 della L.R. 65/2014. Il Comune intende così raggiungere la piena conformità dei propri atti di governo del territorio al quadro di riferimento regionali, costituito appunto dalla suddetta legge e dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico regionale.

La strumentazione urbanistica generale vigente del Comune di Bucine è ora costituita da:

- Piano Strutturale, approvato con D.C.C. 52 del 07/11/2005;
- Piano Operativo, approvato con D.C.C. 58 del 15/12/2017 (pubblicato sul BURT n. 9 del 28/02/2018).

Per il nuovo Piano Strutturale si tratterà di svolgere una complessiva rivisitazione della documentazione e delle discipline vigenti, dandone una rilettura aggiornata e opportunamente integrata alla luce delle quattro componenti del Patrimonio Territoriale, come definite dal PIT-PPR – struttura idro-geomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa e struttura agro-forestale – e recependo anche le indicazioni dell'Ambito paesaggistico di appartenenza (quello del Val d'Arno Superiore, di cui alla Scheda di paesaggio n. 11 del PIT-PPR). Oltre agli indispensabili aggiornamenti del Quadro Conoscitivo si dovrà quindi svolgere nuove analisi e approfondimenti, con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici del territorio.

Il PS vigente, pur con le naturali differenze dovute ai diversi riferimenti legislativi e programmatici regionali, risulta in linea di massima articolato in modo da poter essere riorientato coerentemente alle nuove disposizioni sovraordinate. Ad esempio, le sue parti statutarie recepiscono pienamente la struttura delle invarianti e delle tutele definita dal Piano Territoriale di Coordinamento di Arezzo del 2000, anche se ora si dovrà anche verificarne la coerenza con il nuovo PTC, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale di Arezzo n. 37 del 08/07/2022.

Il lavoro da compiere per la parte strategica assume però una diversa connotazione. L'individuazione delle UTOE del PS, corrispondenti a grandi aree omogenee per caratteri morfologici ed insediativi, con centri urbani di diversa dimensione messi in relazione con un utilizzo a rete delle attrezzature presenti e previste, potrà senza dubbio essere confermata invariata anche nel nuovo piano, così come la mappatura dei temi centrali rappresentata dagli Schemi Direttori potrà costituire un utile riferimento anche per la formulazione delle nuove strategie; dovrà invece essere abbandonata – perché il PS non deve avere valore conformativo della disciplina d'uso dei suoli - la specifica individuazione delle aree di trasformazione e la loro disciplina puntuale, ora definita attraverso le Aree Strategiche di Intervento. La Strategia dello sviluppo sostenibile del nuovo PS deve costituire un quadro orientativo per la successiva pianificazione urbanistica, rappresentato in forma di indirizzi per il Piano Operativo.

In sintesi dunque la forma del nuovo PS da un lato rafforza i contenuti "strutturali", riferendoli alle quattro componenti costitutive del "Patrimonio territoriale" – sulla base dei quadri conoscitivi condivisi e validati dalla Conferenza di paesaggio - dall'altro, partendo dalla perimetrazione del Territorio Urbanizzato (TU), riconduce i contenuti strategici all'individuazione delle UTOE, comunque derivate da "riferimenti statuari" (il loro riconoscimento è in larga parte da mutuare riferendosi ai morfotipi delle quattro invarianti del Patrimonio Territoriale), a cui è associato il dimensionamento. Il dimensionamento del piano per il nuovo PS è da sviluppare solo all'interno del territorio urbanizzato, eccezion fatta per le funzioni che saranno oggetto della conferenza di copianificazione, da effettuare per le previsioni all'esterno di quello.

La Strategia dello sviluppo sostenibile, declinata ora sul piano "spaziale" attraverso le UTOE, orienta la formazione del Piano Operativo comunale e deve anch'essa essere conformarsi alla pianificazione e regionale, di cui assume indirizzi, obiettivi e direttive.

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Bucine, pur essendo stato approvato nel novembre del 2015, è stato redatto con riferimento alla L.R. 5/1995 ed il Piano Operativo, formato già in vigenza dell'attuale legge regionale sul governo del territorio L.R. 65/2014, è ancora pienamente efficace anche per la parte riferita alla trasformazione degli assetti insediativi (il piano previsionale strategico quinquennale). Pur essendo stato redatto in applicazione della norma transitoria, di cui all'art. 224 della LR 65/2014 per l'individuazione del perimetro del TU, il PO dovrà essere essenzialmente oggetto di un aggiornamento: da un lato verrà modificato al fine di recepire pienamente le discipline del nuovo Piano Strutturale, che dovrà riconoscere il Patrimonio territoriale e definire il perimetro del TU in via definitiva, secondo quanto disposto dall'art. 4 della legge regionale n. 65/2014, dall'altro per introdurre cambiamenti che si rendono necessari dopo un primo periodo di gestione del piano. Naturalmente il passaggio dalla fase transitoria alla fase di piena applicazione delle disposizioni regionali comporterà anche la revisione della disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, per il nuovo perimetro del TU ed anche in considerazione dell'effettiva fattibilità delle previsioni ancora in essere del PO o per nuove ipotesi da considerare. Infine, essendo maturate alcune ipotesi riconosciute come valide dall'Amministrazione, come vedremo più avanti, si proporranno nuove previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e per le quali sarà necessaria la convocazione della Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25 della stessa legge 65/2014.

## Temi e obiettivi del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo

I cambiamenti legati al clima e all'inquinamento e al consumo di energia e delle risorse naturali, che hanno significativi costi economici e sociali, richiedono strategie integrate, che da un lato fermino l'espansione urbana puntando sulla rigenerazione e dall'altro tutelino il territorio rurale, delle sue capacità produttive e delle altre funzioni ecosistemiche svolte dal suolo. Non è un caso che a partire da questi principi le nuove strategie europee di sviluppo pongono al centro dell'attenzione le politiche per il clima e l'ambiente .

Fortemente legata alla dimensione europea, la prospettiva del contenimento del consumo di suolo è stata ormai da tempo fatta propria dalla Regione Toscana. La stessa dimensione paesaggistica, che nel quadro legislativo regionale è fortemente correlata alla pianificazione territoriale e urbanistica, svolge per questo un importante ruolo. Il nuovo quadro delle disposizioni regionali sul governo del territorio vede infatti una forte integrazione tra la Legge n. 65 del 2014 e il PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale approvato nel 2015. Conformandosi al PIT-Piano Paesaggistico Regionale, i nuovi atti di governo del territorio sono così il principale ambito di applicazione delle politiche di contrasto al nuovo consumo di suolo e di tutela e valorizzazione paesaggistica.

Con queste premesse, il Comune di Bucine propone una visione al futuro del territorio che, ponendo alla propria base i valori durevoli del territorio, possa nel tempo adattarsi ai possibili mutamenti, climatici, economici e sociali.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19.01.2021 il Comune ha approvato per questo il "Piano di sviluppo strategico per Bucine e la Valdambra 2021-2024", partendo dai punti di forza, dalle criticità e dalle peculiarità della Valdambra.

L'analisi del contesto economico e sociale condotta per il Piano di sviluppo suddetto ha evidenziato le seguenti condizioni di contesto:

- mancanza di concentrazioni produttive distrettuali;
- rilevante peso del comparto agricolo, con la presenza prevalente di microaziende;
- notevole peso del comparto turistico ricettivo, con la presenza prevalente di microaziende;
- chiara consapevolezza della necessità di non rimanere inerti di fronte al cambiamento (emergenza sanitaria, emergenza climatica, ecc.);
- rilevante presenza di fattori di attrattività del territorio;
- importantissima presenza di numerose associazioni di volontariato, culturali e di promozione del territorio, pro loco e comitati che contribuiscono a mantenere vivi i valori della comunità della Valdambra.

Elementi positivi dell'area sono:

- posizione strategica al centro di tre importanti città della Toscana: Arezzo, Siena e Firenze;
- vicinanza a reti viarie e di collegamento importanti (Casello autostradale, stazione ferroviaria, superstrada Siena/Perugia);
- presenza di attrattori di interesse turistico, anche se non significativi singolarmente;
- buona vivibilità del territorio e benessere diffuso;
- qualità della vita e del paesaggio, soprattutto nei borghi;
- presenza di filiere produttive che rappresentano delle eccellenze a livello internazionale.

Elementi negativi dell'area della Valdambra sono:

- scarsa notorietà dell'area come destinazione turistica;
- stagione turistica concentrata nella stagione estiva;
- spopolamento dei borghi con conseguente degrado urbano;
- mancanza di veri e propri "attrattori" significativi;
- mancanza di sistemi produttivi di tipo distrettuale.

Il Piano di azione strategica che ne consegue si struttura così attraverso 5 Assi strategici:

- 1) Qualità del territorio e sostenibilità ambientale
- 2) Rigenerazione dei borghi
- 3) Sviluppo turistico
- 4) Filiera dell'agricoltura
- 5) Sviluppo delle politiche rivolte all'innovazione e alla conoscenza



Attraverso l'approfondimento dei principali temi trattati nel Piano di sviluppo, esaminati nella prospettiva propria dei nuovi atti di governo del territorio, nel presente avvio vengono precisati gli assi strategici di programmazione riconosciuti come prioritari per lo sviluppo sostenibile del territorio – già indicati nel Piano di sviluppo - e posti alla base del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo. Tali Assi sono:

- 1) Qualità del territorio e sostenibilità ambientale
- 2) Rigenerazione dei borghi e dei centri storici
- 3) Valorizzazione delle vocazioni agricole e attrattività turistica
- 4) Riqualficazione e potenziamento delle attività produttive
- 5) Miglioramento delle relazioni territoriali e del sistema della mobilità.

Per ciascun asse strategico sopra indicato possono essere declinati obiettivi specifici e linee d'intervento che devono informare le politiche per il governo del territorio:

#### Qualità del territorio e sostenibilità ambientale

- limitare il consumo di suolo, razionalizzare l'uso delle risorse (acqua, aria, energia), tutelare la biodiversità e ridurre la produzione dei rifiuti, promuovendo un approccio integrato ai temi della mitigazione e dell'adattamento ai cambiamenti climatici;
- recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, ridurre i rischi legati agli eventi meteorici sfavorevoli, coniugando gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con il miglioramento della qualità delle acque e la fruibilità dei luoghi;
- riqualficare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale (...) e sviluppare e integrare attività compatibili con la conservazione degli habitat come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e dall'abbandono delle attività tradizionali;
- salvaguardare le aree rurali e riqualficare gli agro-ecosistemi, per il mantenimento e il potenziamento dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo, mantenendone le valenze ecologiche in un'ottica di valorizzazione del paesaggio della Valdambra, tenendo insieme gli aspetti economici e quelli paesaggistici, rafforzando i caratteri dei paesaggi rurali storici della "campagna toscana" e riqualficando gli intorni ancora coltivati dei centri abitati;
- regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, riqualficare e recuperare le aree verdi urbane, migliorando la permeabilità ecologica nonché la qualità della vita nei centri urbani, introducendo criteri di compensazione per rendere cogente la relazione fra le trasformazioni del territorio e gli effetti sulle risorse ambientali.

#### Rigenerazione dei borghi e dei centri storici

- valorizzare la struttura insediativa storica costituita dai nuclei antichi e dai borghi diffusi, riqualficando gli spazi pubblici e rigenerando il patrimonio edilizio esistente in un'ottica di conservazione dei caratteri storico-architettonici e di valorizzazione della qualità urbana;
- elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi sul territorio, promuovendo anche interventi di rigenerazione urbana integrati, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione e per la riqualficazione delle aree marginali;
- migliorare la vivibilità e le opportunità di sviluppo dei piccoli borghi, riqualficando e mantenendo il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale e potenziando l'offerta di servizi qualificati e la loro accessibilità;
- riqualficare il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e competitive con i centri commerciali esterni;
- contrastare lo spopolamento e rafforzare e valorizzare le reti sociali, "il territorio e le sue comunità", sostenendo anche la costruzione di iniziative integrate tra le realtà già insediate per differenziare e arricchire la struttura economica locale.
- mantenere la relazione consolidata tra città e campagna, ponendo particolare attenzione alla qualità delle fasce di contatto tra insediamenti urbani e territorio aperto, e gestire gli spazi di pertinenza e i manufatti necessari alle attività in essi svolte;

#### Valorizzazione delle vocazioni agricole e attrattività turistica

- valorizzare e promuovere un'agricoltura multifunzionale, rispettosa delle risorse naturali quali acqua, fertilità del suolo e biodiversità, che sia capace di produrre alimenti sani ed equi e che contribuisca al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale;

- ridare slancio al sistema produttivo agricolo della Valdambra, attraverso l'integrazione con altre filiere produttive, principalmente quella della cultura e quella del turismo secondo i principi della sostenibilità, creando spazi per i servizi innovativi di comunicazione e marketing a queste correlate;
- valorizzare e promuovere le relazioni esistenti tra valori storico-culturali e naturalistici del territorio e rendere il turismo uno dei fulcri dello sviluppo economico sostenibile del territorio, che promuova la cura del territorio come una delle componenti su cui orientare gli investimenti pubblici e privati, in particolare:
  - legare il necessario adeguamento e potenziamento dell'offerta turistica a fattori economici e produttivi locali ed agli imprenditori agricoli, così da garantire il presidio del territorio rurale, prioritariamente sviluppando e consolidando la rete degli agriturismi;
  - favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, coerentemente agli obiettivi di varietà e diversificazione dell'economia locale, orientandola verso l'escursionismo e il turismo ambientale;
  - qualificare l'offerta del turismo sportivo e del benessere;
- allestire itinerari integrati inquadrandoli nel generale contesto comunale e considerandoli anche in relazione ai territori comunali limitrofi ed alle mete di interesse accessibili da Bucine (centri antichi, anche minori, poli culturali, impianti sportivi e termali, mete enogastronomiche, ecc.);

#### Riqualificazione e potenziamento delle attività produttive

- offrire nuovi spazi per lo sviluppo qualificato del settore manifatturiero, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica, favorendo la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree adeguatamente attrezzate;
- valorizzare le aree produttive del territorio, in particolare il polo di Levane, elevare la dotazione di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci;
- migliorare la funzionalità e l'accessibilità delle aree industriali e artigianali, in particolare la rotatoria di via Valiani, la realizzazione di nuovi parcheggi e il miglioramento dei servizi di TPL, favorendo anche la rilocalizzazione delle attività incompatibili con le residenze;
- sostenere l'insediamento di attività legate alle filiere produttive agroalimentari, alla sostenibilità ambientale (energie rinnovabili, riduzione di CO<sub>2</sub>, soluzioni per l'adattamento ai cambiamenti climatici...), nonché di imprese funzionali al rafforzamento dell'offerta turistica dell'area;
- riqualificare i paesaggi delle aree produttive, introducendo fasce di ambientazione e di compensazione ambientale, per una maglia di infrastrutture verdi, favorendo così la continuità ecologica, la rigenerazione della risorsa aria e acqua e la conservazione delle funzioni ecologiche del suolo;

#### Miglioramento delle relazioni territoriali e del sistema della mobilità

- definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- rafforzare le reti formali e informali di comunicazione con le aree vicine, favorendo conoscenza e scambio di informazioni per azioni di sistema comuni e condivise;
- migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione a carattere stradale, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con le attività produttive e i poli maggiormente attrattivi del territorio;
- valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale e alla rivitalizzazione dei borghi;
- valorizzare la rete degli itinerari per la fruizione come elemento essenziale per la promozione e la valorizzazione turistica del territorio, il sistema degli itinerari storici, la rete escursionistica, le ippovie, gli itinerari ciclabili.

Un tema che attraversa diversi assi strategici e che assume quindi una particolare importanza è quello dell'accessibilità legata alla stessa vivibilità dei borghi e dei centri storici, per i quali si dovranno potenziare gli spazi per la socialità e il sistema dei parcheggi che possono sostenere la residenzialità e la stessa attrattività turistica.

## La definizione del perimetro del territorio urbanizzato

L'Avvio del procedimento deve contenere una prima individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, ora in applicazione dell'art. 4 della legge regionale e non più com'era avvenuto col vigente Piano Operativo, seguendo le disposizioni transitorie dell'art. 224.

In questa fase iniziale del procedimento, tale individuazione serve soprattutto per evidenziare le previsioni che impegnano nuovo suolo all'esterno del territorio urbanizzato e come tali da sottoporre all'esame della Conferenza di Copianificazione. Il perimetro del territorio urbanizzato dovrà poi essere poi affinato e precisato nelle fasi successive di elaborazione del PS, tenendo in considerazione le strategie di sviluppo territoriale, che possono implicare in alcuni casi un ridisegno dei margini in relazione al potenziamento delle dotazioni territoriali o agli interventi di rigenerazione urbana.

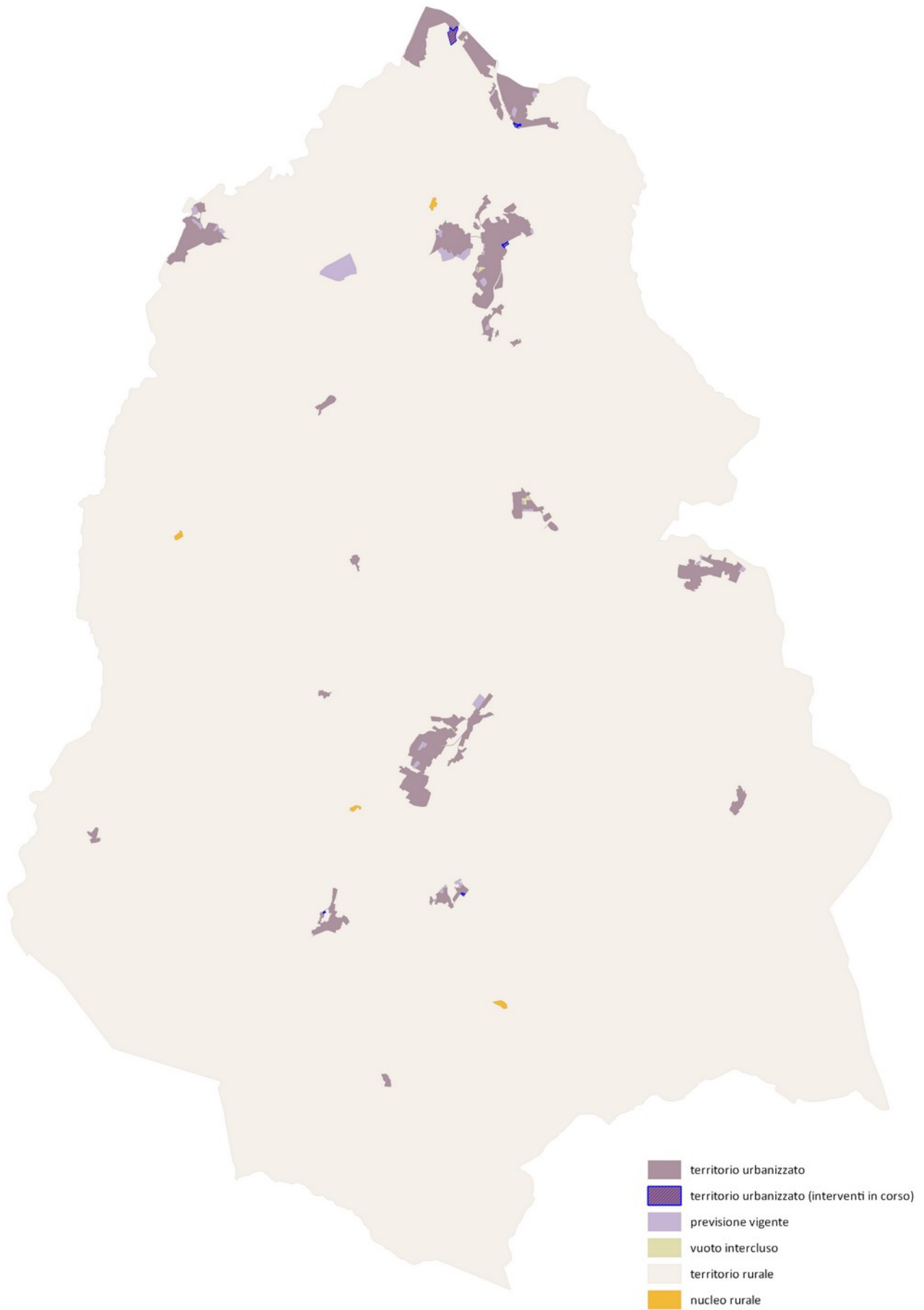
Una delle prime attività svolte per impostare questo documento e più in generale i nuovi strumenti di pianificazione è stata la definizione della base cartografica da utilizzare: la cartografia ufficiale della Regione Toscana attualmente disponibile per il territorio del Comune di Bucine è costituita dal DataBase Topografico in scala 1:2.000 - anni volo 1998-2004 -, che è stata aggiornata speditivamente, avvalendosi dei dati catastali più recenti e delle ortofoto AGEA 2019, con licenza d'uso Regione Toscana e recependo anche gli aggiornamenti fatti in occasione della stesura dei precedenti piani urbanistici.

Nel Piano Operativo vigente, come abbiamo già visto, il territorio urbanizzato è stato individuato applicando l'art. 224 della L.R. 65/2014 e quindi facendo riferimento alle aree a esclusiva o prevalente destinazione agricola del Piano Strutturale, che in negativo ne definivano il perimetro.

La legge è ormai entrata a regime da tempo e la redazione dei nuovi strumenti comporta la piena applicazione delle disposizioni regionali. Il nuovo PS dovrà quindi ridefinire il perimetro del TU applicando l'art. 4 della L.R. 65/2014, a partire dal riconoscimento dello stato dell'urbanizzazione effettivamente presente sul territorio, tenendo conto dei progetti e degli interventi in corso di attuazione e/o realizzazione (in particolare piani attuativi e progetti unitari già convenzionati e permessi di costruire rilasciati), compresi i lotti residui di due piani attuativi decaduti con opere di urbanizzazione completate e cedute e considerando infine le nuove strategie di riqualificazione e di ricomposizione urbanistica.

Lo schema che segue (rappresentato in scala 1:15.000 nella cartografia allegata alla presente relazione) riporta una prima definizione del perimetro del territorio urbanizzato effettuata con i criteri sopra detti. Nella mappa sono evidenziate anche le aree con interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo vigente, che risultano tutt'ora efficaci e alcune aree intercluse che potranno costituire occasioni di qualificazione urbana, anche ai fini dell'integrazione del sistema degli spazi aperti dei centri abitati.

Il Comune di Bucine è connotato da un forte policentrismo, che si articola in insediamenti molto differenziati, sia dimensionalmente che funzionalmente, che rivestono nell'organizzazione del territorio: dai centri principali di Bucine capoluogo (con Pogi), Levane e Ambra, ai centri intermedi di Mercatale (con Torri) e Badia Agnano, alle frazioni di Capannole, Pietraviva e Badia a Ruoti e San Pancrazio, fino ai centri minori di San Leolino, Cennina, Duddova e Rapale. Nel territorio rurale sono inoltre individuati alcuni aggregati, Perelli, Solata, San Martino e Sogna, che per caratteri insediativi peculiari sono qualificabili come "nuclei rurali", ai sensi dell'art. 65 della legge regionale.



*perimetro del territorio urbanizzato (definizione preliminare)  
con evidenziate le parti con progetti in corso o con previsioni vigenti e i vuoti interclusi*

## Interventi da sottoporre al Conferenza di Copianificazione

A premessa di questo paragrafo, occorre ricordare che il Piano Operativo vigente ha già svolto la procedura di Copianificazione – di cui all'art. 25 della LR 65/2014 - per alcuni interventi previsti all'esterno o al margine del TU: per la nuova area sportiva ad Ambra (nuovo campo di calcio), l'estensione della zona industriale di Levane, l'ampliamento del complesso per il polo in località Ripaltella (nuovo campo e attrezzature di supporto) e il riutilizzo dell'area delle cave dismesse di Santa Maria (per attività di tempo libero).

È stata poi oggetto di una seconda Conferenza di Copianificazione, successiva all'approvazione del PO, la previsione dell'area a destinazione turistico-termale in località bivio Felciai, legata alle risorse termali presenti nella zona di confine tra Bucine e Castelnuovo Berardenga, non inserita nel Piano Operativo ed oggetto di una specifica procedura di variante poi non portata a termine. Le potenzialità di sviluppo di un "polo termale" potrebbero, in un quadro di iniziative coordinate, trovare importanti sinergie positive, considerando le molteplici e differenziate risorse culturali ed ambientali presenti nei due comuni. Questa previsione assume quindi rilevanza anche nell'ambito del nuovo PO, che recepirà le indicazioni della conferenza già svolta.

Il Comune di Bucine, con l'avviso pubblico pubblicato il 18/05/2021, come meglio descritto più avanti nel paragrafo dedicato, ha da tempo iniziato il percorso che porterà alla formazione del nuovo Piano Strutturale e all'adeguamento del Piano Operativo vigente. Anziché proporre l'avviso pubblico a seguito dell'Avvio del procedimento, come indicato dalle disposizioni regionali, il Comune ha preferito, ritenendolo più utile, anticiparlo alla fase preparatoria in modo che eventuali richieste esterne al perimetro del TU che fossero compatibili con le prospettive di sviluppo auspicate potessero già far parte dell'Avvio propriamente detto. È infatti stato uno specifico intento dell'Amministrazione Comunale già dalla fase iniziale raccogliere i contributi e le proposte di abitanti, gruppi di cittadini, associazioni e operatori che siano compatibili e coerenti con gli obiettivi e i contenuti del quadro di riferimento regionale e che possano corrispondere alle prospettive di sviluppo sostenibile che si intende promuovere.

Si deve poi anche considerare che l'avviso pubblico è l'inizio di un più generale percorso partecipativo che accompagnerà tutto il processo di formazione dei nuovi atti di governo del territorio.

Dopo la conclusione dei tempi assegnati per la presentazione dei contributi, avvenuta il 31 luglio 2021, il Comune ha valutato le proposte e selezionato quelle che ha ritenuto coerenti con le proprie strategie di sviluppo territoriale e più in generale con le disposizioni regionali.

Alcune delle proposte pervenute insistono in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e in prima ipotesi presentato in sede di Avvio.

La possibilità che tali previsioni possano essere inserite nei nuovi strumenti in corso di elaborazione è dunque subordinata al parere della Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, e il compito di questa parte della relazione di Avvio è quello di illustrarne i principali contenuti.

### Elenco degli interventi esterni al perimetro del TU:

1	Deposito inerti Allevamento cavalli	Commerciale all'ingrosso
2	purosangue e spazi sportivi correlati	Direzionale e di servizio (Spazi per il tempo libero e attrezzature sportive all'aperto)
3	Area turistico-ricettiva a Montaltuzzo	Turistico-ricettivo
4	Area attrezzata per sosta camper	Turistico-ricettivo

Per ognuno degli interventi di trasformazione proposti si forniscono i seguenti elementi:

- descrizione dell'area e obiettivi del progetto;
- documentazione fotografica.

Qualora nell'ambito del processo di formazione del nuovo strumento di pianificazione comunale e sulla base dei relativi apporti conoscitivi e partecipativi emergessero ulteriori ipotesi di interventi di trasformazione suscettibili di determinare nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare la presente documentazione e ad attivare le relative procedure.





*Inquadramento delle aree oggetto di Copianificazione*



## 1 - Deposito inerti

### Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

L'area oggetto della proposta è ubicata lungo la Strada provinciale 16, su un versante che discende lievemente verso nord.



*Inquadramento territoriale dell'area oggetto di conferenza, foto aerea*

L'area risulta oggi occupata da un magazzino di materiali edili e deposito di inerti; esso si pone in un contesto paesaggistico particolarmente integro caratterizzato da un mosaico agrario complesso dato dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi.

*Planimetria di progetto dell'area oggetto di conferenza e definizione del vincolo paesaggistico lett. g*

È interessata in parte da aree qualificate come boscate nella ricognizione dei beni paesaggistici del PIT/PPR, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g).

Al fine di minimizzare gli impatti ambientali (polveri, rumore) e paesaggistici (area degradata), l'area dovrà cercare la massima integrazione con l'ambiente e il paesaggio circostante.



Sarà applicata particolare cura per la progettazione del margine con il territorio agricolo circostante; dovrà essere realizzata una siepe vegetata di una profondità di almeno 3 ml lungo tutto il perimetro; dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate; si dovrà provvedere particolare attenzione per la siepe lungo la via Provinciale con l'obiettivo di mitigare le criticità percettive e ambientali generati dalla destinazione di progetto.

Non dovranno essere utilizzate recinzioni in muratura; la recinzione dovrà essere eventualmente realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

### Documentazione fotografica



Vista dalla via Provinciale 16, est





*Vista dalla via Provinciale 16, ovest*

## 2 - Allevamento cavalli purosangue e spazi sportivi correlati

### Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

L'area ricade all'interno della proprietà di una azienda agricola che si occupa prevalentemente di allevamento di cavalli purosangue, oltre a svolgere un'attività agrituristica complementare a quella principale.

L'attività di allevamento di cavalli è oggi composta da un capannone e un edificio a L, per un totale di 25 box, realizzati tenendo conto di tutti gli aspetti tecnici che agevolino una migliore utilizzazione di tutta l'area; oltre alla foresteria, destinata al personale presente in allevamento, sono stati realizzati una giostra irrigata a 6 posti e un tondino coperto, ideali per la doma e per la preparazione dei puledri.

L'attività agrituristica si sviluppa in due edifici distinti, con quattro appartamenti ultimati fra il 2010 e il 2013, due piscine ed un'area a disposizione per i momenti di relax.



*Inquadramento territoriale, foto aerea*

È intenzione dell'Azienda sviluppare un ulteriore ramo, quello sportivo, legato sempre all'allevamento del cavallo purosangue, per il quale si rende necessario variare la destinazione agricola di un'area di circa 52.000 mq, destinandola allo svolgimento di attività sportive; si prevede dunque di modificare la destinazione d'uso esistente da agricola ad attività di servizio private, in particolare per servizi sportivi.

La capacità edificatoria massima per la realizzazione di nuovi volumi è di 1.150 mq di SE. Oltre a tali strutture si prevede la realizzazione di allestimenti ed attrezzature specifiche necessarie all'attività, quali tondino, giostra e trotting, per una superficie complessiva di circa 650 mq.





Planimetria di progetto dell'area

Attualmente l'intera area si presenta completamente recintata e destinata a pascolo per gli equini; è stata realizzata una viabilità silvo-pastorale sulla porzione ovest dell'area, mentre nella zona est è stata realizzata una struttura in legno (edificio 2 nella planimetria).

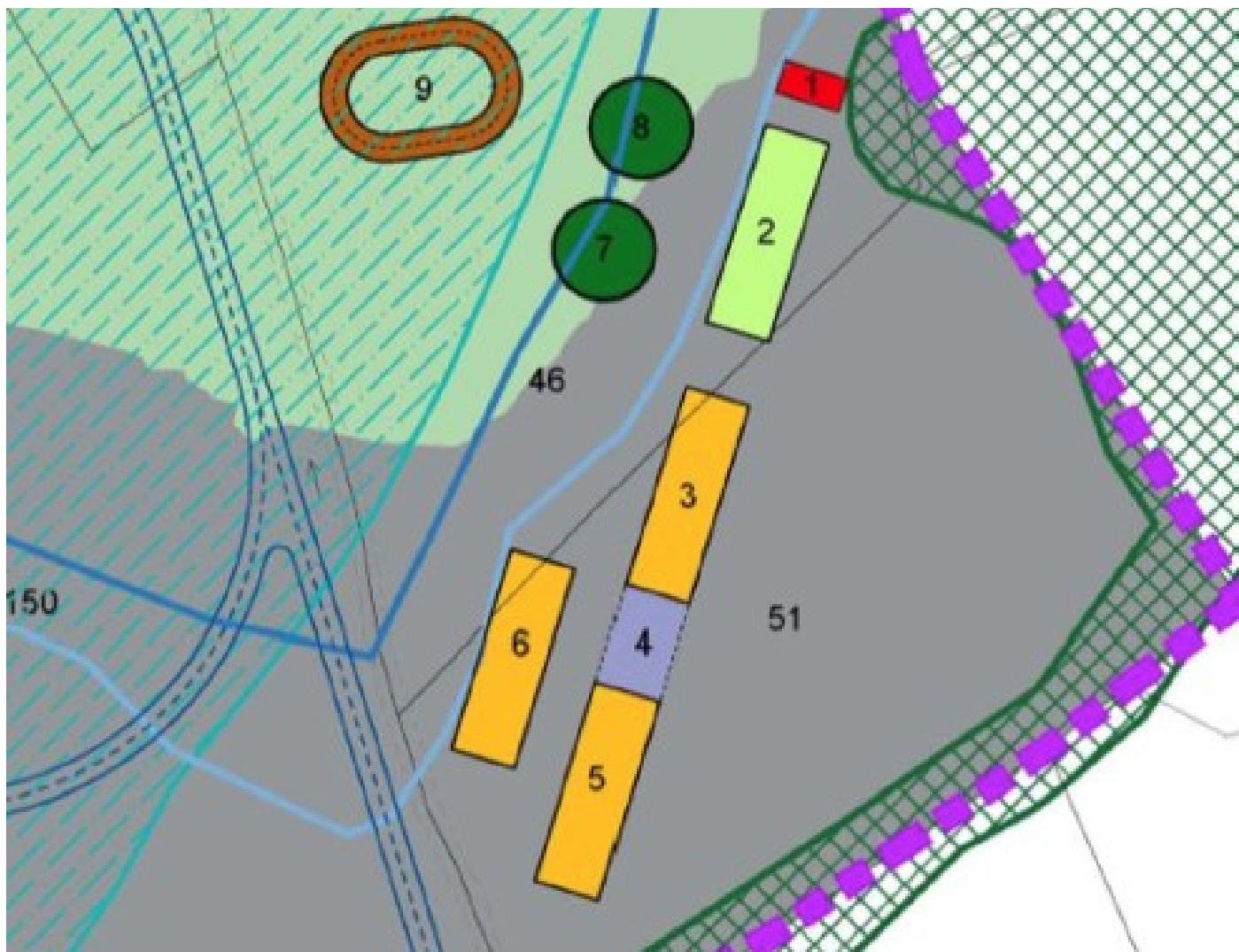
L'area sportiva ipotizzata prevede la realizzazione di una serie di strutture per l'allenamento dei cavalli oltre ad una foresteria di circa 50 mq (struttura 1 nell'allegato grafico), necessaria per il personale addetto.

L'ubicazione degli interventi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 è stata progettata in una posizione in sicurezza idraulica posta nel settore collinare dell'area ma con pendenze tali da non richiedere movimenti terra troppo ingenti. L'impronta dei fabbricati, infatti, segue l'andamento delle curve di livello e si posiziona in una porzione poco acclive che non necessita di modifiche morfologiche troppo impattanti.

Per quanto concerne le strutture 7 e 8, rispettivamente giostra e tondino, si è ipotizzato una collocazione nella parte più pianeggiante, così come per l'area trotting (struttura 9 nella planimetria).

Nello specifico l'Azienda prevede la realizzazione di 4 strutture a tunnel in legno, uguali a quella attualmente in essere ed utilizzata come manufatto agricolo per deposito del fieno, delle dimensioni di circa 30 x 10 ml, con altezza media di circa 4 ml. Tali strutture verranno utilizzate come stalle o fienile, a seconda della capienza dei capi in carico alla nuova struttura sportiva (strutture 2-3-5-6 nella planimetria).

Tra le strutture 3 e 5 è prevista un'area coperta, non tamponata, ad esclusivo uso di deposito del fieno per una lunghezza di circa 15 ml (struttura 4 nella planimetria).



identificativo planimetrico	destinazione	dimensioni ml		superficie mq	h media ml	volume mc	Nuova Edificazione	Pericolosità Idraulica	Pericolosità Geologica	Vincoli
Nuovo Perimetro	Sportiva			52 000,00				I1-I2-I3-I4	G2-G3-G4	P - Id
1	Foresteria	5,00	10,00	50,00	4,00	200,00	SI	I2	G2	NO
2 (esistente)	stalla/fienile	5,00	10,00	50,00	4,00	200,00	SI	I2	G2	NO
3	stalla/fienile	30,00	10,00	300,00	4,00	1 200,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
4	fienile	15,00	10,00	150,00	4,00	600,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
5	stalla/fienile	30,00	10,00	300,00	4,00	1 200,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
6	stalla/fienile	30,00	10,00	300,00	4,00	1 200,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
<b>TOTALE</b>				<b>1 150,00</b>		<b>4 600,00</b>				

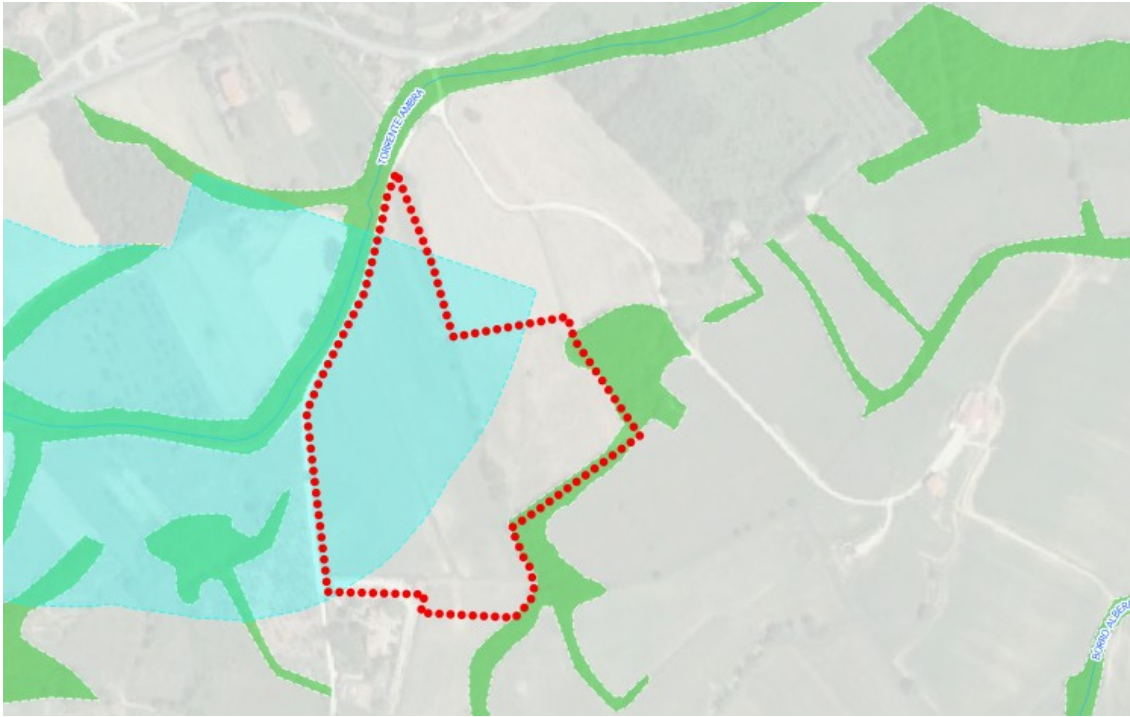
Dettaglio della planimetria di progetto e tabella del dimensionamento degli edifici

Per consentire l'allenamento ed il mantenimento dei capi è prevista la realizzazione di una giostra ed un tondino, con diametro di circa 15 ml ciascuno, da realizzarsi con gli stessi materiali delle altre strutture e con copertura mediante teli o materiale leggero (strutture 7-8 nella planimetria).

A corredo e completezza del processo di allenamento si prevede anche la realizzazione di un'area trotting, delimitata perimetralmente da recinzioni in legno, con percorso ovale di sviluppo pari a 75 ml e copertura per una fascia di circa 4 ml, sempre con materiali leggeri (struttura 9 nella planimetria).

Per questi ultimi allestimenti - giostra (7), tondino (8) e trotting (9) - trattandosi di attrezzature a servizio delle altre strutture descritte in precedenza, per la loro funzionalità e natura si ritiene di non considerarle come nuova costruzione e, pertanto, non ne viene dimensionata la volumetria.

Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'Ambra, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c). All'interno dell'area sottoposta a tutela paesaggistica non sono previsti interventi ad eccezione della struttura identificata con il n. 9 nell'allegata planimetria, area trotting.



*Planimetria di progetto dell'area e definizione del vincolo paesaggistico lett. c*



Documentazione fotografica



Foto 1 - veduta della zona oggetto di conferenza



Foto 2 - veduta della zona oggetto di conferenza





Foto 3 - veduta della zona oggetto di conferenza



Foto 4 - veduta della zona oggetto di conferenza





*Foto 5 – veduta della zona oggetto di conferenza*



### 3 - Area turistica ricettiva a Montaltuzzo

#### Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

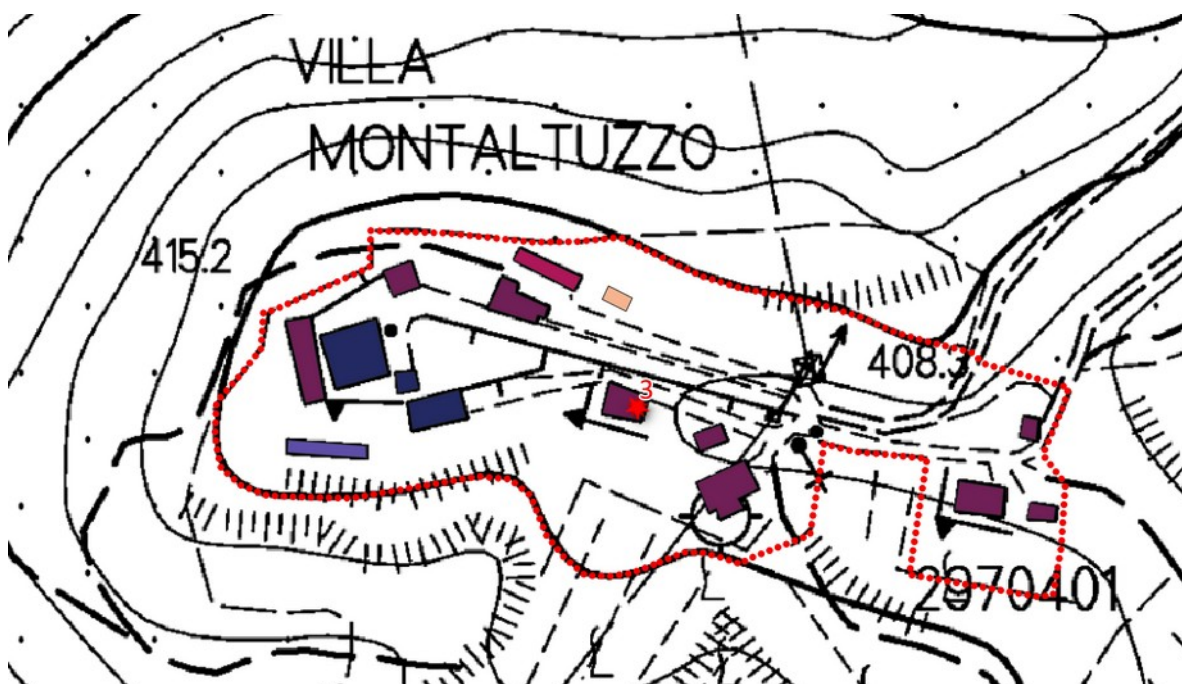
L'area oggetto di conferenza era già stata individuata nei precedenti strumenti urbanistici come Piano attuativo con destinazione Turistico ricettiva; la previsione non è stata attuata a causa di vari motivi, non ultimo la crisi economica, comportando alla fine la decadenza dei permessi che erano stati presentati nell'agosto 2021.



Inquadramento territoriale dell'area di intervento, foto aerea

L'area si colloca al di sopra di un crinale con andamento est ovest, boscato sul versante nord, prevalentemente coltivato su quello a mezzogiorno, più soleggiato.

Il complesso all'interno dell'area è costituito dall'edificio della Villa con i suoi edifici pertinenziali, presenti alla data del Catasto Generale Toscano (in blu scuro) e da altri edifici realizzati fra il 1954 e il 1978 (in viola).



Periodizzazione dei sedimi edificati



L'area risulta abbandonata; i terrazzamenti ancora esistenti sono in avanzato stato di degrado, così come le alberature storiche del parco della Villa e lungo i viali.



 Limite area d'intervento

Planimetria dello stato di fatto con individuazione degli edifici

Obiettivo dell'intervento è quello di realizzare una nuova struttura ricettiva, con la trasformazione degli assetti esistenti:

- per l'edificio 1a "villa", l'edificio 1c "garage con sottostante cantina" e l'edificio 3 interventi di ristrutturazione edilizia;
- per l'edificio 1b interventi di addizione volumetrica;
- per l'edificio 2a interventi di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione e ampliamento);
- per gli edifici 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e gli altri piccoli volumi (adibiti a ricovero attrezzi, pollaio, ripostiglio, ecc.) sparsi nell'area di intervento (coincidente in linea di massima con il perimetro del piano di recupero decaduto), ed individuati nella planimetria con la dicitura volume 1, 2, 3, 4, 5, 6 demolizione con la possibilità di recupero della volumetria per ampliare gli edifici 1b e 2a e per il nuovo edificio 2b;
- con un bonus di volumetria di 3.000 mc per poter migliorare i servizi dell'hotel "garni", con l'inserimento della sala ristorante, della cucina, di una piccola sala congressi e di una piccola beauty farm, questo però senza diminuire i posti letto ritenuti già largamente insufficienti per gli standard attuali di una struttura alberghiera internazionale.

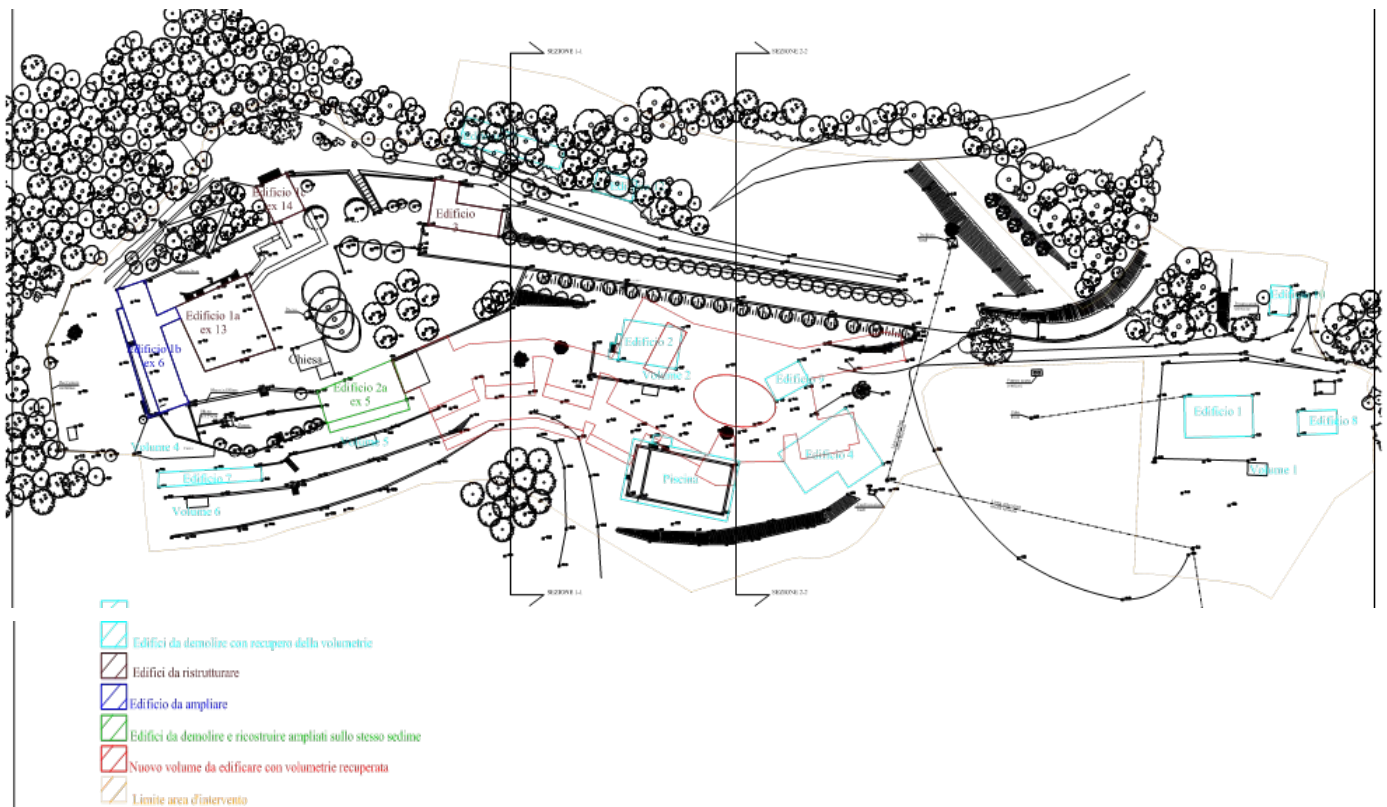


1a: (ex 13) hotel (reception suite)  
1b: (ex 6) camere hotel  
1c: (ex 14) rimessa e magazzino

2a: (ex 5) camere hotel  
2b: camere hotel  
4: cappella

3: uffici amministrativi e servizi  
6: cabina elettrica e generatore  
7: parcheggio

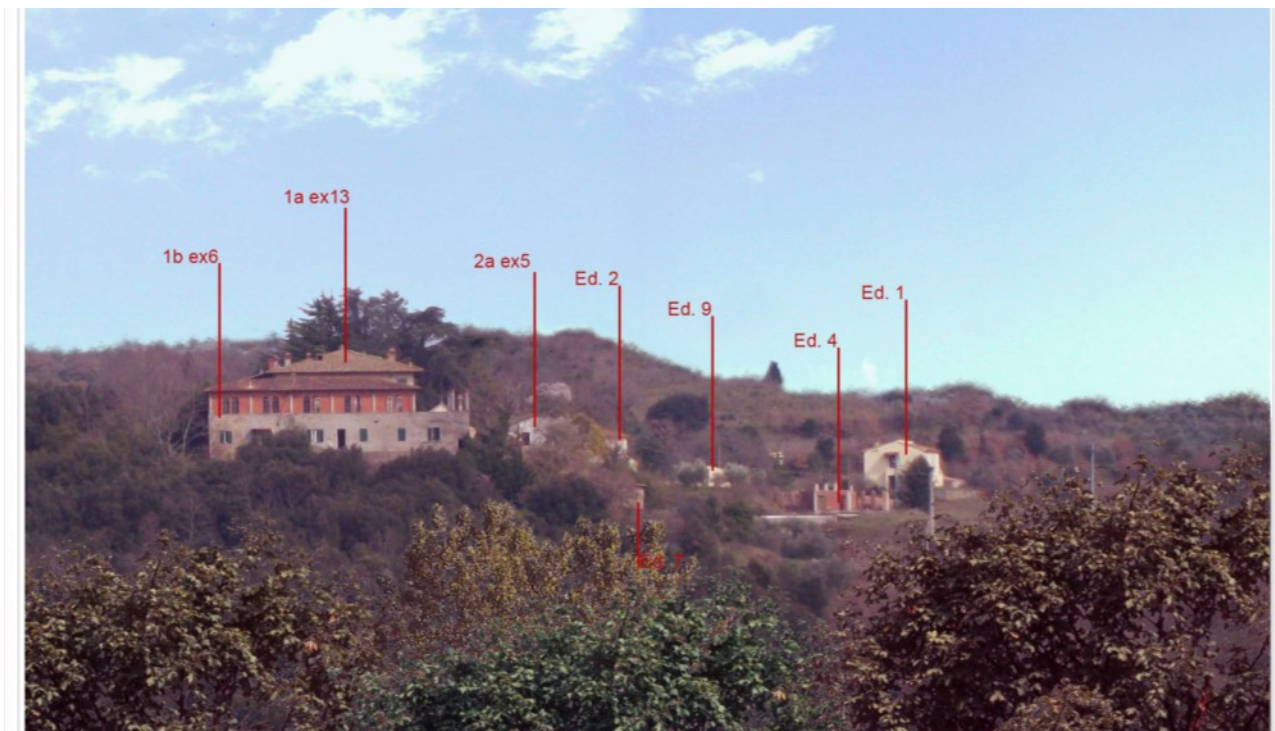
Planimetria di progetto



Planimetria di confronto fra gli assetti esistenti e quelli di progetto

L'intervento proposto prevede per gli edifici storici il rispetto nella struttura principale e comunque la loro ristrutturazione per adeguarli alla nuova destinazione e la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica ipogei al fine di minimizzare gli impatti paesaggistici nel rispetto delle forme attuali: l'edificio sarà inserito adagiandolo lungo i terrazzamenti esistenti, limitando al massimo i movimenti di terra.

Al fine della valorizzazione e del recupero degli assetti paesaggistici adesso variamente degradati saranno ripristinati i terrazzamenti e le alberature di valore.



Vista da ovest, stato attuale



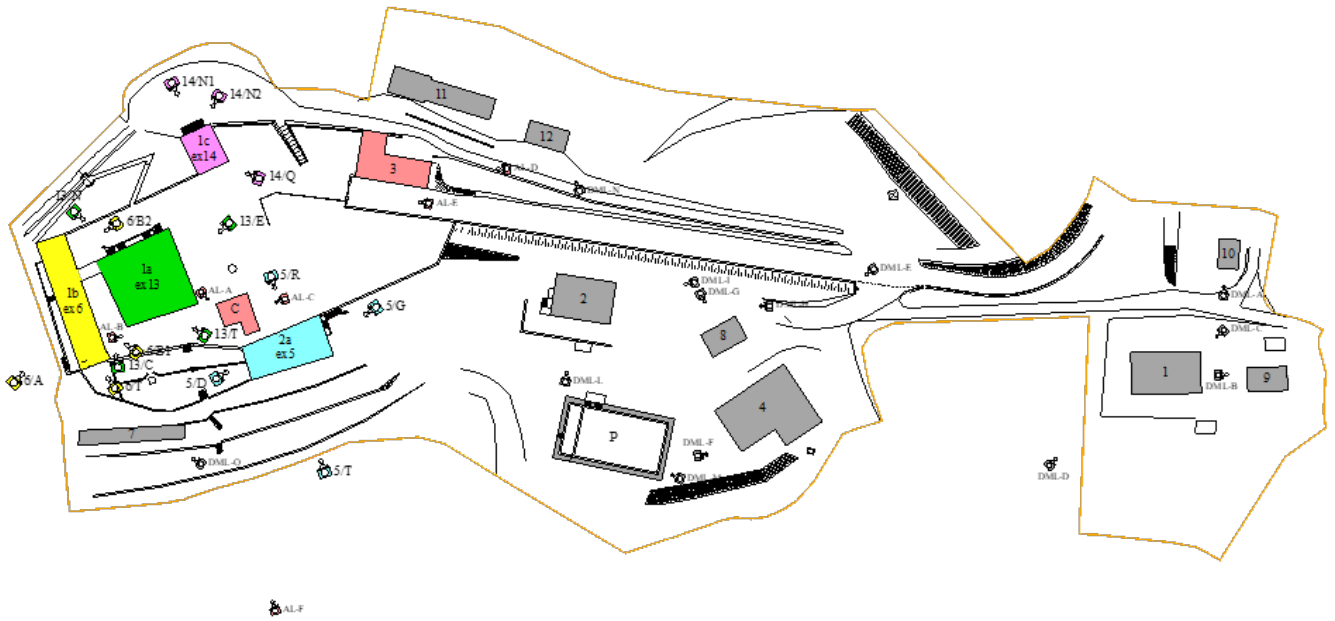


*Vista sud, stato attuale*



*Vista sud, stato di progetto*

# Documentazione fotografica





EDIFICI DEMOLITI



DML-A



DML-H



AL-A



DML-B



DML-I



AL-B



DML-C



DML-L



AL-C



DML-D



DML-M

EDIFICIO 3



AL-D



DML-E



DML-N



AL-E



DML-F



DML-O



DML-G



14/Q



14/N1



14/N2

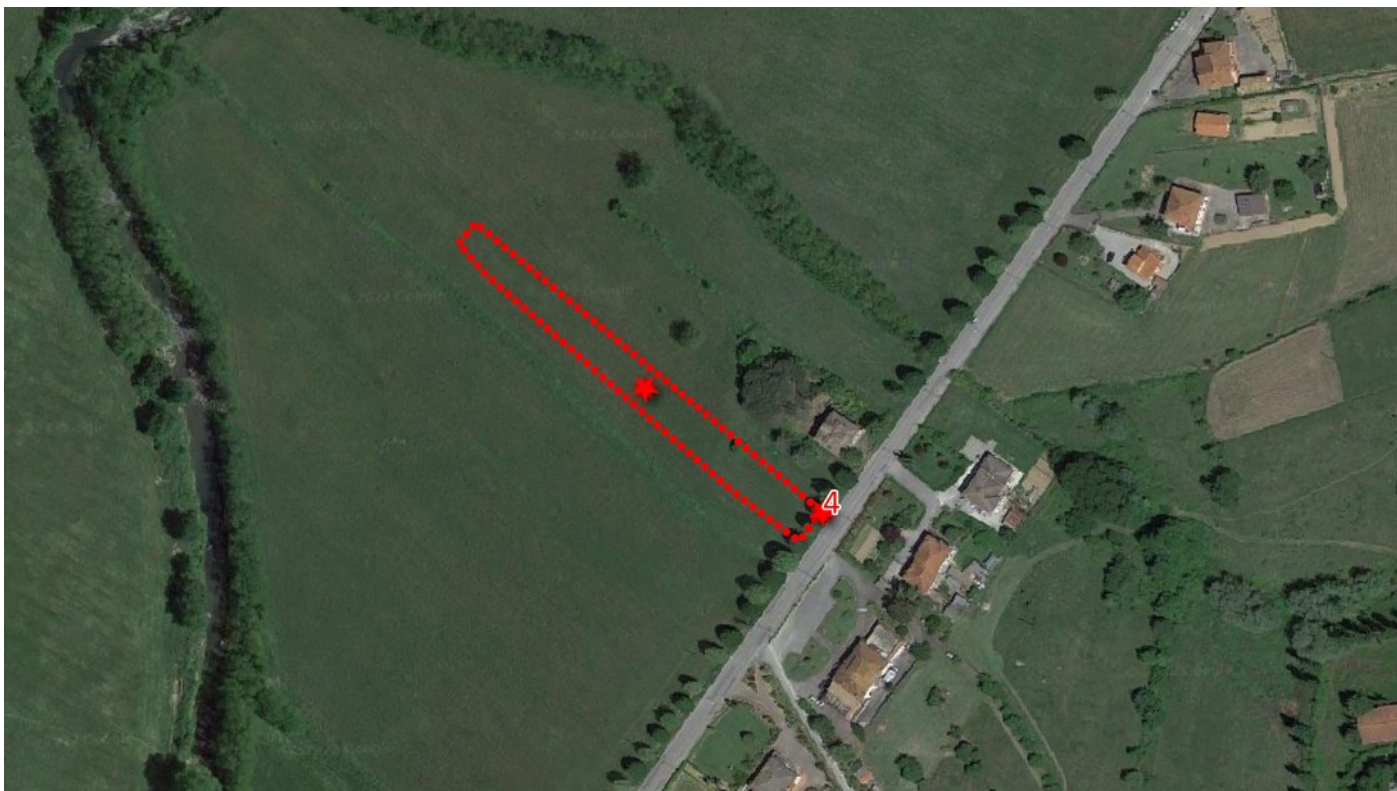
AL-G  
B



## 4 - Area attrezzata per sosta camper

### Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

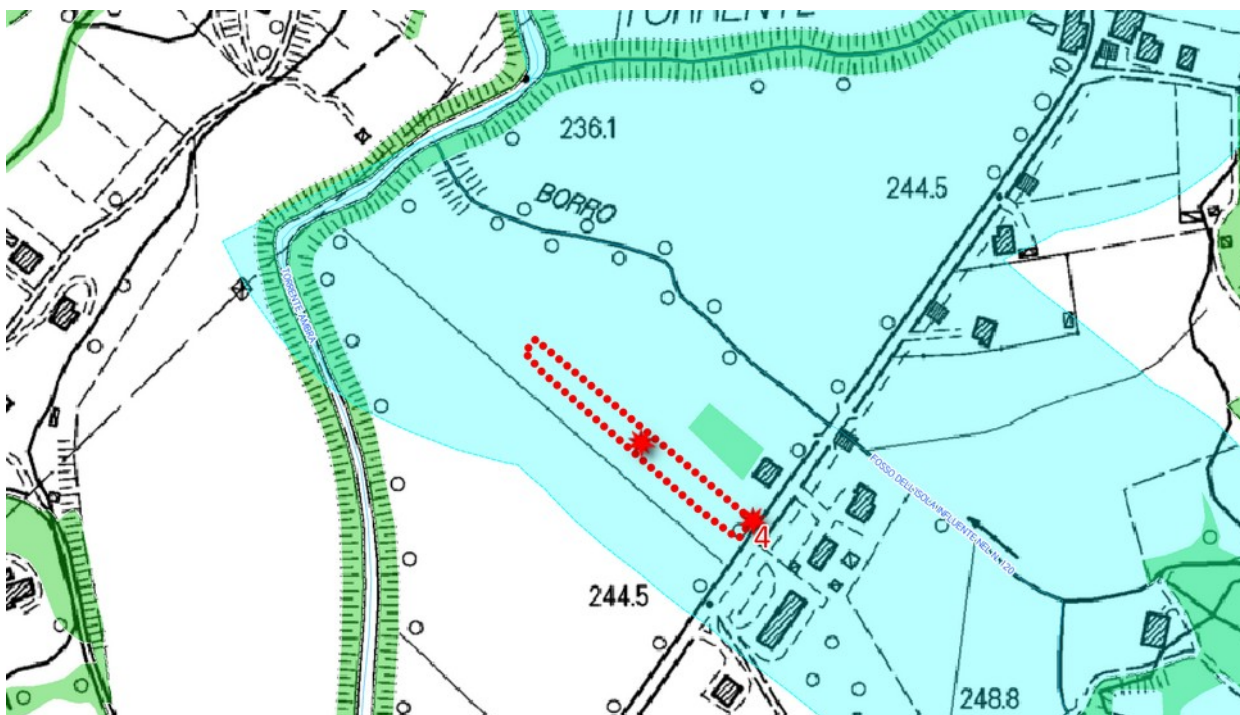
L'area oggetto della proposta è ubicata lungo la Strada statale 540 di Valdambra, in un contesto agricolo di aperta campagna.



*Inquadramento territoriale dell'area oggetto di conferenza, foto aerea*

Si propone di realizzare un'area attrezzata per la sosta dei camper e fornire così una ulteriore modalità di fruizione turistica ampliando così l'offerta nel territorio comunale.

L'intervento prevede la creazione di piazzole di sosta per i camper, la sistemazione a verde, con piantumazione di piante proprie del contesto, e la realizzazione di una zona di servizi centralizzati.



*Planimetria di progetto dell'area e definizione del vincolo paesaggistico lett. c*



L'area ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dal Fosso dell'Isola, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c).

La particolare collocazione pone l'area in posizione poco visibile dalla strada, dalla quale è anche schermata da un filare di olivi; l'area pianeggiante è adesso coltivata a seminativo e sono assenti alberature o cespugli.

Il progetto mostra in forma schematica la viabilità interna al lotto, in parte già esistente, e il posizionamento indicativo di circa dodici piazzole di sosta individuate nelle radure tra gli alberi. La fascia verde è puramente indicativa e si prevedono opportune misure di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Nella sistemazione dell'area si dovrà perseguire la massima integrazione con l'ambiente e il paesaggio.

Le aree per la sosta e il transito degli autoveicoli saranno realizzate con materiali permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque piovane nel suolo.

Particolare cura sarà applicata per la progettazione del margine con il territorio agricolo circostante, con una fascia di profondità di almeno 3 ml piantumata con alberi e arbusti. Dovranno per questo essere utilizzate specie arboree e arbustive rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate. Si potrà procedere nell'area anche all'impianto di filari di colture arborate (in particolare viti e olivi) al fine di migliorare il contesto paesaggistico con gli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale.

Non dovranno essere utilizzate recinzioni in muratura; la recinzione potrà essere eventualmente realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

### Documentazione fotografica



*Viste dalla via Provinciale, nord e sud*

## Strumentazione urbanistica comunale

### Il Piano Strutturale vigente

Il primo Piano Strutturale del Comune di Bucine è stato approvato a novembre 2005. Il piano è stato elaborato nell'ambito di un incarico che comprendeva anche la redazione del primo Regolamento Urbanistico, approvato a maggio 2008, andando a sostituire il Piano Regolatore Generale studiato dal gruppo del professor Giorgio Pizziolo tra il 1994 e 1997 e successivamente oggetto di una complessiva revisione tra il 1999 e il 2000, per supplire ai vuoti pianificatori derivanti dagli stralci operati dalla Regione su diverse aree di espansione a margine di centri esistenti.

Il PRG 1994 ha comunque costituito un importante riferimento per i nuovi piani; si trattava infatti di un piano supportato da consistenti apparati analitici e fondato su una lettura a scala territoriale - attraverso la redazione contemporanea dei PRG di Bucine e di Pergine -, corrispondente al riconoscimento di tre componenti cioè i sistemi collinari, il fronte della Valle dell'Arno e il sistema insediativo "a gradoni" dei centri abitati principali e alla contrapposizione tra la direttrice antica e "naturale" nord-sud (Valdambra) a quella moderna e contemporanea est-ovest (Firenze-Arezzo).

Il PS riconosce innanzitutto, sulla scorta del Piano Territoriale di Coordinamento, quattro Sistemi territoriali: montano, collinare, dell'altopiano e di valle.

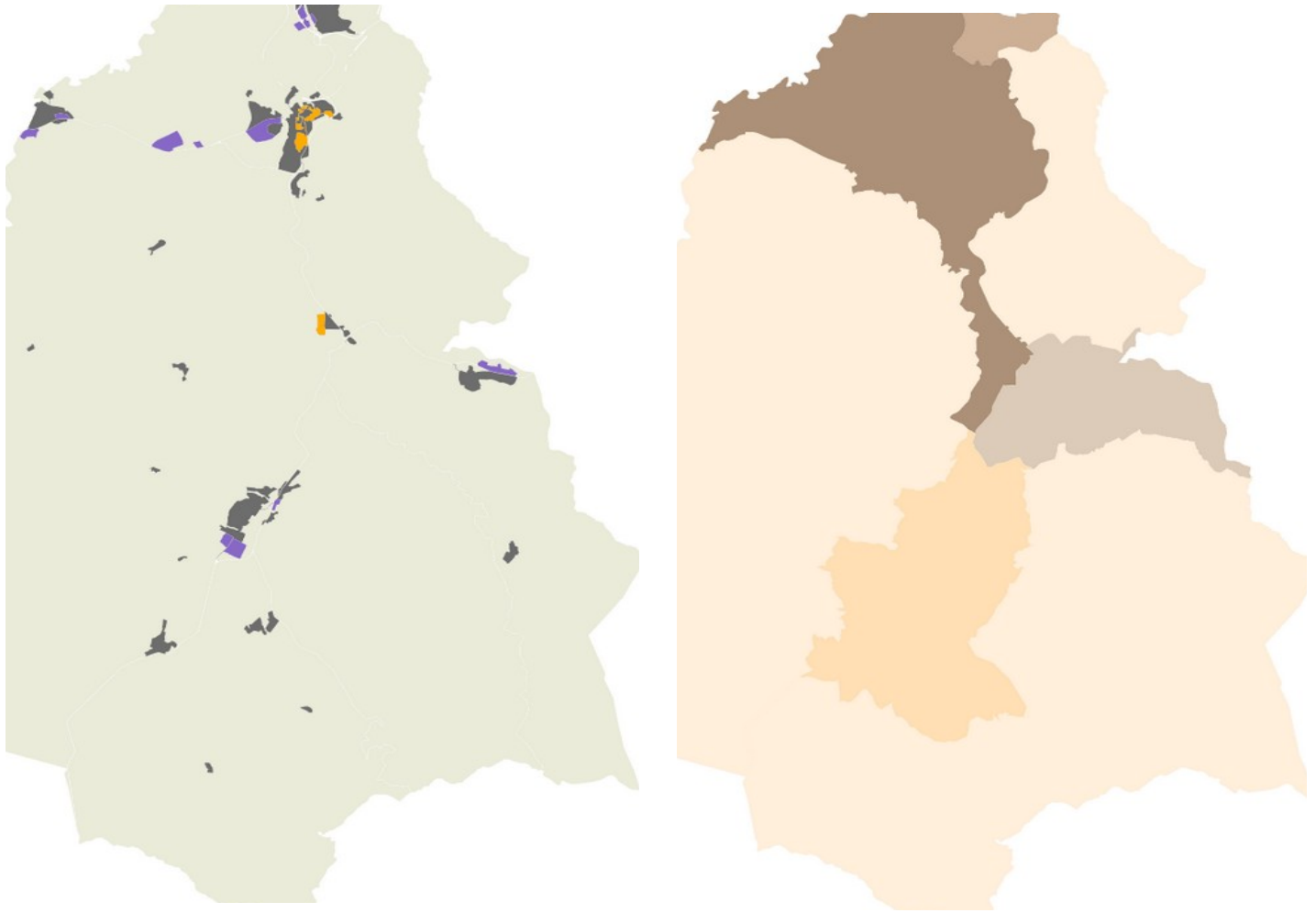


*Sistemi territoriali del Piano Strutturale*

A partire da questa prima descrizione a grande scala, il PS vigente individua i Sistemi, sottosistemi e ambiti funzionali. Ambiente, Mobilità e Insediamenti - composti da Residenza, Luoghi centrali e Produzione - sono le tre grandi "strutture" che organizzano il territorio di Bucine. Il sistema della mobilità, in particolare, richiede uno sguardo allargato per comprendere le relazioni e le gerarchie dei percorsi: le principali direttrici di traffico appartengono infatti al Valdarno, ma la S.P. 540 riveste comunque un importante ruolo di collegamento a scala sovracomunale.

Allo stesso modo il sistema ambientale è letto in rapporto all'area vasta, trovandosi a cavallo tra ambienti diversi (Valdarno, Chianti, Val di Chiana e area aretina) ed è interpretato tenendo conto dei caratteri morfologici e delle principali relazioni ecologiche; è pertanto suddiviso in Riserve di naturalità (aree collinari e montane che costituiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata biodiversità ed assumono un ruolo di riequilibrio ecobiologico e climatico per l'intero territorio), Aree di transizione pedecollinari (con un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra ambiti di elevata

naturalità e ambiti antropizzati da riequilibrare), Corridoi e connessioni fluviali (Ambra, Lusignana, Trove e Scerfio), Altopiano coltivato (aree agricole prevalentemente pianeggianti, comprese tra i principali centri urbani e i territori non antropizzati, a cui è demandata la funzione di proteggere l'unicità e la specificità della relazione dei centri con la campagna circostante) e Casisaldi del verde (ai margini tra l'altopiano e la valle dell'Arno).



*Sistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari del Piano Strutturale*

In base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali, sono individuate anche le cinque Unità Territoriali Organiche Elementari: Levane, Bucine insieme a Pogi, Mercatale e Capannole, Badia Agnano, Ambra insieme a Pietraviva e Badia a Ruoti e infine il resto del territorio, collinare e montano (Chianti, San Pancrazio, Montozzi). Queste parti di territorio, riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia, rappresentano anche il riferimento per il dimensionamento del piano.

Sotto questo aspetto il PS vigente conferma sostanzialmente le previsioni residue del PRG ancora da attuare, alle quali aggiunge una quota molto limitata di ulteriore nuova edificazione.

Il dimensionamento complessivo per la residenza è pari a 950 alloggi potenziali, comprendendo comunque tutti gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia e quelli di recupero.

Per quanto riguarda la produzione si prevedono interventi di parziale ampliamento esclusivamente nella zona di Bucine e di Pianacci, mentre a Levane, dove si riscontra l'impossibilità di individuare nuovi spazi da destinare all'industria e all'artigianato, nonostante la notevole appetibilità dell'area, si propone solo un migliore sfruttamento dello spazio già utilizzato, consentendo di modificare l'impianto dell'insediamento esistente per una occupazione più efficace ed aumentare la densità.

Per le attività ricettive si prevede un incremento del numero di posti letto ottenuto esclusivamente attraverso il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o comunque da operazioni di recupero e/o riconversione.

Lo Statuto dei Luoghi comprende le invarianti strutturali e le tutele strategiche, quali elementi indispensabili al mantenimento dei caratteri fondamentali e alla tutela delle risorse essenziali.

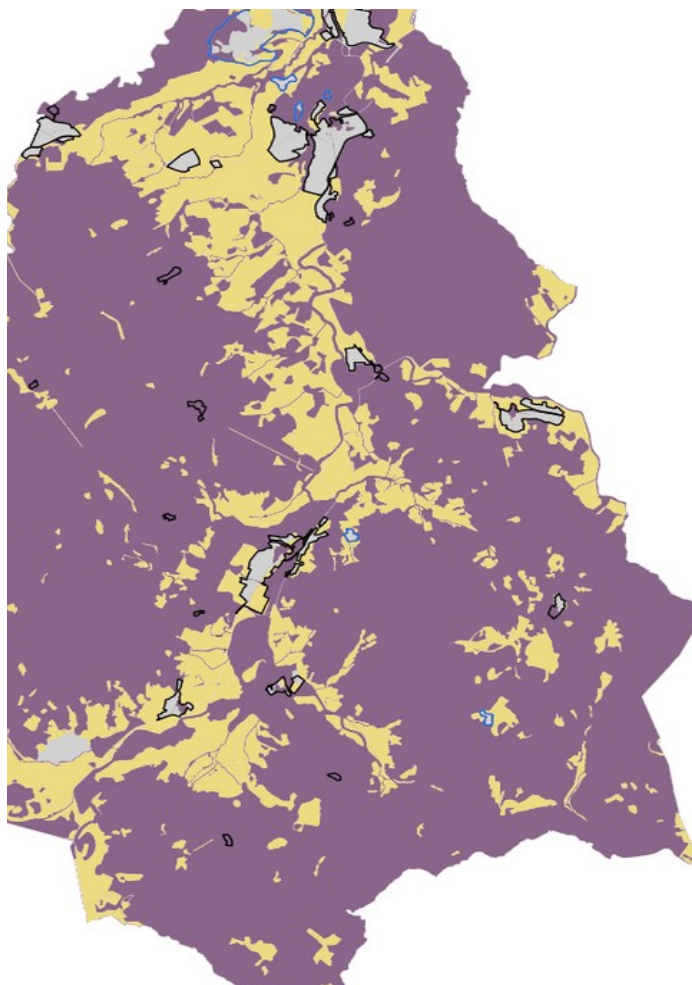


Tali elementi sono individuati in riferimento alla struttura definita dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo: città e insediamenti urbani (centri antichi e aggregati, aree urbane), territorio rurale (edifici specialistici e ville, edilizia rurale di pregio e altri edifici di antico impianto, aree terrazzate e ciglionamenti, alberi e arbusti di notevole interesse, boschi, regime delle acque, aree di pertinenza fluviale, interventi per la riduzione del rischio idraulico, aree di interesse ambientale, geotopi, aree instabili, aree allagate, tipi e varianti del paesaggio agrario, tessitura agraria) e rete delle infrastrutture per la mobilità (viabilità fondativa e strade di interesse paesistico, strade vicinali).

Le invariants individuano gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere di lunga durata e sono connotati da una specifica identità: tra di essi sono dunque comprese i principali elementi di strutturazione antropica del paesaggio, come ad esempio i terrazzamenti, che assumono valore non soltanto come documenti materiali della cultura ma anche e come dispositivi di regimazione idraulica del suolo, oppure le grandi aree boscate.

Le tutele strategiche sono riferite a parti del territorio connotate da valenza paesistica ed ambientale o da condizioni di fragilità e/o criticità ambientale.

In base ad esse il PS stabilisce le regole differenziate per ciascuna, precisando i limiti per la trasformazione, cioè quali interventi possono essere ammessi e a quali condizioni, considerando la differente attitudine dei luoghi alla modificazione.



*Attitudine alla trasformazione del territorio*

Il PS seleziona poi una serie di temi principali, la risposta ai quali va a costituire le strategie di governo del territorio.

Gli interventi che fanno parte della mappa strategica sono sia a carattere puntuale, come risposta ad un tema specifico e localizzato, sia a carattere diffuso, coinvolgendo operazioni estese su aree più vaste; non si tratta soltanto o necessariamente di operazioni di edificazione, ma includono interventi di manutenzione e di riqualificazione o recupero anche di spazi aperti. Tra i temi più importanti, a livello generale, quello della qualità abitativa, riferita sia agli insediamenti residenziali che alle aree produttive, oppure le aree in corso di dismissione o soggette a possibile dismissione e gli interventi di mitigazione del rischio idraulico.

Le aree appartenenti alla mappa strategica sono raggruppate in Schemi direttori, connotati dall'appartenenza ad un tema (prioritario) di progetto, in parte oggetto di interventi diffusi in parte individuate come specifiche "Aree Strategiche di Intervento", cioè contesti ed operazioni ritenuti cruciali ed in qualche modo "unici", da approfondire attraverso il

Regolamento Urbanistico e i progetti successivi secondo gli indirizzi e nel rispetto del dimensionamento e dei condizionamenti stabiliti dal PS.

Il primo schema direttore è quello della Statale 69, che raccoglie aree gravitanti in modo più o meno diretto intorno al nuovo tracciato stradale in variante, allora in corso di realizzazione; gli interventi diffusi riguardano in primo luogo il centro di Levane e le aree prevalentemente residenziali da riqualificare con il “declassamento” della viabilità e le conseguenti possibilità di ricucitura dei quartieri residenziali e di collegamento con il lungo fiume; altri interventi diffusi sono quelli riguardanti le aree produttive, con la riqualificazione della rete viaria, degli spazi pubblici e di quelli di pertinenza e con possibilità di sostituzione dei fabbricati e di densificazione del tessuto.

Una delle aree strategiche di intervento più rilevanti, e più delicata, attiene all’ampia zona delle cave, tra il capoluogo e Santa Maria, interessata dalla dismissione dell’attività di escavazione e dalla necessità di procedere al recupero ambientale, ipotizzando nuove funzioni da insediare. Altre aree strategiche di intervento a Levane comprendono insediamenti produttivi localizzati in prossimità o all’interno degli abitati, per i quali si prevedono interventi di trasformazione residenziale con possibilità di recupero di alcuni fabbricati significativi, una piccola zona di espansione residenziale al margine est ed un nuovo insediamento commerciale in corrispondenza dello snodo sulla variante alla Statale 69.

Il secondo schema direttore riguarda la valle dell’Ambra, sia l’ambiente fluviale che il percorso di fondovalle ed i centri che vi si affacciano. La Valdambra è fortemente connotata dai percorsi e questo tema deve essere sviluppato articolandolo rispetto ai vari riferimenti - i percorsi lungo la viabilità principale, quelli lungo il fiume, quelli lungo gli antichi tracciati - ed alle diverse tipologie di fruizione e di utenza - il traffico ordinario, i movimenti turistici, i collegamenti tra i centri del Comune -; si prevedono inoltre interventi per migliorare la sicurezza della circolazione attraverso il ridisegno di tratti stradali o la ridefinizione delle intersezioni.

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

Gli interventi diffusi sono incentrati sulla riconfigurazione degli spazi aperti pubblici e collettivi all’interno dei nuclei urbani e sul recupero dei centri antichi che ne fanno parte: nel caso di Ambra ciò è favorito dalla realizzazione della variante alla Statale allora ipotizzata; a Bucine invece si tratta piuttosto di ricostruire un disegno complessivo ed una continuità degli spazi, riorganizzandoli in sequenze significative, da via Oberdan fino a Pogi, comprendendo anche il sistema delle aree verdi lungo il Borro di S. Salvatore; per quanto riguarda Pogi Alto, si propone un collegamento viario alternativo all’uso del ponte medievale ed il recupero dei fabbricati abbandonati; per Capannole, Pietraviva e Badia a Ruoti similmente si individuano interventi di riqualificazione degli spazi aperti.

Le aree strategiche di intervento dello Schema direttore 2 comprendono innanzitutto la serie di interventi di mitigazione del rischio idraulico sull’Ambra e sulla Trove. Ci sono poi l’area intorno al campo sportivo, la fattoria Zampi - che comprende alcuni edifici di pregio come esempi di archeologia industriale oltre ad occupare una posizione di grande rilievo per l’insediamento di Ambra - e la Toscana Tabacchi.

Il terzo schema direttore riguarda due ambiti territoriali diversi dal punto di vista morfologico ma accomunati dalla presenza dei principali percorsi che collegano la Valdambra alle aree interne e dalla presenza di centri importanti quali Mercatale e Badia Agnano ed in parte Bucine stessa. Gli interventi diffusi interessano gli spazi pubblici e collettivi all’interno dei nuclei urbani ed i centri antichi che ne fanno parte, il miglioramento della compatibilità tra funzioni residenziali e funzioni produttive e l’aumento della sicurezza e delle prestazioni ambientali in presenza di assi stradali secondari ma caratterizzati da flussi consistenti e veloci.

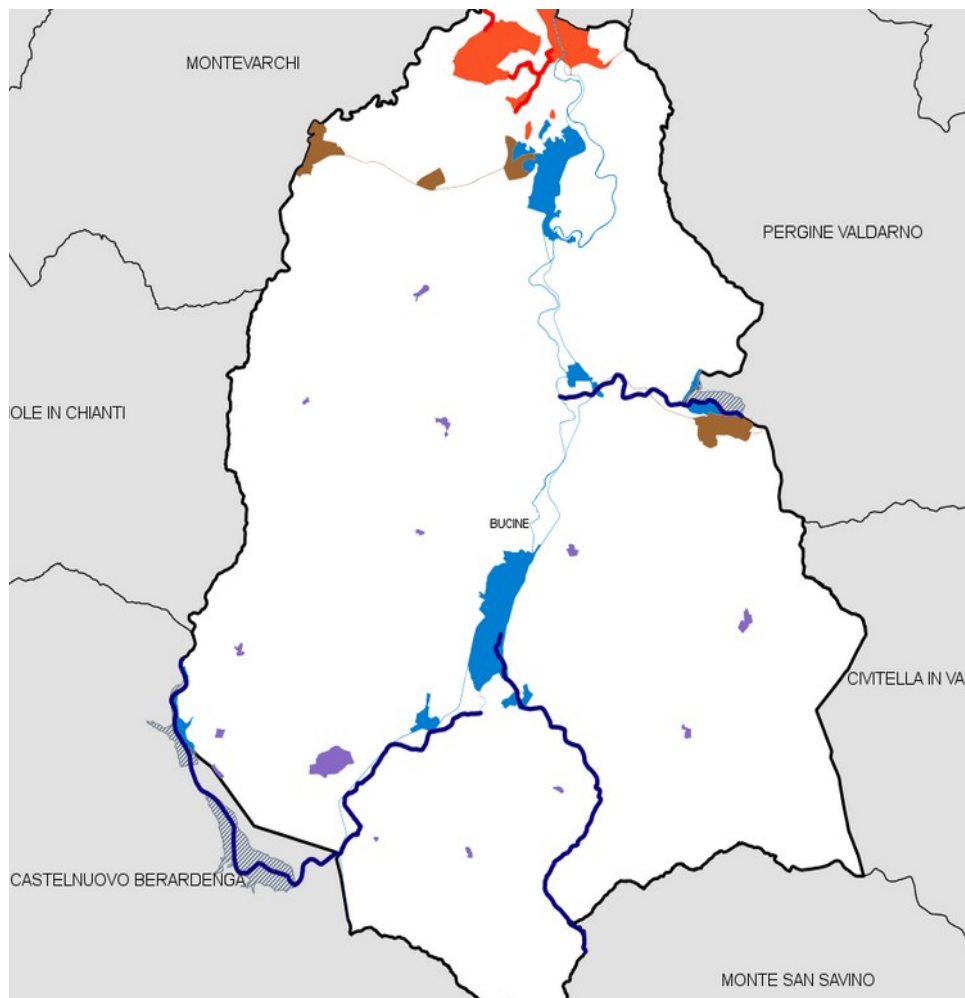
Nelle aree strategiche di intervento sono comprese modeste aree di espansione residenziale in continuità con il tessuto esistente a Bucine ed a Mercatale, con contestuale incremento della dotazione di spazi verdi e di attrezzature, e l’ampliamento delle aree produttive di Bucine e di Pianacci.

L’ultimo Schema direttore individua i maggiori centri collinari e alcuni insediamenti dimensionalmente rilevanti che rappresentano fattori assolutamente determinanti per il contesto al quale appartengono.

In primo luogo il PS rimarca la conservazione dei nuclei di antica origine e pone il tema del consolidamento della presenza stabile sul territorio; quindi gli interventi diffusi sono relativi ai piccoli centri di collina - Montebenichi, Duddova, Cennina, San Leolino, Solata, San Pancrazio, Sogna, Ponticelli e Rapale - e riguardano il completo recupero dei manufatti e degli spazi aperti, con particolare riferimento a quelli di uso collettivo.

Qui le aree strategiche di intervento sono rappresentate dalle aree occupate da insediamenti recenti per l’allevamento a livello industriale, in stato di abbandono o di prossima dismissione, la cui auspicabile trasformazione richiede progetti specifici e strumenti di attuazione dettagliati, considerando la delicatezza del contesto. Il tema, per gli allevamenti appartenenti all’area di Montebenichi, è posto anche in correlazione con la presenza delle acque termali che coinvolge

anche il vicino Comune di Castelnuovo Berardenga, promotore allora di un progetto di Parco territoriale tematico legato alle sorgenti dell'Ambra e dell'Ombrone, possibile fattore di sviluppo turistico nel settore del tempo libero e delle attività sportive in aggiunta alle grandi valenze paesaggistiche, architettoniche e archeologiche.



*Schemi Direttori e Aree Strategiche di Intervento*

## Il Piano Operativo vigente

La formazione del Piano Operativo, diventato efficace a inizio del 2018, è stata improntata ad obiettivi del tutto in linea con la L.R. 65/2014 e con il PIT-PPR: nessun incremento anzi una sensibile riduzione delle previsioni di nuova edificazione residenziale rispetto al RU previgente; promozione di interventi di riqualificazione delle aree urbanizzate, con particolare attenzione rivolta alle aree industriali e/o artigianali dismesse e alle aree degradate; promozione e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, del risparmio e del corretto impiego delle risorse e valorizzazione del territorio agricolo e delle attività ad esso connesse.

Dal punto di vista della struttura delle discipline il PO riprende in buona parte l'impostazione del Regolamento Urbanistico previgente, pur innovandolo e integrandolo alle nuove disposizioni sovraordinate e, come detto, ricalibrandone le previsioni di trasformazione, anche nell'ottica di un quadro strategico quinquennale nel quale, rispetto al progetto complessivo del Piano Strutturale, viene data priorità ad alcuni temi e alcuni ambiti di intervento.

La gestione del patrimonio edilizio esistente è costruita a ridosso dell'individuazione dei sistemi e sottosistemi funzionali del PS per le aree urbane e dell'articolazione dei livelli di trasformabilità del PS per le aree agricole, mentre le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi sviluppano e approfondiscono i temi degli Schemi Direttori e le Aree Strategiche del PS, operandone una selezione.

A Levane, oltre ad una serie di interventi di completamento del tessuto insediativo con destinazione residenziale (o prevalentemente residenziale) all'interno o al margine dell'abitato, il Piano Operativo conferma l'edificazione nei lotti residui della zona industriale e prevede anche un nuovo insediamento in aggiunta (per il quale è stata svolta la procedura di Copianificazione), al piede della collina, lungo la variante alla S.R. 69, per fare fronte alla forte richiesta di spazi per la

produzione in un ambito molto appetibile vista l'accessibilità a/da le principali infrastrutture regionali e nazionali e l'appartenenza ad un contesto industriale fra i più importanti alla scala intercomunale.

Anche nel capoluogo (Bucine e Pogi) e a Mercatale il progetto comprende interventi con destinazione residenziale di dimensione generalmente limitata e spesso indirizzati principalmente a dare compiutezza al disegno urbano impostato dal PRG e rimasto interrotto; è prevista inoltre la riconversione di un'area occupata da attività incongrue (deposito macchine movimento terra) e in condizioni di degrado.

Nella zona ovest il PO propone nuovamente l'espansione della zona produttiva modificandone le modalità attuative al fine di favorirne l'attuazione, finora impedita dalla frammentazione proprietaria. Situazione per alcuni versi analoga è quella della zona produttiva di Pianacci, riservata però ad insediamenti a bassa densità ed esclusivamente destinati ad attività di trasformazione di prodotti agricoli e florovivaismo.

A Capannole, viste anche le problematiche di carattere idraulico, è previsto un solo intervento di trasformazione, a completamento del tessuto residenziale. Lo stesso vale per Badia Agnano, dove però si aggiungono anche nuove previsioni con destinazione industriale/artigianale, sempre a chiusura dell'impianto consolidato.

Per Ambra, come per il capoluogo, si prevede una serie articolata di interventi che riprendono il disegno avviato con il PRG e il Regolamento Urbanistico con l'obiettivo di costituire un organismo urbano funzionale e un sistema integrato di spazi aperti pubblici e/o collettivi, collegato anche al "parco fluviale" dell'Ambra; a quest'ultimo tema si relaziona anche il progetto del nuovo campo sportivo, lungo via Dante Alighieri, da rilocalizzare rispetto all'attuale collocazione a ridosso del Borro del Fossato. Resta invece "irrisolto" il difficile destino della Toscana Tabacchi.

Per Badia a Ruoti il piano persegue sostanzialmente il riammagliamentamento della parte di impianto recente, a est del Borro Lusignana, rafforzando complessivamente le dotazioni di spazi pubblici.

A Pietraviva il progetto è centrato soprattutto sull'individuazione di spazi di parcheggio a supporto dell'abitato, in particolare del nucleo storico, da valorizzare, oltre al miglioramento della viabilità interna e dei percorsi pedonali.

Per finire la carrellata sui centri abitati principali San Pancrazio viene interamente confermato nell'assetto consolidato, senza nuove previsioni eccedenti la gestione del patrimonio edilizio esistente.

Nel territorio aperto gli interventi più rilevanti sono quelli, già ricordati a proposito della Conferenza di Copianificazione, cioè l'ampliamento del complesso per il polo in località Ripaltella con un ulteriore campo e attrezzature di supporto e infine il riutilizzo dell'area delle cave dismesse di Santa Maria per attività di tempo libero.

Essendo stato approvato recentemente, l'attuazione delle aree di trasformazione del Piano Operativo è ancora modesta, anche se sono già state attivate diverse previsioni sia nell'UTOE di Levane che di Bucine capoluogo e di Ambra, mentre non sono partiti gli interventi - comunque limitati - nell'UTOE di Badia Agnano e nell'UTOE che comprende le aree collinari e altocollinari.

Dal prospetto seguente si evince anche che alcune previsioni precedenti, risalenti all'inizio degli anni 2000, non sono state completamente realizzate e restano alcuni lotti da completare.

U.T.O.E.	Id	Attuazione	Destinazione principale	Dimensionamento (mq. SE)	Presentato	Adottato	Approvato	Convenzionato	Stato e Note
Levano	AT1_01	P.A.	Residenziale	800					Piano non presentato
	AT1_02	P.A.	Residenziale	1.240	03/01/2020				In attesa di integrazioni ai documenti
	AT1_03	P.A.	Residenziale	400		D.C.C. 13 del 30/03/2015	D.C.C. 45 del 27/10/2015	No	Piano non convenzionato
	AT1_04	P.A.	Residenziale	950					Piano non presentato
	AT1_05	P.A.	Industriale e artigianale	5.000		D.G.C. 44/2021	Det. 440 del 25/05/2021	Sì	In attesa di approvazione delle OO.UU. per convenzione
	AT1_06	P.U.C.	Industriale e artigianale	2.400			D.C.C. 18 del 22/05/2018	22/06/2018	Lavori ultimati
	AT1_07	P.U.C.	Industriale e artigianale	750					Piano non presentato
	AT1_08	P.A.	Residenziale e Direzionale e di servizio	1400					Piano non presentato
	AT1_PA 01	P.A.	Residenziale			D.C.C. 48 del 29/09/2005	D.C.C. 15 del 14/03/2006	20/11/2007	Restano alcuni lotti da completare Previsione scaduta

	AT2_01	P.A.	Direzionale e di servizio	300					Piano non presentato
	AT2_02	P.U.C.	Residenziale	600					Piano non presentato
	AT2_03	P.U.C.	Residenziale	350		D.G.C. 142 del 14/10/2019	Si		Lavori non ultimati, in fase di collaudo le OO.UU.
	AT2_04	P.A.	Residenziale, Commerciale e Direzionale e di servizio	800					Piano non presentato
	AT2_05	P.A.	Residenziale	800					Piano non presentato
	AT2_06	P.U.C.	Residenziale	350					Piano non presentato
	AT2_10	P.A.	Residenziale	1.200	D.G.C. 8 del 22/01/2019	D.G.C. 73 del 06/05/2019	Si		Interventi edilizi in fase di realizzazione
	AT2_11	P.A.	Residenziale	800					Piano non presentato
	AT2_12	P.A.	Industriale e artigianale	3.137					Piano non presentato
Bucine, Poggi, Mercatale e Capannole	AT2_13	P.A.	Industriale e artigianale	2.264					Piano non presentato
	AT2_14	P.A.	Industriale e artigianale	8.099					Piano non presentato
	AT2_15	P.U.C.	Residenziale	560					Piano non presentato
	AT2_16	P.U.C.	Residenziale	440					Piano non presentato
	AT2_17	P.A.	Residenziale	1.800					Piano non presentato
	AT2_18	P.A.	Industriale e artigianale	1.300					Piano non presentato
	AT2_19	P.A.	Industriale e artigianale	1.800					Piano non presentato
	AT2_20	P.A.	Industriale e artigianale	3.900					Piano non presentato
	AT2_22	P.A.	Residenziale	800					Piano non presentato
	AT2_PA 01	P.A.	Residenziale						Piano non presentato Previsione scaduta
AT2_PA 02	P.A.	Residenziale		D.C.C. 32 del 11/04/07	D.C.C. 75 del 28/09/07	Si		Restano alcuni lotti da completare Previsione scaduta	
AT2_PA 03	P.A.	Residenziale		D.C.C. 44 del 31/07/2003	D.C.C. 82 del 18/12/2003	Si		Restano alcuni lotti da completare Previsione scaduta	
	AT3_01	P.U.C.	Area sportiva pubblica	450					Progetto non presentato
	AT3_02	P.A.	Residenziale	800	D.G.C. 5 del 18/01/2019	BURT 13/03/2019	18/04/2019		Lavori ultimati
	AT3_03	P.A. (PdR)	Turistico e ricettivo e direzionale e di servizio	0					Piano non presentato
	AT3_04	P.A.	Residenziale	1.500					Piano non presentato
	AT3_05	P.U.C.	Residenziale	750					Progetto non presentato
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	AT3_07	P.U.C.	Industriale e artigianale, commerciale, direzionale e di servizio, ingrosso e depositi	4.000		D.G.C. 9 del 29/01/2020	Si		Lavori ultimati
	AT3_08	P.A.	Residenziale	800					Piano non presentato
	AT3_PA 01	P.A.					Si		Restano alcuni lotti da completare Previsione scaduta
	AT3_PA 02	P.A.					Si		Restano alcuni lotti da completare Previsione scaduta
Badia Agnano Chianti, Montozzi e San Pancrazio	AT4_02	P.U.C.	Industriale e artigianale	1.600					Progetto non presentato
	AT5_01	P.A.	Direzionale e di servizio	1.550					Piano non presentato

Anche per quanto riguarda gli interventi diretti di nuova edificazione di completamento, per la maggior parte a destinazione residenziale, si nota una bassa percentuale di attuazione ma con progetti in corso e di prossima realizzazione, soprattutto nell'UTOE di Ambra.



U.T.O.E.	Intervento	Stato
Levane	ne10	Lavori ultimati
	ne10	Non presentato
	ne2	Non presentato
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	ne6	Non presentato
	ne1	Non presentato
	ne2	Non presentato
	ne8	Non presentato
	ne5	Lavori ultimati
	ne3	Non presentato
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	ne3	Non presentato
	ne9	Non presentato
	ne2	Non presentato
	ne2	PdC rilasciato
	ne7	PdC rilasciato
	ne12	Non presentato
Badia Agnano	ne10	Non presentato
	ne11	Non presentato
	ne1	Non presentato

A oggi il Piano Operativo è stato oggetto di dieci varianti parziali: ad eccezione della variante 3, che ha riguardato le discipline di carattere generale con modifica/integrazione delle norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e ha recepito il regolamento di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, si tratta in sostanza di modifiche puntuali per contesti specifici. La variante più recente (novembre 2021) è riferita alla disciplina di intervento per un edificio nel borgo di Montebenichi.

# Strumenti di pianificazione sovraordinati

## Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico



L'Ambito di paesaggio n. 11 include i Comuni del Valdarno fiorentino – Figline e Incisa, Rignano sull'Arno, Reggello e Pelago – e del Valdarno aretino – San Giovanni Valdarno, Cavriglia, Montevarchi, Bucine, Pergine, Castelfranco Piandiscò, Terranuova Bracciolini, Loro Ciuffenna, Castiglion Fibocchi e Laterina.

La scheda di ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio, utili a chiarire l'approccio che ha guidato l'elaborazione del piano regionale:

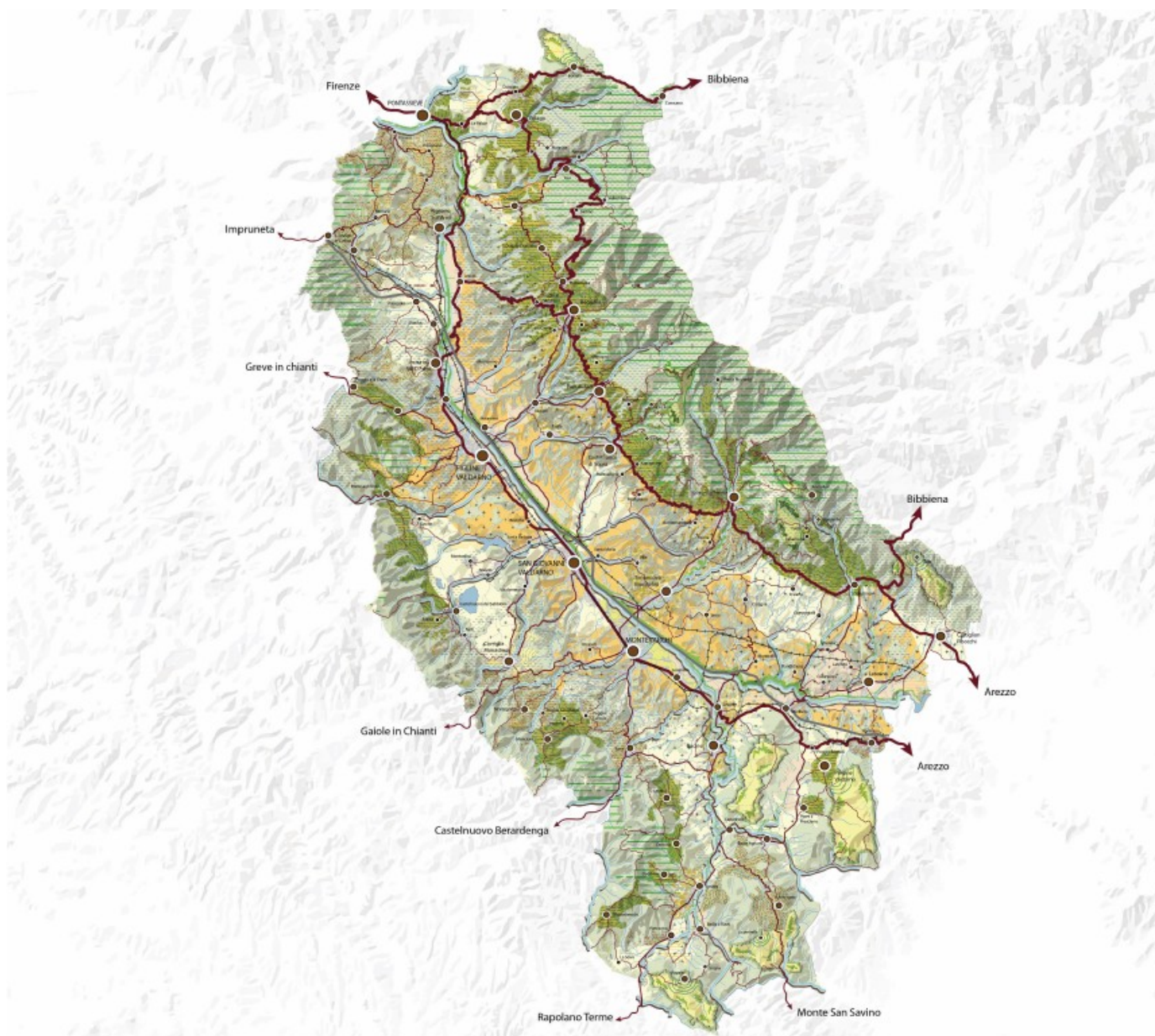
*L'ambito Val D'Arno Superiore, strutturato attorno alla media Valle dell'Arno (cui al limite meridionale si aggiunge la Valle dell'Ambra), è delimitato da due catene asimmetriche di rilievi: i Monti del Pratomagno e i Monti del Chianti. Entro la porzione montana (segnata da processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva degli ambienti agricoli e pascolivi) emergono, per pregio e unicità, importanti realtà boschive: la Riserva Statale di Vallombrosa, la Foresta di S. Antonio (ANPIL), le lande e brughiere di Montrago e Poggio Sarno. L'impianto*

*insediativo storico è articolato sulla Cassia Vetus (oggi "Strada dei Sette Ponti") antico percorso etrusco-romano, matrice di insediamenti plebani e di centri abitati pedemontani e sulla viabilità storica di fondovalle (oggi SR n. 69 di Val d'Arno) sviluppatasi in corrispondenza di antichi mercatali, a partire dal XIII secolo. Le due strade-matrice longitudinali sono collegate fra loro da una serie di percorsi ortogonali che uniscono i centri pedemontani e collinari con gli abitati lungo l'Arno. In sinistra d'Arno, le vie ortogonali alla SR n. 69 raggiungono con percorsi più brevi castelli e complessi monastici medievali affacciati sulla valle. Ancora chiaramente leggibile, seppur modificata (soprattutto nel tratto di fondovalle tra Rignano sull'Arno e Levane e sui terrazzi quaternari del Margine), la struttura insediativa storica attorno ai centri abitati e, parzialmente, nei "rami" di connessione fra gli insediamenti pedemontani e collinari e i centri di pianura. Di elevato pregio i rilievi collinari dominati dall'oliveto tradizionale terrazzato che copre largamente il territorio rurale, definendo uno straordinario paesaggio dagli importanti valori storico-testimoniali, ecologici, nonché di presidio idrogeologico (tra Brollo e Castelnuovo dei Sabbioni, nei pressi di Moncioni, quelli alternati a piccoli vigneti che coprono i pendii di Montaio-Grimoli e di Montegonzi, ecc.). Fenomeni di erosione del suolo e di instabilità dei versanti interessano l'intero ambito, concentrati soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate. Per la rilevante qualità paesaggistica, da segnalarsi infine il sistema delle "balze", contraddistinto da fenomeni di straordinario valore scenico e geologico.*

### Patrimonio territoriale e paesaggistico

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico, sono rappresentati le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo policentrico e reticolare, le infrastrutture viarie, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica (con la risorsa delle aree forestali e degli ecosistemi agropastorali), il mosaico colturale e boscato, in parte con oliveto e vigneto prevalenti, il mosaico particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna e gli ambiti di olivicoltura, le aree di assorbimento dei deflussi superficiali e le aree di alimentazione degli acquiferi strategici. Spicca l'articolazione e la complessità del territorio di Bucine, suddiviso dalla valle dell'Ambra e dal corso del torrente Scerfio in ambiti collinari con caratteristiche differenziate: l'altopiano e la fascia degli oliveti di San Leolino-Duddova-Montebenichi al margine del bosco a ovest, il mosaico collinare complesso a nord-est, il mosaico collinare complesso insieme alle aree con oliveto e vigneto prevalenti alternati al bosco tra San Pancrazio e Rapale.

Rispetto alla struttura principale dell'ambito, composta da valle dell'Arno, massiccio del Pratomagno e Monti del Chianti, il territorio della valle dell'Ambra (solco vallivo incassato al limite meridionale dei Monti del Chianti che sfuma nel territorio delle Colline di Siena) assume una sua specificità comunque ben identificabile: il paesaggio è caratterizzato da tessuti agricoli tradizionali: gli oliveti di Cennina e Montebenichi, i mosaici a oliveto e vigneto di San Pancrazio, il sistema di mosaici colturali di assetto tradizionale con isole di coltivi disposte attorno ai borghi di Palazzuolo e Gargonza. La struttura insediativa è costituita da centri e borghi medievali di mezzacosta o di sommità, in prevalenza originatisi da complessi religiosi e collegati dalle arterie viarie oggi provinciali (S.P. Val d'Ambra e S.P. Pergine-Civitella): Bucine, San Leolino, Cennina, Ambra, Duddova, Badia a Ruoti, Pietraviva, Borgo Sogna, Rapale, Pergine, Pieve a Presciano, Badia Agnano, San Pancrazio ("sistema a spina della Val d'Ambra").



PIT-PPR, Scheda d'Ambito - Interpretazione di sintesi Patrimonio territoriale e paesaggistico

### Criticità

La criticità di maggior peso per l'ambito del Val d'Arno superiore è riconducibile ai vasti processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo che hanno interessato il territorio di fondovalle. La crescita (spesso caotica) dei nuclei abitati e dell'edificato residenziale sparso, oltre alla realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/commerciali, hanno ridotto considerevolmente le aree agricole di fondovalle, coinvolgendo anche zone di pertinenza fluviale. A tali pressioni si sono aggiunti nel tempo ampliamenti e rafforzamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie, sviluppatasi parallelamente e in adiacenza al corso del fiume Arno. Andando ad interessare, in alcuni casi, gli assi di penetrazione nei versanti del Pratomagno, i processi di urbanizzazione hanno inoltre generato fenomeni di saldatura tra l'urbanizzato di fondovalle e i centri abitati dei bassi versanti del Val d'Arno.

La forte pressione insediativa sul ristretto fondovalle, aggiunta all'attività estrattiva e alle infrastrutture, compromette le pur non rilevanti falde acquifere, ed espone le aree urbanizzate a eventi alluvionali.

Per quel che concerne il paesaggio collinare, si segnala la presenza di colture specializzate, in taluni casi di grande estensione, cui si contrappone la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalla limitata possibilità di meccanizzazione dell'agricoltura, oltre che dallo spopolamento dei relativi centri abitati. In particolare, oliveti terrazzati, oliveti alternati a seminativi, mosaici a oliveto e vigneto prevalenti rappresentano le situazioni a maggior rischio.

La presenza, infine, di attività estrattive contribuisce ad accrescere ulteriormente i processi di artificializzazione dell'ambito.



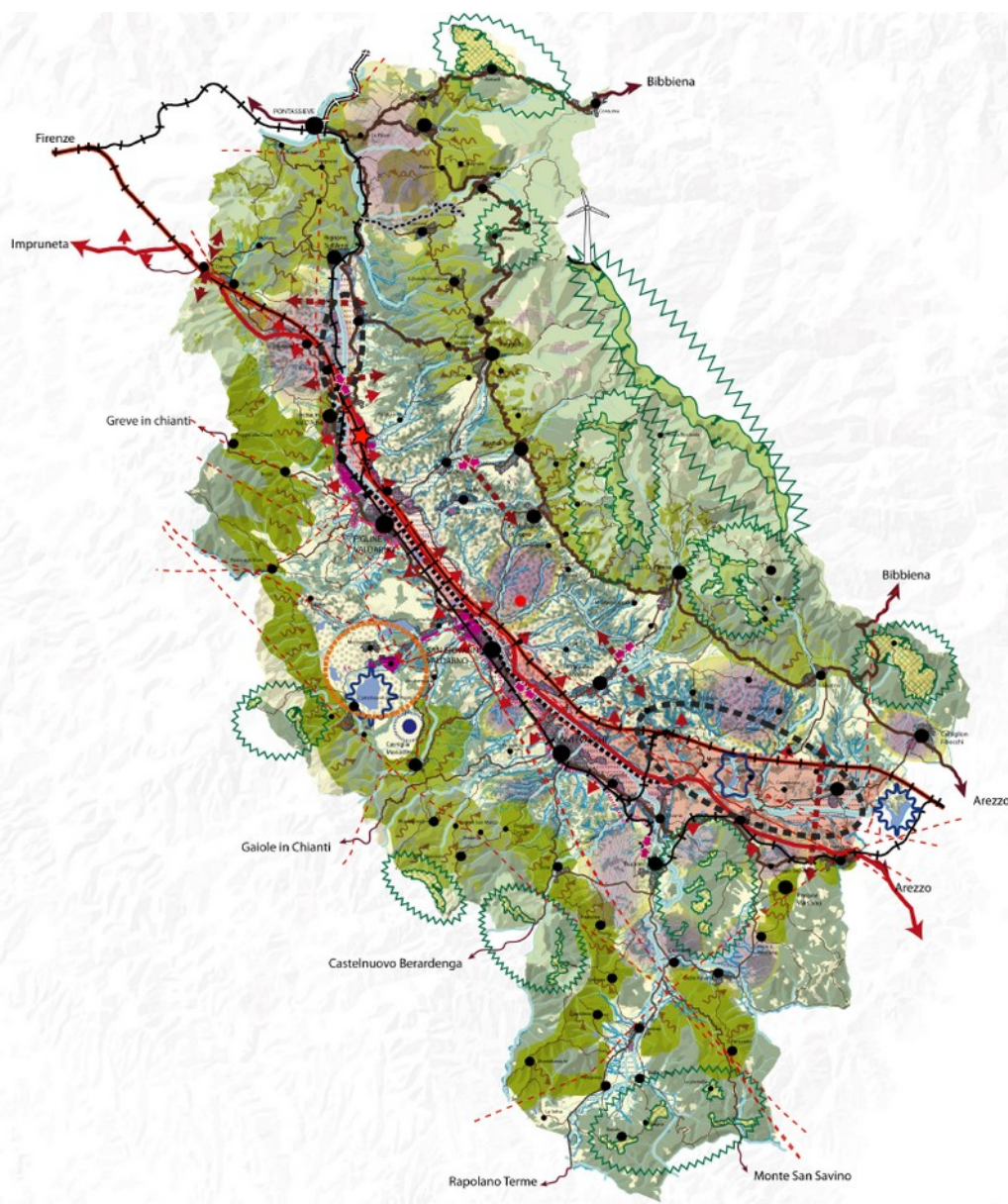
Le balze e i "pinnacoli" del Valdarno, di sicuro valore paesaggistico, sono anche manifestazioni spettacolari degli elevati tassi di erosione presenti sul territorio da mezzo milione di anni. Fenomeni erosivi sono attivi a breve distanza dai centri abitati, nuclei storici inclusi.

Nelle zone altocollinari e montane elementi di criticità dipendono dai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti di pascolo. Anche nelle zone collinari si segnala la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalle limitate possibilità di meccanizzazione, oltre che dallo spopolamento dei centri abitati. In particolare, gli oliveti terrazzati, gli oliveti alternati a seminativi, i mosaici a oliveto e vigneto, presentano situazioni di abbandono e degrado.

Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla non ottimale qualità della acque (particolarmente scadente quella del Fiume Arno), oltre alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.

Nell'ambito dei processi di artificializzazione, significativa risulta la presenza di attività estrattive, con particolare riferimento alle cave di pianura alluvionale spesso con impianti di lavorazione, o nei bassi versanti, ma soprattutto nelle colline circostanti la Riserva Naturale di Val d'Inferno e Bandella e nella sua area contigua.

Nel caso del Comune di Bucine, i fenomeni di conurbazione interessano in parte la zona di Levane, che rientra in un'area fortemente urbanizzata che comprende più comuni, mentre intorno alle valli interne le criticità sono collegate in prevalenza agli effetti dell'abbandono e della scarsa manutenzione delle aree coltivate e dei pascoli, oltre che, anche se solo in parte, alla dispersione insediativa in ambito agricolo.



PIT-PPR, Scheda d'Ambito - Interpretazione di sintesi Criticità

## Il Piano Territoriale di Coordinamento di Arezzo

L'Amministrazione Provinciale di Arezzo ha proceduto alla formazione della Variante Generale del proprio Piano Territoriale di Coordinamento, adottata a giugno 2021 e con approvazione delle controdeduzioni a fine novembre 2021; la variante è infine stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale di Arezzo n. 37 del 08/07/2022, a seguito dell'esito della conferenza paesaggistica per la piena conformazione al PIT-PPR.

È appunto quest'ultima la finalità sostanziale della Variante, che interviene su uno strumento redatto in vigore della L.R. 5/1995 (approvato nel 2000 e da allora invariato). L'adeguamento e la conformazione alla L.R. 65/2014 e al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ha comportato anche la revisione di parte dei contenuti e in particolare delle discipline di piano, conseguente al mutato quadro delle competenze istituzionali nell'ambito della pianificazione territoriale, dopo la riforma del 2014, che ha cambiato il ruolo e le funzioni delle provincie e anche del PTC. Come espresso nella Relazione che accompagna la Variante Generale, *il PTC si colloca quale strumento intermedio di pianificazione territoriale di indirizzo e orientamento della pianificazione comunale, che in ragione di specifiche disposizioni assume un ruolo prescrittivo per le sole previsioni o gli interventi di specifica competenza provinciale e per il coordinamento delle politiche di settore, nonché per gli altri strumenti di programmazione - anche socio-economica - della provincia.*

*(...) Si delinea quindi uno strumento della pianificazione territoriale ad efficacia differenziata, dove la parte statutaria si propone come quadro di riferimento conoscitivo ed interpretativo, di natura applicativa ed orientativa, per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale comunale che precisa e dettaglia i diversi contenuti statuari del PIT/PPR, mentre la parte strategica fornisce un quadro di riferimento propositivo in relazione ai sistemi territoriali e alla suscettibilità alle relative potenzialità di evoluzione e trasformazione, di natura orientativa e argomentativa, per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale comunale, corredata di contenuti prescrittivi per le sole previsioni di specifica competenza provinciale.*

*Nella sostanza si riguarda come contenuto centrale della parte statutaria del PTC quello di procedere, in relazione alle proprie specifiche competenze e tenendo evidentemente a riferimento i principi definiti dalla legge regionale e le relative indicazioni del PIT/PPR, alla ricognizione del "Patrimonio territoriale" di livello e scala provinciale con particolare riferimento al territorio rurale e di definirne i principi e le regole di utilizzazione, manutenzione e riproduzione, che costituiscono "Invarianti Strutturali", ciò anche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 5 della LR 65/2014 e smi (...).*

Il PTC 2000 può già contare su un'approfondita produzione analitica e conoscitiva e a distanza di oltre 20 anni dalla sua elaborazione, dimostrando una indiscussa capacità di lettura dei luoghi che tiene ancora il confronto con le interpretazioni e le analisi più recenti ed evolute offerte dal PIT-PPR, presentando altresì forme, contenuti e sintesi di sostanziale complementarità e congruenza con lo strumento regionale.

La Variante al PTCP ha quindi riorganizzato, attualizzandone linguaggio e struttura, integrato e aggiornato i materiali e i contenuti già presenti, sviluppando studi specifici riferiti al sistema delle reti: quelle ecologiche e quelle per la mobilità. La sostanziale continuità può essere riconosciuta, in particolare nella definizione del Patrimonio territoriale provinciale:

a) Struttura idro-geomorfologica (Invariante I) che comprende le seguenti Componenti

- Geotopi - Emergenze geomorfologiche (I.a) (puntuali e areali)
- Fiumi e relative pertinenze morfologiche (I.b)
- Laghi (I.c)
- Reticolo idrografico regionale (I.d)
- Balze e incisioni (I.e)

b) Struttura ecosistemica (Invariante II) che comprende le seguenti Componenti

- Faggete, castagneti, boschi misti di latifoglie o conifere ad elevata continuità e/o maturità (II.a)
- Querceti subplaniziali, planiziali e dei freschi versanti collinari, boschi di rovere e formazioni ripariali (II.b)
- Lande e brughiere (ericeti, uliceti, calluneti e ginestreti) alto collinari e montani (II.c)
- Ecosistemi rupestri, calanchi e detriti di falda ad elevata caratterizzazione geomorfologica (II.d)
- Ecosistemi ofiolitici con garighe, praterie aride e boschi (II.e)
- Ecosistemi fluviali e torrentizi di elevata qualità ecologica (II.f)
- Principali aree umide con ecosistemi palustri e lacustri (II.g)

c) Struttura insediativa (Invariante III) che comprende le seguenti Componenti

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza (III.b)
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza (III.c)
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza (III.d)
- Edilizia rurale di antica formazione (III.e)
- Tratte stradali di valore paesistico - percettivo (III.f)

d) Struttura agro-forestale (Invariante IV) che comprende le seguenti Componenti

- Pascoli e aree agricole tradizionali con elevata dotazione ecologica (IV.a)
- Oliveti terrazzati e non di margine collinare (IV.b)
- Colture tradizionali a maglia fitta (IV.c)

e) Altre strutture patrimoniali a carattere diffuso comprendenti

Matrice forestale e arbustiva

Matrice agricola

Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide.

La disciplina del nuovo PTC è dunque così definita:

- Statuto del territorio, che comprende e specifica alla scala provinciale
  - la disciplina degli Ambiti di paesaggio, dei corrispondenti Sistemi Territoriali e relative Unità di paesaggio;
  - la disciplina del Patrimonio Territoriale e delle relative Invarianti Strutturali;
  - la disciplina degli ulteriori contenuti statutari, comprendente i Beni paesaggistici formalmente riconosciuti e le Aree protette comunque denominate;
- Strategia dello sviluppo sostenibile, che indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e comprende e specifica alla scala e per le competenze attribuite alla Provincia
  - la disciplina degli Insediamenti e della Rete dei servizi e delle attrezzature di area vasta;
  - la disciplina del Territorio rurale e della Rete ecologica provinciale;
  - la disciplina delle Infrastrutture e della Rete della mobilità.

La definizione, rappresentazione e localizzazione cartografica dei diversi contenuti dello Statuto del territorio (con particolare riferimento agli elaborati QP.3, QP.4, QP.5 e, in dettaglio, QP.2a) non ha valore conformativo, ma ricognitivo ed identificativo, ai fini delle attività di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali ed intercomunali.

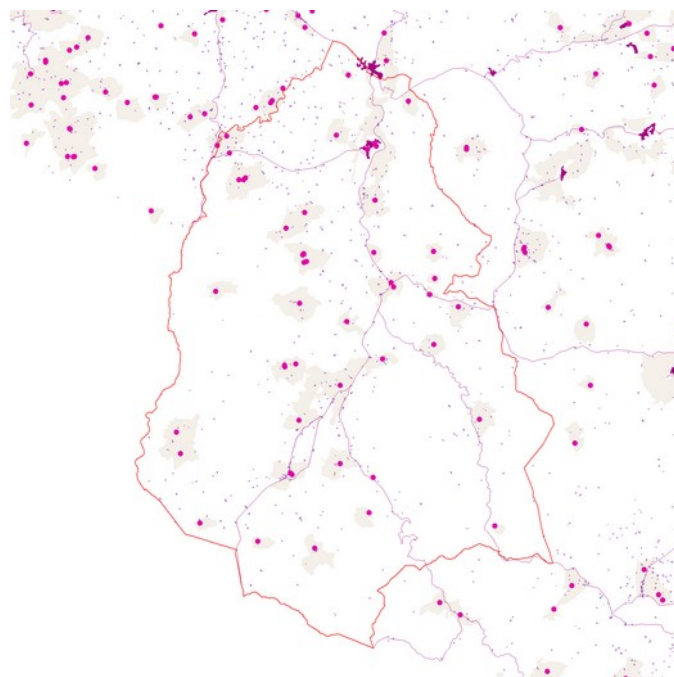
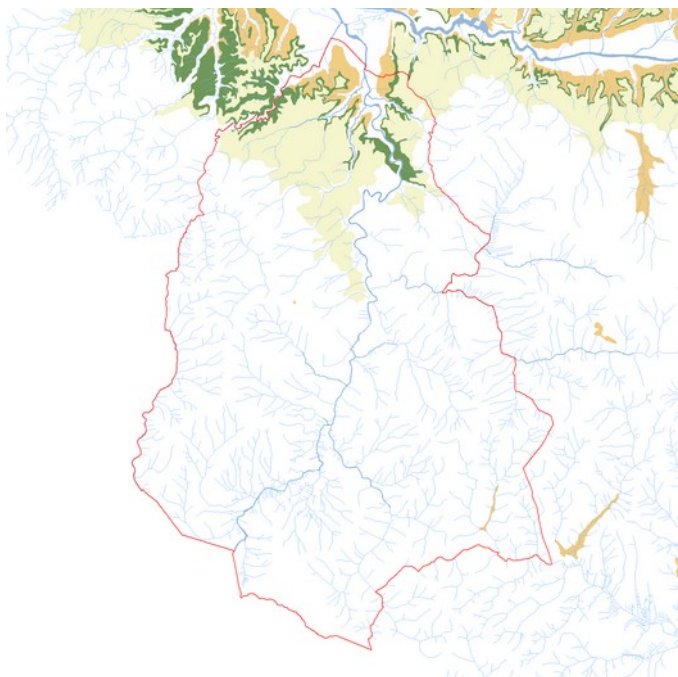
Lo stesso vale per la Strategia dello sviluppo sostenibile (QP.6, QP.7, QP.8 e, in dettaglio, QP.2b), fatti salvi gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale. Il PTC infatti contiene localizzazioni e prescrizioni per le Infrastrutture della mobilità (nuove previsioni e varianti) e altre infrastrutture quali scuole, ospedali ed altre attrezzature, infrastrutture ed impianti di livello d'area vasta. Il PTC inoltre fornisce contributi di natura ricognitiva ed interpretativa per lo sviluppo e la promozione della rete di fruizione lenta (ciclabile e pedonale) e di fruizione del paesaggio provinciale in coerenza e in forma complementare al "Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale". Per la disciplina del territorio aperto e rurale si conferma infine l'individuazione delle Zone agronomiche (6 Valdarno e Colline della Valdichiana e Valdarno sud).



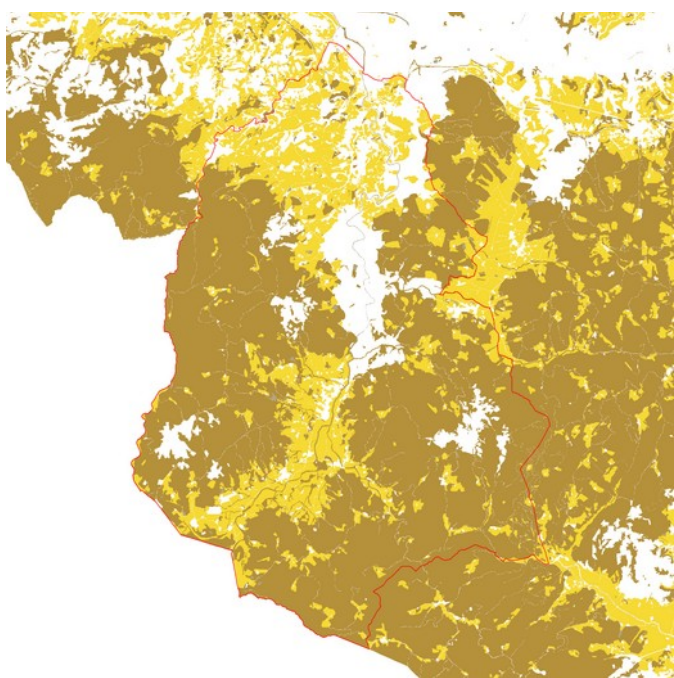
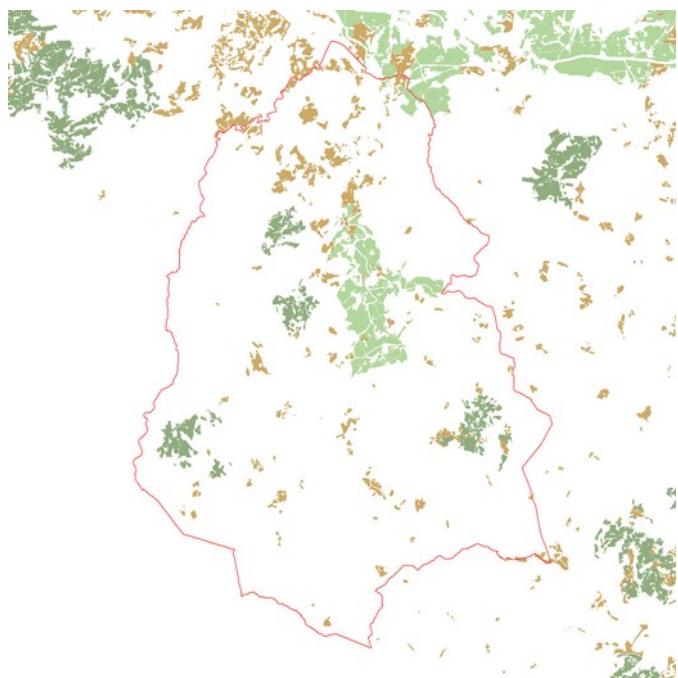
estratto della tavola QP.04 Sistemi territoriali e Unità di paesaggio



Bucine appartiene a più Sistemi territoriali: in prevalenza al Sistema montano dell'Appennino, in parte al Sistema collinare e altocollinare dell'Appennino (nella fascia est) e in parte al Sistema di pianura dell'Arno e del Tevere (a valle di Ambra). All'interno dei Sistemi territoriali, il territorio comunale è articolato in Unità di paesaggio che, in particolare, contraddistinguono due ambiti separati dal corso dell'Ambra nella parte montana e diversi ambiti a cavallo del confine con i Comuni di Laterina Pergine, Civitella e Monte San Savino.



*I Invariante: geotopi, reticolo idrografico e relative pertinenze morfologiche (a sinistra);  
III Invariante: centri antichi, aggregati, ville e edifici specialistici e relative aree di pertinenza, edilizia rurale di antica formazione (a destra)*

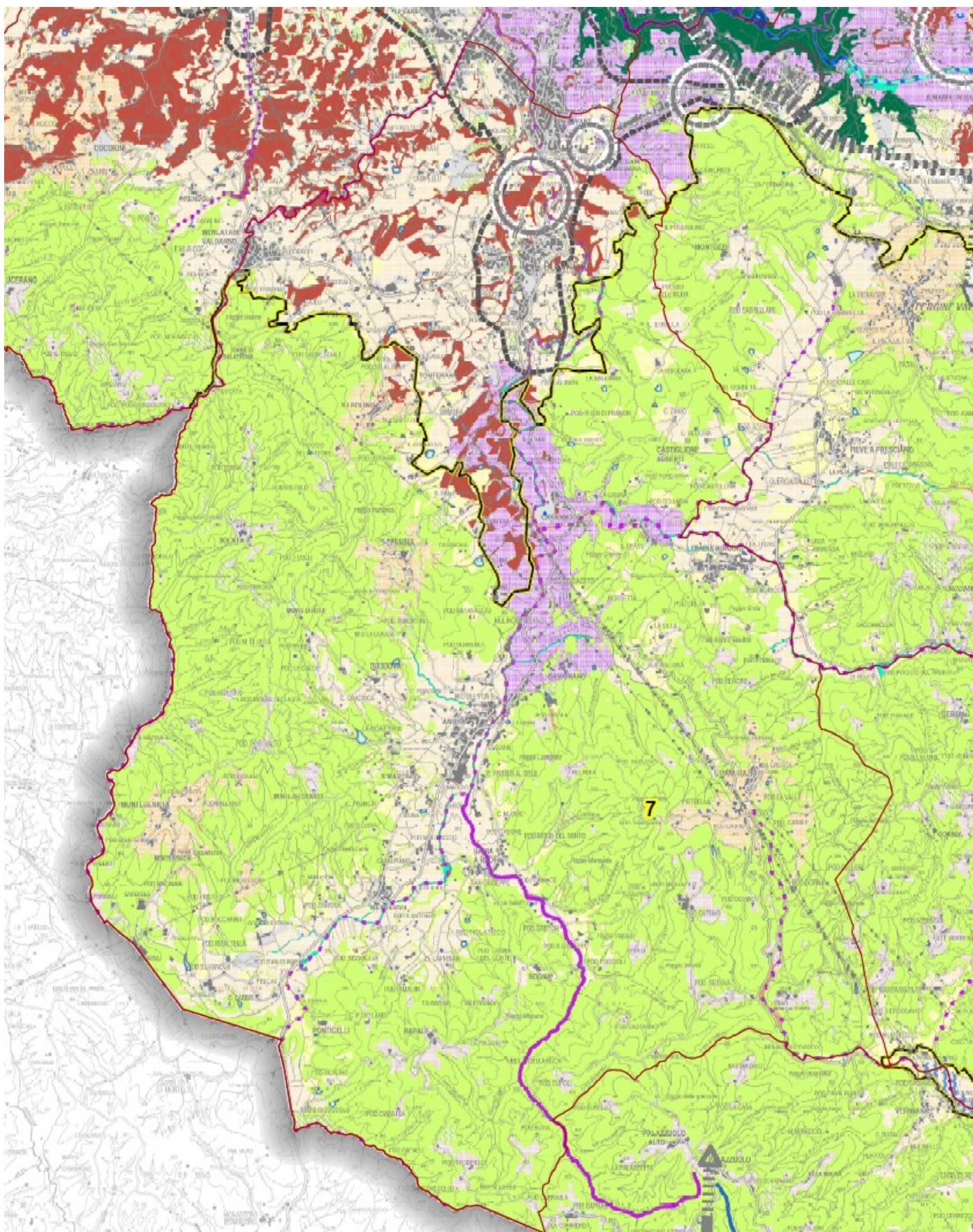


*IV Invariante: pascoli e aree agricole tradizionali con elevata dotazione ecologica (a sinistra);  
altre strutture patrimoniali a carattere diffuso: matrice forestale e arbustiva e matrice agricola (a destra)*

La tavola QP.7 descrive il territorio rurale e la rete ecologica, mettendo in risalto la prevalente matrice forestale a media connettività, con brani appartenenti al sistema di connessione forestale nella bassa Valdambra, il nodo degli agroecosistemi tra gli abitati di Ambra, Bucine e Badia Agnano e in parte a est di Levane. Risaltano le differenze tra i principali corsi d'acqua come ecosistemi fluviali, con l'Ambra che rientra tra quelli a media idoneità (diversamente ad



esempio dal Lusignana, a elevata idoneità) e soprattutto le aree di criticità per processi di degradazione e/o artificializzazione del Valdarno che comprendono la parte nord del Comune, dal capoluogo a Levane.

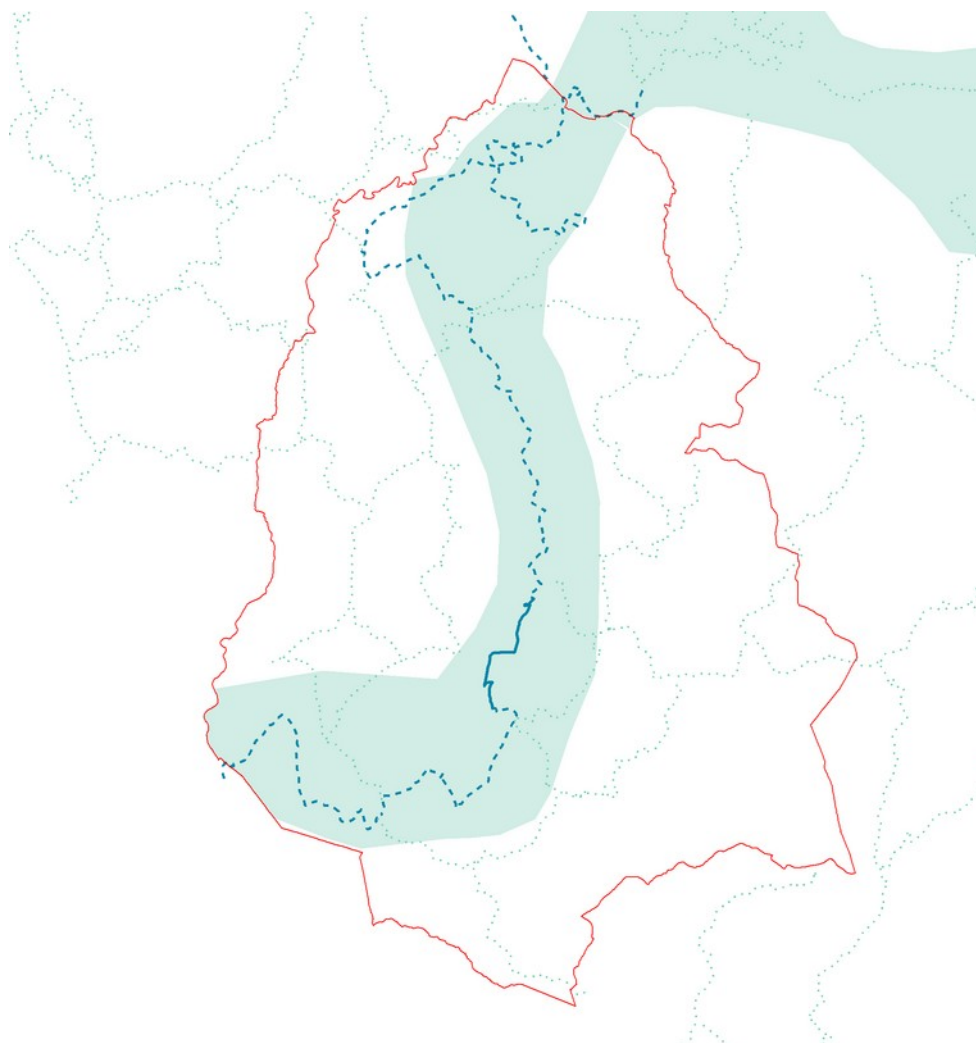


estratto della tavola QP.07 territorio rurale e rete ecologica



Per quanto riguarda la rete dei servizi ed attrezzature di area vasta nel territorio di Bucine risultano presenti una sede di rango comunale e due sedi per attrezzature e servizi di gestione del rischio e protezione civile.

Per le infrastrutture e reti della mobilità, la tavola QP.8 mette in evidenza, oltre alla rete principale (SR 69 e altre strade di interesse provinciale, ferrovia nazionale e regionale e stazione) e alla rete escursionistica, un vasto ambito per la localizzazione di nuove previsioni di mobilità lenta che comprende tutta la valle dell'Ambra e la fascia collinare contermina con specifici itinerari che interessano anche tutto l'altopiano.



*cicliste esistenti e di progetto; ambito per nuove previsioni di mobilità lenta*

## Quadro conoscitivo di riferimento e programma di lavoro

Questo documento rappresenta il primo atto del processo analitico-progettuale e del procedimento amministrativo di formazione dei nuovi atti di governo del territorio e il suo scopo prioritario è quindi quello di aprire, sin dalla prima fase di elaborazione, il confronto aperto e trasparente con tutti i soggetti interessati sui contenuti ed sul percorso metodologico, tecnico, scientifico, che si intende adottare, sui tempi e le modalità per la costruzione dei quadri analitici e propositivi, nonché sul programma di partecipazione e comunicazione che si intende svolgere. Questa fase costituisce inoltre un primo e importante momento per puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi entro cui saranno elaborate le scelte progettuali per il territorio di Bucine.

Per la formazione del nuovo PS e l'adeguamento del PO si può contare sugli apparati conoscitivi via, via implementati dalla strumentazione urbanistica vigente, in particolare dal primo Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico oltre che, come abbiamo visto, sulla documentazione del PTC della Provincia di Arezzo, recentemente aggiornato, e del PIT-PPR della Regione Toscana.

Buona parte dei materiali di carattere conoscitivo che verranno impiegati per la definizione dei nuovi PS e PO del Comune di Bucine derivano da questi strumenti. A questi materiali si accompagneranno le elaborazioni originali che verranno svolte, per gli studi geologici di supporto al piano e per la nuova dimensione paesaggistica, in particolare rivolta al territorio rurale.

Il piano di lavoro sarà articolato in più fasi a partire da quella di analisi ricognitiva iniziale, con l'individuazione in dettaglio degli elementi da integrare e degli aggiornamenti necessari, in modo da ricondurre il quadro conoscitivo già disponibile e quello che verrà acquisito attraverso il processo di costruzione del nuovo PS all'interno della "struttura di piano" disegnata dalla L.R. 65/2014 e dal PIT-PPR.

La rilettura del territorio alla luce delle quattro invarianti del PIT-PPR, per le quali il PS realizzerà la traduzione e l'approfondimento alla scala locale, troverà particolare pregnanza nel riconoscimento degli elementi della rete ecologica e dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali, analizzando al contempo gli aspetti percettivi in rapporto alla struttura insediativa di matrice storica, alle emergenze, ad aree/itinerari/punti panoramici ed ambiti maggiormente esposti.

Nell'ambito della definizione del "Patrimonio territoriale" di cui all'art. 3 della L.R. 65/2014, quale "... insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani..." il territorio evidenzia la rilevante importanza delle strutture "ecosistemiche" e di quelle "agroforestali", quali componenti leggibili singolarmente o in stretta relazione con le altre complementari strutture "idrogeomorfologica" e "insediativa".

Per la I Invariante verranno valorizzate le informazioni contenute negli studi idraulici e geologici, mentre per la II e la IV Invariante (componente ecosistemica e agroambientale) il percorso metodologico prevede l'aggiornamento dell'uso del suolo livello IV CLC, a partire dal quale saranno individuati e analizzati i morfotipi ecosistemici e la Rete ecologica locale; saranno descritte le principali emergenze ecosistemiche, vegetazionali, floristiche e faunistiche, con particolare riferimento all'individuazione degli habitat di interesse comunitario ed evidenziate le connessioni tra attività agricole (da declinare con particolare attenzione alle peculiarità produttive, ecologiche e paesaggistiche), struttura del paesaggio e fruizione del territorio. Le ricognizioni effettuate per la III Invariante (il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali) espliciteranno i caratteri, le dinamiche e gli elementi di criticità della componente urbana e infrastrutturale, a partire dal riconoscimento dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee; il lavoro confronterà l'articolazione dei morfotipi ecosistemici e rurali ed in considerazione degli obiettivi specifici a loro attribuiti e sarà principalmente orientato alla motivata individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

Per ogni Invariante, alla individuazione dei caratteri e delle dinamiche seguirà una fase di sintesi interpretativa sui valori e le criticità emerse nell'analisi dei morfotipi (geomorfologici, ecosistemici, urbani e rurali).

Un passaggio fondamentale nel processo di costruzione di nuovi atti di governo del territorio sarà la redazione di una sorta di progetto preliminare, che si collocherà a valle della costruzione del quadro conoscitivo, utile a mettere in relazione i dati raccolti con i possibili scenari di riferimento e dare conto degli studi condotti e delle interpretazioni a cui questi hanno portato provvisoriamente, sia per il confronto interno che per quello esterno partecipativo.

Seguirà poi la fase di messa a punto degli elaborati di piano per l'adozione e, dopo le consultazioni, l'istruttoria delle osservazioni e la controdeduzione. I piani controdedotti, insieme con un apposito elaborato che illustra le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR, con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva e Prescrizione, come elencate nell'art. 4 della Disciplina del Piano, saranno quindi trasmessi agli Enti in preparazione alla Conferenza di Paesaggio, a conclusione della quale l'Amministrazione Comunale, previa eventuale modifica degli elaborati a seguito delle determinazioni della stessa Conferenza, potrà procedere all'approvazione definitiva.

Nell'ambito della procedura di conformazione al PIT-PPR si provvederà alla verifica delle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice (cioè i vincoli *ex lege*), come risultanti dalla ricognizione regionale (in

particolare nel caso dei territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia), auspicando che nel frattempo possa essere stato completato il procedimento di valutazione da parte del Mic in esito alla richiesta del Comune di Bucine (gennaio 2016) riguardo all'applicazione dell'art. 142 lett. c) del Codice per il Borro di San Salvatore nel capoluogo e per il Borro Casino a Mercatale, questione già evidenziata in sede di Conferenza di Paesaggio per il Piano Operativo.

## Gli studi geologici, idraulici e sismici

Dal punto di vista idrografico, il territorio del Comune di Bucine ricade interamente nel bacino del Fiume Arno ed è quindi soggetto alla disciplina di piano dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Il bacino della Val d'Ambra, che fa parte del Valdarno Superiore, raccoglie le acque di un bacino imbrifero di 410 chilometri quadrati, con capacità di accumulazione limitata ad alcune ore e ricade nel "Comprensorio di bonifica n. 23 - Valdarno", così come definito dalla D.C.R. n. 315 del 15/10/1996, risultando di conseguenza di competenza del "Consorzio di Bonifica per la difesa del suolo e la tutela dell'ambiente della Toscana Centrale".

Le principali problematiche idrauliche sono costituite dal Torrente Ambra e del Torrente Lusignana, con alcune estensioni di criticità idrauliche elevate in corrispondenza delle confluenze del Torrente Trove e del Borro di Poggiano. Numerosi sono gli altri affluenti del corso d'acqua principale, fra i quali i più rilevanti dal punto di vista idraulico sono il torrente Fossato, il Borro di S. Salvatore ed il Torrente Trigesimo o Caposelvi. L'Ambra s'immette nell'Arno in corrispondenza del territorio comunale di Montevarchi; qui le criticità idrauliche derivanti dal fiume Arno già studiate e mappate nella carta delle pericolosità da alluvione del PGRA costituiscono le condizioni al contorno su cui si dovranno basare le eventuali nuove modellazioni idrauliche.

Le criticità geologiche del territorio comunale sono concentrate nella porzione settentrionale in corrispondenza dei sedimenti del bacino fluvio-lacustre del Valdarno ed in particolare nei rilievi collinari tra gli abitati di Levane e Bucine. Tali criticità sono ascrivibili a fenomeni franosi attivi (frane attive e franosità diffusa).

La strumentazione urbanistica del Comune di Bucine risulta per gran parte adeguata alle discipline normative sovraordinate di PAI e di PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ad eccezione del corso d'acqua del Lusignana, dell'interno cassa d'espansione di Ambra e del tratto in cui sono state realizzate nuove arginature in corrispondenza del centro abitato di Ambra e, dopo l'approvazione della variante 2 al Piano Operativo per la zona di Levane, rimane da individuare la proposta di perimetrazione delle aree allagate in prossimità dell'abitato di Levane a confine del fosso Caposelvi e del Comune di Montevarchi.

Tutti i nuovi studi idraulici di dettaglio e/o approfondimento saranno redatti sul reticolo idraulico individuato dalla L.R. 79/2012, finalizzandoli all'estensione delle mappe di pericolosità idraulica da alluvione per i corsi d'acqua che interessano i centri urbani maggiori, così come indicato nell'Allegato A al DPGR n. 53/R/2011, e adeguandoli ai disposti normativi della L.R. 41/2018 sulla gestione del rischio da alluvione.

Gli studi idraulici dovranno inoltre tenere conto dei risultati dello studio "Analisi di Frequenza Regionale delle Precipitazioni Estreme LSPP - Aggiornamento 2012" e ulteriori aggiornamenti, della cartografia LIDAR messa a disposizione dalla Regione Toscana e dei rilievi e sezioni idrauliche sui corsi d'acqua realizzati per il Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale. Gli aggiornamenti saranno effettuati attraverso modellazioni di allagamento bidimensionali con approfondimenti dei coefficienti CN relativi all'uso del suolo della Regione Toscana.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici non risulta necessario procedere ad effettuare nuovi studi di microzonazione sismica in quanto il Comune di Bucine ha già recepito gli studi di microzonazione di 1° e 2° livello approvati a livello del regolamento citato come definiti nelle ICMS e dalle specifiche tecniche di cui all'O.P.C.M. 4007/2012 e all'O.P.C.M. 52/2013, finanziati a livello comunale.

La sintesi delle informazioni derivanti dagli studi di Microzonazione Sismica di primo, secondo consentirà di definire nello specifico le condizioni di pericolosità sismica.

Per quanto riguarda la definizione della pericolosità geologica si rileva che gli studi esistenti risultano adeguati al PAI dell'AdBdAS e il nuovo studio geomorfologico sarà finalizzato all'approfondimento delle conoscenze tramite l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

## Attività di informazione e di partecipazione

Come previsto dalla normativa e nell'ottica perseguita dall'Amministrazione della redazione di un piano partecipato e fondato su strategie condivise con la comunità locale, saranno svolte una serie di attività di informazione e partecipazione lungo tutto il percorso di formazione dei piani e in parallelo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tutte le attività saranno organizzate in accordo con il Garante per l'informazione e la partecipazione, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, con l'incarico di assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Una prima occasione per un incontro pubblico plenario potrà essere costituita dalla presentazione del documento di Avvio del Procedimento e del Documento preliminare di VAS.

Le attività di ascolto e di comunicazione si potranno avvalere, oltre che dei tradizionali strumenti di informazione (locandine, articoli su quotidiani...) del sito web istituzionale, anche attraverso il portale del SIT comunale, che conterrà i vari materiali in modo che ciascuno possa ottenere costantemente informazioni sui piani e sullo stato di avanzamento del lavoro, scaricando i documenti via via prodotti, ed anche dare il proprio contributo segnalando temi e problemi attraverso una mappa interattiva.

In una seconda fase, per approfondire tematiche specifiche emerse dall'esame dei contributi e a seguito degli approfondimenti conoscitivi, potranno essere organizzati specifici *focus group*, cioè tavoli ad invito, con un numero limitato di partecipanti, in particolare per i temi che coinvolgono operatori economici e sociali, oltre agli ordini professionali ed i tecnici operanti sul territorio per gli aspetti più strettamente tecnici, ed incontri orientati a mettere a confronto le linee guida del progetto urbanistico con i temi e i problemi proposti dal basso. Infine si procederà ad un incontro plenario di presentazione del progetto e del *report* di sintesi degli incontri partecipativi.

Una finale ma non per questo meno importante fase di comunicazione poi sarà svolta dopo l'adozione, durante la fase delle osservazioni, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti dei piani, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

### Avviso pubblico per la manifestazione di interesse

Nell'ambito di tali attività l'Amministrazione Comunale tramite avviso pubblico ha invitato i soggetti interessati, pubblici e privati, e quindi abitanti, gruppi di cittadini, associazioni e operatori a presentare proposte o progetti, contributi e suggerimenti per la formazione del nuovo Piano Strutturale e per l'adeguamento del Piano Operativo, anche ai fini della definizione del quadro previsionale strategico del Piano Operativo, in coerenza con le prospettive di sviluppo sostenibile adottate, esplicitate nel "Piano di Sviluppo Strategico per Bucine e la Valdambra 2021-2024", approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19/01/2021.

I temi posti all'attenzione del pubblico in vista della presentazione dei contributi sono infatti quelli già descritti nei capitoli precedenti:

- **qualità del territorio e sostenibilità ambientale** / orientare l'evoluzione del sistema insediativo/produttivo locale verso una direzione che non alteri l'identità territoriale del luogo e che abbia come effetto il miglioramento della qualità della vita per tutte le persone che vi abitano;
- **rigenerazione dei borghi** / promuovere i piccoli borghi come una risorsa per il turismo rurale e prendere gli stessi a riferimento come nuovi modi di vivere;
- **sviluppo turistico** / proporre un modello di sviluppo turistico che permetta di scoprire il territorio della Valdambra secondo forme e metodi volti allo sviluppo sostenibile del territorio, producendo anche una nuova identità territoriale; proporre con una nuova visione la caratteristica di Bucine di "comune rurale" promuovendo un'agricoltura sostenibile e allo stesso tempo innovativa rispetto al passato, che si esprime concretamente nel considerare il comparto agricolo come parte integrante del sistema produttivo del territorio, rapportato sinergicamente alle principali altre filiere produttive;
- **sistema socio-economico e produttivo** / rendere i poli produttivi esistenti particolarmente attrattivi per medie e piccole imprese operanti in settori ad alta innovazione e della ricerca, soprattutto in settori quali sostenibilità ambientale, energie rinnovabili, riduzione di CO<sub>2</sub>, soluzioni *green* per l'adattamento ai cambiamenti climatici, nonché medie e piccole imprese funzionali al rafforzamento dell'offerta turistica dell'area;
- **sistema della mobilità** / affrontare le attuali problematiche legate principalmente all'attraversamento dei centri urbani, che in alcuni casi determina evidenti incompatibilità; incentivare la mobilità dolce, ciclabile e pedonale, al fine di costituire un sistema continuo e sicuro alternativo agli spostamenti locali e favorire la conservazione, l'eventuale ripristino e messa a rete dei percorsi di mobilità lenta, nonché l'implementazione di quelli esistenti.

Entro il termine stabilito del 31/07/2021 sono pervenuti 16 contributi, ai quali si aggiungono 3 ulteriori contributi inseriti nella Mappa interattiva dei contributi attivata nel portale SIT comunale.

Data	Prot.	Id	Nominativo	Soggetto	Ubicazione	Descrizione
31/05/2021	6849	1	Collegio dei Geometri	Terzo	-	Si richiede di intervenire ad un futuro incontro nel corso del quale il Comune potrà illustrare il proprio progetto e le esigenze di carattere generale a cui intende dare risposta.
01/06/2021	6955	2	Albo degli Architetti	Terzo	-	Si richiede di intervenire ad un futuro incontro nel corso del quale il Comune potrà illustrare il proprio progetto e le esigenze di carattere generale a cui intende dare risposta.
07/06/2021	7136	3	Albo degli Ingegneri	Terzo	-	Si richiede di intervenire ad un futuro incontro nel corso del quale il Comune potrà illustrare il proprio progetto e le esigenze di carattere generale a cui intende dare risposta.
14/07/2021	8809	4		Privato	Levane, Via della Costa	Si richiede la possibilità di rendere edificabile il terreno di proprietà per finalità residenziali legate ad esigenze familiari.
27/07/2021	9294	5 e 6		Privato	Levane, Via Leo Valiani	Si richiede la possibilità di prevedere sul proprio terreno una destinazione d'uso produttivo/artigianale a completamento dell'area industriale attuale.
27/07/2021	9295	7	Confindustria Toscana Sud - Arezzo, Grosseto, Siena	Terzo	-	Il contributo è articolato in tre distinte richieste: 1) proposta di armonizzazione delle norme tra Comuni contermini con particolare riferimento alla frazione di Levane; 2) incremento volumetrico una tantum del 20% non in linea in alcuni casi con l'effettiva necessità di ampliamento dei fabbricati; si propone l'introduzione di un indice di fabbricabilità residuo sui singoli lotti che permetta di quantificare la SE rispetto all'estensione della superficie territoriale/fondiarie del lotto; 3) problematiche nel reperimento di parcheggi pertinenziali richiesti nel caso di addizioni volumetriche e/o nuove costruzioni.
30/07/2021	9471	8		Privato	Perelli	Si richiede di modificare la categoria di intervento associata ai fabbricati di proprietà permettendo interventi fino alla sostituzione edilizia e mantenere gli immobili in oggetto all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato.
30/07/2021	9476	9		Privato	Bucine, Via San Salvatore	Si richiede la possibilità di ampliare le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'area di trasformazione AT2.04 prevedendo la possibilità di realizzare edifici a destinazione socio-sanitaria in modo da potenziare e/o completare il limitrofo polo sanitario della RSA "Fabbri Bicoli".
30/07/2021	9509, 9510	10 e 11		Privato	Levane, La Valle - Santa Maria	Si richiede la possibilità di realizzare, all'interno di un'area di ex cava, una pista da motocross, ad uso esclusivo dei piloti del TEAM di cui il richiedente è proprietario, per testare le moto. All'interno dell'area saranno previsti due aree parcheggi e sosta camper, una struttura destinata ad officina ed un'area pic-nic.
30/07/2021	9533	12	-	Privato	Rapale	Il contributo si compone di due parti: nella prima si propone di individuare due diverse zonizzazioni all'interno del centro abitato di Rapale al fine di facilitare interventi di recupero sui fabbricati esistenti (categorie di intervento più ampie rispetto all'attuale restauro e risanamento conservativo), nella seconda parte si propone di prevedere la realizzazione di un parcheggio più vicino all'attuale viabilità di accesso o in alternativa di realizzarne una nuova completando la previsione preesistente di parcheggio.
30/07/2021	9535	13		Privato	Loc. Palazzetto I	Si richiede di prevedere apposita Scheda Norma finalizzata a alla possibilità di realizzare fabbricati residenziali per una SE pari a 600 mq nella particella 15 e un fabbricato a destinazione industriale con SE pari a 5.000 mq nella particella 327.
30/07/2021	9536	14		Privato	Bucine	Nel contributo si avanzano due distinte richieste: poter realizzare tre nuove unità residenziali bifamiliari divise tra loro con aree e spazi verdi ed eseguire interventi volti alla riqualificazione dell'insediamento esistente mediante recupero e suddivisione delle unità abitative attuali e/o modifiche di quelle commerciali/artigianali esistenti.
31/07/2021	9546	15		Privato	Badia Agnano, Via della Servarella	Si richiede la possibilità di rendere edificabile il terreno di proprietà.
31/07/2021	9548	16		Privato	Bucine, incrocio Via Roma e Via XXV Aprile	Si richiede la possibilità di rendere edificabile il terreno di proprietà.
31/07/2021	9550	17		Privato	Bucine, Via Ponte Romano	Si richiede di spostare la previsione di parcheggio pubblico al fine di rendere possibile l'accesso al fabbricato adiacente oggetto di vendita separata degli immobili.



31/07/2021	9551	18	Associazione per la Valdambra	Terzo	-	<p>Il contributo propone diversi spunti di riflessione, articolati su più punti di carattere generale, così sintetizzabili:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. promuovere un'agricoltura sempre più sostenibile, valorizzare e incentivare l'agricoltura biologica e biodinamica;</li> <li>2. disincentivare colture agricole che richiedono uso massiccio di fertilizzanti e pesticidi chimici e molto idroesigenti e in generale le colture intensive;</li> <li>3. considerare incompatibili i grandi allevamenti zootecnici di collina;</li> <li>4. tenere conto della necessità di recupero e di riconversione degli edifici dismessi sia in ambito urbano che rurale;</li> <li>5. recuperare il patrimonio dei beni ecclesiastici spesso in stato di abbandono e di degrado;</li> <li>6. recuperare e valorizzare gli esempi di archeologia industriale;</li> <li>7. adottare opportune misure per la sicurezza stradale lungo la SP540;</li> <li>8. promuovere la mobilità dolce e sostenibile;</li> <li>9. sostenere la residenza nei piccoli borghi collinari;</li> <li>10. vietare i nuovi insediamenti per lo sport e il tempo libero con attività rumorose e inquinanti qual piste da motocross e discoteche, incompatibili con le caratteristiche ambientali;</li> <li>11. sostenere la rinaturalizzazione del torrente Ambra e la tutela delle risorse idriche;</li> <li>12. riqualificare e rivitalizzare le ex aree di cava;</li> <li>13. prevedere idonee alberature nei progetti, in particolare per i parcheggi;</li> <li>14. richiedere una preventiva simulazione dell'inserimento nel contesto per i progetti con effetti paesaggistici significativi ed eventuali mitigazioni con alberature;</li> <li>15. redigere un Piano energetico comunale;</li> <li>16. armonizzare la pianificazione dei Comuni di Bucine e Monteverchi.</li> </ol>	
27/07/2021					Privato	Pietraviva	Si richiede la previsione di un nuovo parcheggio in quanto il centro storico non ha aree idonee/dedicate di parcheggio in rapporto alle abitazioni.
26/07/2021					Privato	Pietraviva	Si richiede una nuova area verde/parco pubblico nella frazione di Pietraviva (zona da individuare).
27/07/2021					Privato	Levane	Si suggerisce di trasformare la strada bianca esistente in una comunale, in modo da collegare Bucine con Monteverchi; questo sarebbe possibile legando tale intervento al cambio di uso dei terreni agricoli circostanti, rendendoli edificabili, e tramite l'urbanizzazione primaria realizzare un'opera per il "bene comune" risolvendo così una criticità oggettiva come l'unicità della viabilità interna al paese, consentendo così di differenziare le strade e i percorsi.
27/07/2021					Privato	Levane	Si suggerisce di trasformare i terreni da agricoli a edificabili in quanto completerebbero il tessuto urbanistico circostante, adeguandosi al tessuto di case sparse limitrofe. Inoltre tramite l'urbanizzazione primaria questo intervento potrebbe essere legato alla trasformazione della strada bianca esistente in una strada comunale di collegamento tra i due comuni, Bucine e Monteverchi, creando una circonvallazione a servizio del paese di Levane e anche della scuola.

Come si vede la maggior parte delle richieste attiene a questioni di carattere puntuale, ma emerge comunque anche un diffuso interesse alla partecipazione e una significativa attenzione ai temi degli spazi collettivi.

## Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici

Al fine di acquisire gli apporti tecnici, i contributi e i pareri di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Comuni confinanti:
  - Castelnuovo Berardenga
  - Civitella in Val di Chiana
  - Gaiole in Chianti
  - Laterina Pergine Valdarno
  - Monte San Savino
  - Montevarchi
  - Rapolano Terme;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità Idrica Toscana
- Gestore unico del servizio idrico integrato Nuove Acque s.p.a.
- Gestore unico del servizio idrico integrato Publiacqua per la zona di Levane
- Gestore unico dei rifiuti urbani ATO Toscana Sud
- Azienda USL Toscana Sud Est
- ARPAT Dipartimento provinciale di Arezzo
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Centria)
- Gestori della telefonia mobile e fissa.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 60 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.