



# COMUNE DI POPPI

(Provincia di Arezzo)

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PIANO STRUTTURALE

### **SINDACO**

Graziano Agostini

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Luciano Pancini

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Geom. Roberto Fiorini

### **GARANTE DELL'INFORMAZIONE**

Geom. Roberto Ghinassi

### **REDAZIONE**

PROGETTAZIONE

Dott. Arch. Ruggero Raggi



### **CONSULENTI**

INDAGINI DI  
COMPATIBILITA' GEOLOGICA  
"PROGEO" Associati

Dott. Geol. Massimiliano Rossi  
Dott. Geol. Fabio Poggi  
Dott. Geol. Laura Galmacci



INFORMATIZZAZIONE  
"PROGEO" Associati

**RELAZIONE TECNICA, DIMENSIONAMENTO E  
INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE  
CARTOGRAFICHE**

Tavola:

**R1**

Data di Adozione  
12/05/2011

Data di Revisione  
16/01/2012

Data di Approvazione:

Scala:

**VARIANTE N. 1**

**STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE  
OSSERVAZIONI ACCOLTE**

**COMUNE DI POPPI**

***Piano Regolatore generale***

**PIANO STRUTTURALE  
VARIANTE**

Legge Urbanistica Regionale n. 1/2005

**RELAZIONE GENERALE**

**Le analisi interpretative**

---

Marzo 2012

**INTRODUZIONE – MOTIVAZIONI DI BASE DELLA VARIANTE-**

**CONTENUTI DELLA VARIANTE**

**CAPITOLO I IL QUADRO CONOSCITIVO**

**CAPITOLO II - FORMA E CONTENUTI DEL PIANO**

**CAPITOLO III - GLI ELABORATI DEL QUADRO PROGRAMMATICO- NORMATIVO**

**CAPITOLO IV - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

**CAPITOLO V - I CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO**

**CAPITOLO VI - AREE STRATEGICHE E PROGETTI SPECIALI**

**In allegato:**

- Sintesi dei contenuti della Variante al P.S**
- Documento di conformità al PIT**

## **INTRODUZIONE**

### **Motivazioni di base della Variante**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Poppi è stato redatto ed approvato ai sensi della L.R. 1/1995, ma la sua definizione dello statuto dei luoghi, degli obiettivi strategici, la sua articolazione in sistemi territoriali e la sua struttura disciplinare sono fondamentalmente in linea con i criteri meglio definiti dalla L.R. 1/2005.

In generale, la Variante al Piano Strutturale ridefinisce alcune azioni nei relativi ambiti di applicazione e determina modifiche di destinazione e di uso di piccole aree a livello locale, mantenendo invariati gli indirizzi programmatici di base sui quali sono impostate le linee strategiche del Piano vigente, in particolare in relazione all'articolazione dei sistemi e dei sottosistemi ed allo statuto dei luoghi, nel suo ruolo “strutturale” e “strategico”.

Il contestuale progetto di Variante del Regolamento Urbanistico comprende la revisione degli aspetti di dettaglio, con precisazioni in merito alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ed alle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali, con particolare riguardo all'edificato nel territorio aperto.

Nel dettaglio, la Variante al Piano Strutturale è funzionale ai seguenti aspetti:

- 1- revisioni del perimetro delle UTOE per necessità di adeguamento alle basi catastali;
- 2- Stralcio di parziale di alcune previsioni ritenute non attuabili



3- diversa collocazione di alcuni dei nuovi insediamenti (senza alcun incremento volumetrico nel dimensionamento generale del Piano riducendo di numero di nuove abitazioni ed utilizzando la volumetria per incrementare la dotazione di servizi);

### **Contenuti della Variante**

La descrizione puntuale dei contenuti della Variante e le conseguenti modifiche cartografiche sono

illustrate nell'allegato "Sintesi dei contenuti della Variante al P.S.

L'articolato disciplinare delle Norme Tecniche di Attuazione di P.S. e di R.U. viene mantenuto

fondamentalmente inalterato dalla Variante, introducendo unicamente adeguamenti e precisazioni in linea con gli obiettivi generali del Piano, con i contenuti descritti e con le necessità di adeguamento alle più recenti disposizioni legislative nazionali e regionali, in particolare con il nuovo P.I.T. della Regione Toscana

## 1. IL QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro conoscitivo è una delle componenti fondamentali del Piano Strutturale; può essere definito un vero e proprio “progetto di formazione delle conoscenze” i cui contenuti interessano tutto il territorio comunale, che viene analizzato nella sua totalità, al fine di individuarne i caratteri peculiari, le risorse, le potenzialità e le relazioni che si instaurano tra le diverse porzioni di esso.

L'analisi è stata condotta su larga scala e restituita tramite supporti cartografici (Cartografia Tecnica Regionale) in scala 1:10000 e 1:15000 in accordo con quanto previsto dalla L.R.T. n. 5/1995; l'innovativo approccio al territorio del Piano Strutturale sta anche nel fatto che, per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio, prevede in primo luogo un'indagine ad ampio raggio, per poi scendere nell'approfondimento di dettaglio solo in una fase successiva, con il Regolamento Urbanistico.

Il Quadro conoscitivo raccoglie informazioni e recepisce normative provenienti da strumenti e fonti molto diverse tra loro, in primo luogo:

- strumenti sovraordinati: Piano di Indirizzo Territoriale (elaborato dalla regione), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere...;
- legislazione statale, regionale;
- dati forniti da vari enti (Istat, Arpat, Enti erogatori di pubblici servizi);
- informazioni desunte da analisi diretta e sopralluoghi.

Questa precisa e dettagliata analisi del territorio svolge l'importante funzione di supporto alla sostenibilità e coerenza delle scelte di pianificazione, rappresenta il presupposto delle scelte del Piano Strutturale, contribuendo alla formazione del Sistema Informativo Territoriale (SIT), una risorsa a disposizione della realtà socio-economica locale.

L'art. 4 commi 1 e 2 della L.R.T. 5/95 stabilisce che *“La Regione, le Province e i Comuni singoli o associati partecipano alla formazione e gestione del sistema informativo territoriale (S.I.T.). Il S.I.T. costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti.”*

Tali sistemi informativi rappresentano una grande potenzialità per la gestione del territorio, in quanto associano insieme di oggetti (edifici, aree naturali, archi viari.....) localizzati nel territorio tramite le proprie coordinate, cioè georeferiti, e archivi di dati che li riguardano; a tale scopo si utilizzano software di tipo G.I.S. (Geographic Information System) che

permettono di archiviare ed elaborare non solo dati di tipo quantitativo e qualitativo, anche di ordine relazionale. Gli strumenti G.I.S. offrono la possibilità di costruire banche dati referenziate spazialmente, continuamente aggiornabili, associate a cartografie organizzate per livelli tematici contenenti diversi tipi di informazioni: carte e tabelle sono interrogabili e forniscono risultati diversi a seconda della formulazione della “query”(domanda).

Il quadro conoscitivo, per una lettura il più possibile esaustiva del territorio di Poppi, ha affrontato sei aspetti principali:

- a. analisi dei caratteri storici del territorio;
- b. analisi dei caratteri del territorio aperto;
- c. analisi della risorsa insediativa;
- d. analisi delle risorse funzionali e di relazione;
- e. analisi socio-economica;
- f. ascolto e partecipazione del cittadino alla formazione del Piano.

La prima fase, partendo dalla ricostruzione delle tavole del Catasto Lorenese del 1823-34, seguito dal Catasto di primo Impianto del 1939 e dalle successive elaborazioni cartografiche, ha permesso di valutare l'evoluzione dell'edificato e di individuare i tracciati viari storici ancora presenti sul territorio. Sono stati ricompresi in un quadro unitario i vari contributi conoscitivi in materia di beni storici, architettonici e paesistici elaborati in tempi diversi per definire i tratti caratteristici e l'identità della città e del suo territorio, che devono essere preservati come patrimonio della comunità locale, costituendo alcune delle “invarianti strutturali”. (Carta delle Invarianti)

La seconda fase di indagine ha avuto come oggetto il territorio aperto per il quale, partendo dalla rappresentazione tridimensionale della morfologia territoriale e dagli elaborati del PTCP, sono state individuate le colture e le specie arboree presenti (uso del suolo), i tipi e varianti del paesaggio agrario, i caratteri della tessitura agraria nonché i vincoli di tutela introdotti nel tempo da Enti ed Amministrazioni diverse; contemporaneamente, consulenti esterni hanno svolto indagini di carattere geologico e sul rischio idraulico. Lo scopo è stato quello di riconoscere le peculiarità che natura, ambiente e paesaggio presentano a cui far corrispondere, in fase di progetto, differenti “livelli di tutela” secondo una intensità decrescente rispetto alle trasformazioni possibili.

Nella terza fase si sono individuate distribuzione e consistenza delle strutture insediative; queste conoscenze, integrate per quanto possibile con le richieste dei cittadini pervenute all'Amministrazione nei mesi scorsi, hanno costituito la base per la successiva definizione delle UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari).

Nella quarta fase è stata effettuata una ricognizione sul territorio dei servizi a rete (idrico, fognario, metano) e delle infrastrutture viarie. Sono state inoltre valutate la consistenza e distribuzione dei servizi per la mobilità, delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel territorio per evidenziare eventuali carenze in alcune zone, di cui tenere conto durante il progetto.

Il Quadro Conoscitivo comprende anche l'analisi dello stato delle risorse dell'ambiente (acqua, suolo – rischio idraulico e sismico, aria – mobilità – rumore, energia, rifiuti.....) sulla base di un sistema di indicatori ambientali, tramite i quali è possibile mettere in risalto le situazioni di criticità del territorio ed individuare i criteri di compatibilità delle trasformazioni previste dal progetto con lo stato delle risorse stesse, ai fini della predisposizione del documento di Valutazione degli Effetti Ambientali del P.S. .

In ultimo è stato valutato lo stato di attuazione del PRG vigente per stabilire la potenzialità residua del vecchio piano, come base per il dimensionamento del Piano Strutturale, insieme ai risultati delle indagini socio-economiche commissionate dal comune a consulenti esterni. Tali indagini, partendo dal confronto di dati statistici provenienti da differenti fonti e dalle considerazioni da essi dedotte, permettono di ipotizzare previsioni di utilità urbanistica sia per quanto riguarda il sistema abitativo che quello produttivo.

## **2. FORMA E CONTENUTI DEL PIANO**

Il Piano articola il territorio per Sistemi sulla base di una lettura-interpretazione dei caratteri storici, ambientali, paesaggistici, insediativi, socio-economici, culturali che ne definiscono una sostanziale specificità e diversità rispetto ad altri e come ambiti considerati ottimali per la individuazione di strategie, obiettivi, azioni per il Governo sostenibile del territorio.

Tale obiettivo viene perseguito attraverso lo strumento dello Statuto del luogo intendendo appunto il Sistema territoriale come il “luogo” su cui amministrazione comunale e comunità locale stabiliscono una sorta di patto per l'uso consapevole del territorio sulla base del riconoscimento condiviso

dei valori da salvaguardare, delle risorse da tutelare e valorizzare, delle potenzialità e dei ruoli da attribuire.

Questa impostazione consente una leggibilità e riconoscibilità immediata e diretta del Piano da parte dei cittadini che li mette in condizione di essere partecipi delle scelte inerenti il territorio da loro abitato e di divenirne al tempo stesso tutori e protagonisti nelle trasformazioni insieme alla Amm.ne comunale.

Si tratta di introdurre anche un metodo di gestione del Piano dinamica e flessibile, ma rigorosa nelle coerenze di fondo, in rapporto al rapido mutare ed evolversi della realtà socio-economica evitando di fare del Piano un “Monumento urbanistico” straordinario una tantum carico di tutte le aspettative e poco incline ad essere verificato nella sua dimensione effettuale in relazione a bisogni, disponibilità finanziarie, tempi di realizzazione, soggetti e modalità di intervento.

E’ il metodo del controllo permanente del territorio che trova finalmente dentro anche il piccolo Comune una sua sede, strumenti e professionalità adeguate a svolgere attività di analisi, interpretazione, progettazione, verifica e viceversa in un processo circolare di continuo affinamento delle tecniche e delle strategie.

In questo senso il Piano, nella sua logica di strumento strutturale, si compone di elementi più descritti che disegnati, più di esigenze prestazionali che di prescrizioni e vincoli rigidamente imposti, cercando di chiarire sempre obiettivi e finalità che sono sottesi ad un determinato obiettivo o programma di intervento.

La Normativa di attuazione e lo Statuto del Luogo che ne è parte fondamentale assumono pertanto il compito fondamentale di delineare strategie, programmi, requisiti, qualità, modalità di gestione del territorio: la prima per gli aspetti ed i principi di carattere generale, il secondo più in un ottica di articolazione locale. Le tavole supportano nei riferimenti spaziali e geografici gli orientamenti progettuali, le categorie concettuali, la lettura-interpretazione dei caratteri nella loro trasposizione normativa-previsionale.

### **3. GLI ELABORATI DEL QUADRO PROGRAMMATICO-NORMATIVO**

Il P.S. è organizzato secondo i seguenti elaborati e documenti che ne sostanziano e caratterizzano natura e contenuti.

#### Elaborati cartografici

### **3.1 Elaborato C0.1 – Articolazione del territorio per Sistemi, UTOE e principali strutture di Relazione 1:18.000**

Vengono rappresentati in un quadro di insieme i criteri di lettura, interpretazione e organizzazione del territorio individuati dal P.S. Ai fini della regolazione delle specificità, diversità e complessità di fattori che caratterizzano in maniera sensibile le varie parti del territorio si è assunto un criterio di articolazione ed organizzazione in 5 Sistemi fondamentali:

- **Sistema territoriale n. 1: “ Montagna e collina medio alta”** (*versante Foreste casentinesi*)
- **Sistema territoriale n. 2: “ Montagna e collina medio alta”** (*versante Pratomagno*)
- **Sistema territoriale n. 3: “ Collina e pedecollina”** (*versante Foreste casentinesi*)
- **Sistema territoriale n. 4: “Collina e pedecollina”** (*versante Pratomagno*)
- **Sistema territoriale n. 5: “Piana dell’Arno”**

\* \* \*

Dal punto di vista della disciplina generale del territorio, a prescindere dalla specificità locali, il Piano individua una articolazione riferita alle tipologie di risorse fondamentali quali quella ambientale e quella insediativa e delle strutture di relazione corrispondenti ad altrettanti *sistemi funzionali*

### **3.2 Elaborato C0.2 - Disciplina della risorsa ambientale e paesistica - scala 1:15.000**

La disciplina della risorsa ambiente è articolata in 4 livelli di tutela corrispondenti ad altrettanti ambiti e connotazioni del territorio aperto.

#### **Livello A) di tutela e valorizzazione ambientale e naturalistica:**

riguarda le parti più vulnerabili del territorio e quelle dove sono presenti le maggiori emergenze naturalistiche quali aree boscate, aree protette, corsi d'acqua, maglia viaria storica, dove non saranno consentiti interventi di trasformazione, se non per il ripristino di assetti precedenti o per la valorizzazione delle specificità locali.

**Livello B) di tutela paesistica dei centri urbani, degli aggregati e delle ville:**

riguarda le aree di tutela degli aggregati e delle ville così come individuate nel P.T.C. all'interno delle quali sono in generale vietati interventi di nuova edificazione, se non attraverso particolare approfondimento progettuale e solo in alcuni limitati casi, dove i valori degli aggregati risultano di livello inferiore in base alla classificazione effettuata dal PTCP.

**Livello C) di tutela e valorizzazione delle aree collinari e montane a valenza agricolo paesistica:**

riguarda il complesso delle aree a valenza agro-paesistica diverse da quelle del Livello di tutela A ) dove convivono assetti culturali rurali tipici delle zone collinari e montane, valori di paesaggio, documenti della cultura materiale che richiedono una tutela e valorizzazione particolari dove le norme della L.R. 64/95 non sono applicabili automaticamente ma necessitano di limitazioni e particolari cautele a garanzia della conservazione della risorsa agroambientale e della permanenza umana in funzione di presidio del contesto.

**Livello D) di tutela e valorizzazione delle aree a prevalente funzione agricola:**

riguarda il territorio di pianura nel quale l'esercizio dell'agricoltura e le problematiche economiche connesse vengono associate ad attività di carattere integrativo e di servizio per le popolazioni insediate senza che ciò debba comportare necessariamente alterazione dei valori paesistici che qualificano questo particolare assetto territoriale; le norme della L.R. 64/95 costituiscono il riferimento principale della disciplina; queste vengono integrate e dotate delle limitazioni necessarie alla tutela del particolare tipo di paesaggio agrario ed al mantenimento delle relative capacità produttive anche in relazione alle direttive del PTCP in materia di Tipi di paesaggio agrario

### **Livello E) Parchi ed aree verdi, verde agricolo :**

Riguarda ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di emergenze naturalistiche, strutture ambientali e parchi, dove si prevedono interventi sistematici di tutela, recupero e valorizzazione, attraverso l'individuazione di Parchi territoriali o urbani, aree attrezzate di sosta, sistemi di verde significativi e simili.

\* \* \*

Allo scopo di regolare in termini più puntuali gli interventi in armonia con le direttive del P.T.C.P. gli ambiti soggetti ai livelli di tutela. viene ulteriormente suddiviso secondo una logica per Tipi e Varianti di paesaggio agrario considerandolo un patrimonio che non può essere trasformato in termini indiscriminati ma salvaguardato nei suoi elementi materiali e formali in quanto testimonianza e risorsa di valore storici ed ambientali irripetibili. I Tipi di paesaggio individuati dal PTCP sono i seguenti:

**CI04-01** *Piano Colle centrale Casentinese*

**AP09-05** *Bassa Valle del Solano*

**AP09-06** *Poppi e bassa Valle del Teggina*

**AP10-02** *Alta collina orientale di Pratovecchio e Stia*

**AP10-03** *Colline di Bibbiena*

**AP10-04** *Camaldoli e alta valle dell'Archiano*

Analogamente si tiene conto della necessità di salvaguardare la ricchezza paesistica delle tessiture agrarie legate alle colture tradizionali, alle utilizzazioni ortive ed alla "bio-diversità" tipica della cosiddetta "maglia fitta"

\* \* \*

### **3.3. Elaborato C0.3 : Disciplina della risorsa insediativa e delle strutture funzionali e di relazione**

La disciplina della risorsa insediativa individua 4 ambiti corrispondenti ad altrettante tipologie di strutture /o possibili trasformazioni e cioè:

1) Strutture insediative di matrice storica, identificabile nei Centri, nei Nuclei ovvero in complessi edilizi e singoli edifici di valore storico-



architettonico ed ambientale oggetto di tutela e valorizzazione attraverso le varie discipline di cui l'Amm.ne si è dotata nel tempo.

2) Strutture insediative di recente formazione discendenti dal PRG vigente oggetto di consolidamento, completamento e riorganizzazione tramite norme di dettaglio da ridefinirsi con il R.U

3) Ambiti di trasformazione urbanistico-edilizia previsti dal P.S. destinati alla realizzazione di strutture insediative di nuovo impianto per la qualificazione e funzionalità degli spazi aperti e da abitare

La tavola si completa con la individuazione della disciplina delle strutture di relazione ritenute strategiche per la ricomposizione in un quadro organico ed unitario dell'intero territorio quali corsi d'acqua, strade, percorsi alternativi, attrezzature e servizi di interesse territoriale.

Per la puntuale definizione delle strategie e la individuazione di indirizzi e obiettivi programmatici riferiti alle strutture insediative oggetto di apprezzabili trasformazioni sono state individuate 34 **Unità Territoriali organiche Elementari** corrispondenti ad altrettanti settori dell'area urbana del Capoluogo ovvero a Centri minori, o ambiti interessati dalla presenza di funzioni particolari in genere relative ad attività sportivo ricreative o di ospitalità alternativa. Tali Unità organiche per consistenza, presenza di valori e suscettività di trasformazione necessitano di essere programmate con strategie ed obiettivi specifici (vedi articolo delle Norme relativo alla "Disciplina delle UTOE)

#### Elaborati di carattere programmatico e normativo

### **3.7. Elaborato C0.5 – Normativa per l'Attuazione del Piano.**

L'apparato normativo del P.S. si articola secondo tre Titoli. Il Titolo I contiene disposizioni generali circa contenuti e finalità del P.S., strumenti e modalità di attuazione, norme di salvaguardia.

Il Titolo II si articola in Capi all'interno dei quali sono contenuti:

- i criteri generali di inquadramento ed interpretazione del territorio
- l'individuazione delle Invarianti Strutturali
- articolazione per Sistemi territoriali e relativa disciplina tramite lo Statuto del Luogo

- articolazione della disciplina per Sistemi funzionali

Il Capo III fornisce norme per le varie tipologie di risorse corrispondenti ad altrettanti sistemi funzionali e più precisamente:

- le norme generali per la risorsa ambientale
- le norme generali per la risorsa insediativa con la definizione delle UTOE e relativa disciplina, il dimensionamento del Piano
- le norme generali per la risorsa riferita alle strutture di relazione

Il Titolo II contiene norme di aspetti e procedure particolari.

Nel complesso l'apparato normativo introduce un forte livello di innovazione rispetto allo S.U. precedente; queste innovazioni riguardano:

- aspetti di principio e contenuti fondativi circa il concetto di "sostenibilità" territoriale
- semplificazione e maggiore chiarezza nelle procedure
- perequazione degli interventi di trasformazione assegnando ad ogni proprietario coinvolto un diritto edificatorio in proporzione all'apporto di terreno
- superamento degli indici volumetrici in favore del parametro "superficie utile lorda" e del numero di piani
- ricerca di un più elevato standard qualitativo e prestazionale nelle costruzioni anche attraverso le tecniche innovative della "bioedilizia"

### **Statuto del luogo: risorse, azioni, strategie per il Governo sostenibile del territorio**

Si tratta di un Documento fondamentale del P.S. inserito all'interno delle Norme del P.S. con valore di direttiva per il R.U. In esso convergono contestualmente gli elementi di analisi e programmazione in rapporto alla ricognizione locale delle risorse e dei conseguenti livelli di compatibilità delle trasformazioni previste.

I vari apparati conoscitivi, programmatici e normativi vengono organizzati interpretando lo spirito dello "Statuto del Luogo" della L.R. 5/95. In particolare tale documento individua le azioni e strategie per il Governo sostenibile del territorio relativamente ad ognuno dei Sistemi territoriali in cui il territorio comunale è stato suddiviso.

Lo Statuto del Luogo contiene i seguenti elementi:

1. I caratteri essenziali del contesto:

Sintesi degli elementi salienti del Quadro conoscitivo distinta per caratteri:

- geografici
- insediativi
- infrastrutturali e di servizio

2. Le potenzialità

3. Le vulnerabilità e gli elementi di degrado

4. Ruolo attribuito e finalità da perseguire

5. Azioni strategiche e obbiettivi concreti generali distinti per:

- ambiente , paesaggio, natura
- agricoltura
- residenza
- attività produttive
- infrastrutture e servizi

**3.8. Elaborati C0.6 e C0.7 - Valutazione di compatibilità ambientale e paesistica**

La Valutazione di compatibilità ambientale è stata svolta seguendo le Istruzioni tecniche della Regione toscana ed il Manuale di valutazione che la Provincia ha fornito in bozza. Quella paesistica applicando i criteri e le direttive contenute nelle apposite Norme del PTCP

Notevole difficoltà si è registrata nel reperimento di dati in generale ed in particolare di quelli disaggregati riferiti a Sistemi ed UTOE (abitanti, consumi del ciclo idrico, qualità delle acque ecc.).

Il Documento di valutazione di compatibilità ambientale si articola essenzialmente in due parti:

una ricognizione sullo stato dell'ambiente dal punto di vista delle varie risorse (aria, acqua, suolo, patrimonio storico), delle pressioni relative, del funzionamento dei servizi dell'ecologia urbana e territoriale, delle reti e consumi energetici

una scheda per ogni UTOE dove vengono valutati gli effetti ambientali delle trasformazioni ipotizzate, i livelli di sostenibilità o compatibilità, le mitigazioni e compensazioni eventualmente necessarie per rendere plausibili gli interventi.

Il Documento di valutazione di compatibilità paesistica è articolato:

- in una relazione introduttiva preliminare circa le procedure di Valutazione adottate in base all Norme del PTCP
- in una serie di estratti cartografici di verifica delle trasformazioni previste con vincoli di tutela dei centri urbani, degli aggregati e delle ville (Invarianti per la Città ed il sistema degli insediamenti)
- in una serie di estratti cartografici di verifica delle trasformazioni previste con le altre Invarianti strutturali quali oliveti, terrazzamenti, aree boscate, )
- una nota valutativa basata su motivazioni dell'intervento, modalità di attuazione, prescrizioni e vincoli imposti per la mitigazione degli effetti sul paesaggio
- una scheda tecnica prescrittiva per il R.U. circa le condizioni imposte per la verifica di compatibilità urbanistica e paesistica

#### **4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Il dimensionamento del Piano è tema delicato e complesso maggiormente al momento attuale di forte sensibilità ambientale dove il consumo di nuovo suolo deve essere fortemente motivato con la mancanza oggettiva di alternative nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dagli studi di carattere socio-economico e statistico-demografico effettuati dai consulenti per il P.S. emergono numerosi indicatori e tendenze dinamiche che rendono plausibili livelli di consolidamento e sviluppo nel settore immobiliare residenziale, in quello produttivo secondario, nel terziario legato ai servizi per il turismo ed alla produzione.

La ricognizione effettuata sui contributi individuali dei cittadini alla formazione del P.S. conferma ampiamente queste propensioni. Gli studi sul dimensionamento forniti dai consulenti esterni hanno indicato in circa 640 nuove abitazioni l'ordine di grandezza del livello di trasformazione ipotizzabile con il P.S.

Una ipotetica dimensione di crescita deve essere però misurata con la possibilità di supportarla adeguatamente in termini funzionalità dei principali servizi pubblici senza compromettere la dotazione di risorse essenziali quali acqua, suolo, ambiente e paesaggio

Sarà importante anche selezionare e qualificare l'offerta ipotizzata in relazione al mutato contesto sociale e di costume con cui il settore edilizio da qualche anno è caratterizzato per una richiesta di case di taglio medio-piccolo per la dimensione media ridotta dei nuclei familiari, di possibilità di accesso alla casa in affitto, della presenza di popolazione extracomunitaria, di forme di residenza ed ospitalità alternativa quali l'agriturismo, il bed and breakfast, gli hotel-paese o villaggio-residence.

I dati del recente censimento ISTAT (1991) mettono in evidenza l'esistenza di alto numero di abitazioni non occupate, mentre manca il dato del censimento 2001; è comunque presumibile il permanere di una discreta quota di patrimonio non utilizzato. Tale patrimonio edilizio però non sembra tutto immediatamente disponibile per varie ragioni (seconde case, stato di manutenzione precario, difficoltà di collegamenti viari, localizzazione isolata, ecc) di cui si può realisticamente ipotizzare un suo recupero e riuso in quota percentuale del totale.

Sulla base delle indicazioni scaturite dalle Analisi socio-economiche e a seguito delle Valutazioni di sostenibilità ambientale e paesistica l'Amm.ne comunale ha considerato plausibile un dimensionamento del Piano nel settore della residenza e servizi (uffici direzionale ecc..) per un incremento in termini di abitanti teorici non superiore al 24% della popolazione di cui al Censimento del 2001 pari a 5867 e cioè:  $ab.5867 \times 24\% = 1408$  abitanti. Poiché la composizione media dei nuclei familiari è pari a 2,9 il fabbisogno stimabile di abitazioni è quindi pari a:

$$\text{abitanti } 1408 : 2,9 \text{ ab/abitaz.} = 485 \text{ abitazioni teoriche}$$

In relazione alla attuale propensione a tipologie di tipo unifamiliare si assume un valore convenzionale medio di 500 mc. per la dimensione di una abitazione ottenendo:

$$n. \text{ abitazioni } 485 \times 500 \text{ mc.} = 242.500 \text{ mc. come fabbisogno complessivo.}$$

L'Amm.ne ritiene realistico nelle attuali condizioni del settore immobiliare che una quota del 15% di tale fabbisogno possa essere soddisfatto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e cioè:

$$\text{mc. } 242.500 \times 15\% = 36.375 \text{ mc. di recupero a cui corrispondono } 73 \text{ abitazioni e una quota di tale fabbisogno a potenziamento del settore}$$

terziario rispondendo ad una domanda dei vari settori produttivi relativa ad attività di uffici, servizi, direzionale ecc.. 64100 mc

Il fabbisogno di edilizia residenziale espresso in termini di abitazioni teoriche verrà quindi soddisfatto per:

73 abitazioni quale quota soddisfatta attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente corrispondente a 211 abitanti potenziali

281 abitazioni quale quota soddisfatta attraverso le previsioni del P.S. e 9000 di SUL da destinare ad attrezzature di servizio

Quindi si ha come dimensionamento massimo di crescita ammissibile del P.S. per la residenza: n. 281 nuove abitazioni previste dal P.S. corrispondenti a 815 abitanti teorici

Per il settore produttivo il P.S. conferma le aree produttive di Porrena da considerare satura, di Sala non attuata (mq. 8000 di Sul) e di Ponte a Poppi anch'essa satura di cui si prevede una modesta espansione per mq.8000 di SUL ; inoltre in località Le Tombe è previsto un intervento di recupero di edifici non utilizzati con ampliamento di mq. 1000 di SUL per attività commerciale e direzionale nel settore dei materiali per l'edilizia.

**Il totale della capacità insediativa massima ammissibile per il settore produttivo è fissato in mq. di Superficie utile lorda di mq. 17.000**

Per il dettaglio delle dimensioni massime di crescita previste per i vari settori e per ogni UTOE si veda il prospetto allegato in calce alla presente

\* \* \*

## **8. I CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO**

**Per il Centro Storico:** il P.S. punta a promuovere un intervento sistematico di recupero e valorizzazione del Centro storico del Capoluogo , che recentemente ha avuto dall'ANCI il riconoscimento come uno dei Borghi più belli d'Italia:

- favorendo il riuso del patrimonio edilizio inutilizzato o parzialmente utilizzato superando alcune rigidità normative derivanti dalle categorie di intervento legate alla classificazione di valore della vigente disciplina ex L.R. 59/80

- promuovendo interventi per una accessibilità articolata pluridirezionale con parcheggi collocati in maniera da consentire una ampia offerta di opportunità di avvicinamento carrabile e penetrazione pedonale che valorizzi ampi settori ora marginali in corrispondenza con le porte di accesso al borgo medioevale.
- prevedendo la sistemazione a Parco degli spazi aperti intorno alle mura al cui interno collocare le strutture per la sosta, anche con interventi in interrato a riduzione degli impatti visivi dei veicoli, e da utilizzare attraverso una rete di percorsi pedonali come connessione delle emergenze monumentali, dei principali edifici scolastici .
- migliorando la qualità architettonica, dell'arredo e decoro urbano.

**Per i Centri storici minori e l'edificato di matrice storica:** il P.S. punta a promuovere:

- forme di incentivazione al riuso edilizio attraverso un giusto equilibrio fra esigenze di tutela dei caratteri architettonici e modalità di intervento consone agli stili di vita contemporanei.
- contenute e mirate operazioni di trasformazione per la residenza in gran parte legate alla necessità di bonifica di aree caratterizzate dalla presenza di manufatti accessori e precari, spesso a ridosso o integrati con i nuclei antichi.

**Per la Struttura urbana di Ponte a Poppi :** il P.S. punta a promuovere:

- mirate operazioni di ricucitura, riorganizzazione e completamento a consolidamento e definizione dei confini spaziali degli attuali assetti sia nel settore delle attività produttive, della residenza e dei servizi.
- uno sviluppo residenziale nel settore ovest in coerenza ed attuazione delle previsioni già formulate con la variante urbanistica di riequilibrio di relativa recente approvazione
- una modesta espansione dell'area artigianale posta in zona Sova e contenute trasformazioni di edilizia residenziale nell'intorno di Villa Cavalieri anche in funzione di riqualificazione e ricollocazione di volumetrie improprie

**Per la Viabilità alternativa di fondo valle:** il P.S. propone :

- alla soluzione del problema dell'attraversamento della "strozzatura" dell'abitato di Ponte a Poppi, per disporre di una alternativa alla attuale condizione di possibile isolamento del settore territoriale in destra Arno in caso di indisponibilità anche momentanea dell'attuale ponte attraverso una viabilità che in gran parte ricalca tracciati pedecollinari esistenti nel settore in destra Arno con innesto con l'attuale S.. 71 in ambiti sufficientemente periferici rispetto al tessuto urbano

**Per il settore del turismo, del tempo libero e della valorizzazione ambientale e paesistica :** il P.S. prevede:

- una ampia offerta di aree sportivo-ricreative e di Parchi di campeggio confermando sostanzialmente situazioni già in essere o consentendone parziali adeguamenti, in funzione della fruibilità degli alti valori storico paesaggistici di cui il territorio di Poppi è particolarmente ricco
- la realizzazione di una vasto Parco fluviale dell'Arno ai piedi della collina di Poppi, la individuazione di aree verdi ai margini degli aggregati minori per la creazione di spazi di relazione ed aree di sosta
- la realizzazione di un Parco collinare nell'intorno del Centro Storico di Poppi come origine e destinazione di una rete di percorsi pedonali a loro volta connessi ad un sistema di aree di sosta ed accessi al nucleo antico per una sua valorizzazione e fruibilità più ampia possibile
- la individuazione di un rete di percorsi pedonali ed escursionistici connessa con le emergenze storiche ed ambientali del territorio, con i punti di ospitalità alternativa e le aree per lo sport e la ricreazione

## **7. AREE STRATEGICHE E PROGETTI SPECIALI**

Gli interventi più significativi ipotizzati dal piano per Aree strategiche possono essere così riassunti:

- A. Progetto speciale:** di valorizzazione del Centro storico, e di regolamentazione dell'accessibilità, della mobilità pedonale e della sosta
- B. Progetto speciale:** Parco fluviale
- C. Progetto speciale:** Parco della collina di Poppi



**D. Progetto speciale:** rete di percorsi escursionistici, aree attrezzate di sosta, itinerari culturali, turistici e gastronomici.

I PROGETTISTI

Dott. Arch. Ruggero RAGGI

**In allegato:**

- Documento di conformità al PIT
- Sintesi dei contenuti della Variante al P.S  
Dimensionamento delle UTOE Attuale e Modificato

## DOCUMENTO DI CONFORMITÀ AL PIT

### A) IL P.S. DEL COMUNE DI POPPI ASSUME COME RIFERIMENTO GLI ELEMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIT e li integra e

specifica attraverso il proprio Quadro conoscitivo finalizzato alla ricognizione sulle risorse del territorio e a valutarne potenzialità e vulnerabilità.

In particolare il Q.C. del P.S. sviluppa i seguente temi di indagine e ricognizione sullo stato del territorio:

- Valori storici
  - Ambiente naturale e paesaggio
  - Insediamenti
  - Infrastrutture e servizi
  - Ricognizione sullo Strumento urbanistico preesistente
  - Economia e società
  - Caratteri geologici ed idrogeologici
  - Caratteri del sistema idraulico
  - Analisi dello stato di fatto del sistema ecologico-ambientale ( come supporto indispensabile per la Valutazione degli effetti ambientali indotti dal Piano)
- Attraverso il contributo dei consulenti esterni si è operata:
- analisi dei caratteri socio-economici

### B) APPLICA I CRITERI DI CUI AI PUNTI 1, 2 E 3 DELL'ART. 1 DEL

P.I.T. per quanto riguarda la coerenza fra quadro conoscitivo e obbiettivi programmatici in termini generali ed in particolare facendo corrispondere attraverso lo Statuto del Luogo ad ogni Sistema territoriale individuato specifiche relazioni fra conoscenze e azioni strategico-programmatiche sulla base del seguente schema di lavoro:

#### **6. I caratteri essenziali del contesto:**

Sintesi degli elementi salienti del Quadro conoscitivo distinta per caratteri:

- Geografici
- Insediativi
- Infrastrutturali e di servizio

#### **7. Le potenzialità**

#### **8. Le vulnerabilità e gli elementi di degrado**

#### **9. Ruolo attribuito e finalità da perseguire**

#### **10. Azioni strategiche e obbiettivi concreti generali distinti per:**

- Ambiente , paesaggio, natura
- Agricoltura
- Residenza
- Attività produttive
- Infrastrutture e servizi

C) ASSUME E SPECIFICA OBIETTIVI ED INDIRIZZI DI CARATTERE GENERALE E LA RELATIVA DISCIPLINA DI CUI AL TITOLO III E V del P.I.T. ed in particolare agli artt.1, 2 e 3 delle NTA li specifica ed esplicita. Essi riguardano:

- 1. Il Centro Storico**
- 2. La Collina di Poppi**
- 3. Le Infrastrutture**
- 4. I Quartieri di Periferia e le Frazioni**
- 5. Le Zone Industriali**

D) INDIVIDUA LE INVARIANTI STRUTTURALI secondo i criteri stabiliti all'art.12 in rapporto alle principali tipologie di risorse ; dette invarianti sono meglio specificate all'interno delle Norme del Piano e sono:

- *aria*
- *acqua*
- *suolo*
- *ecosistemi*
- *territorio rurale*
- *paesaggio*
- *documenti materiali della cultura*
- *sistemi infrastrutturali e tecnologici*

Sono altresì da considerare risorsa essenziale le seguenti classi di *invarianti*:

- *La città e gli insediamenti urbani*
- *Il territorio rurale*
- *La rete delle infrastrutture della mobilità*

Ad integrazione della documentazione relativa al quadro conoscitivo viene prodotto uno specifico elaborato denominato: Carta delle Invarianti.

E) E' RESO CONFORME ALLE PRESCRIZIONI DI CUI AL TITOLO V E VI in materia rispettivamente di disciplina delle risorse e di avvio della gestione del P.I.T.

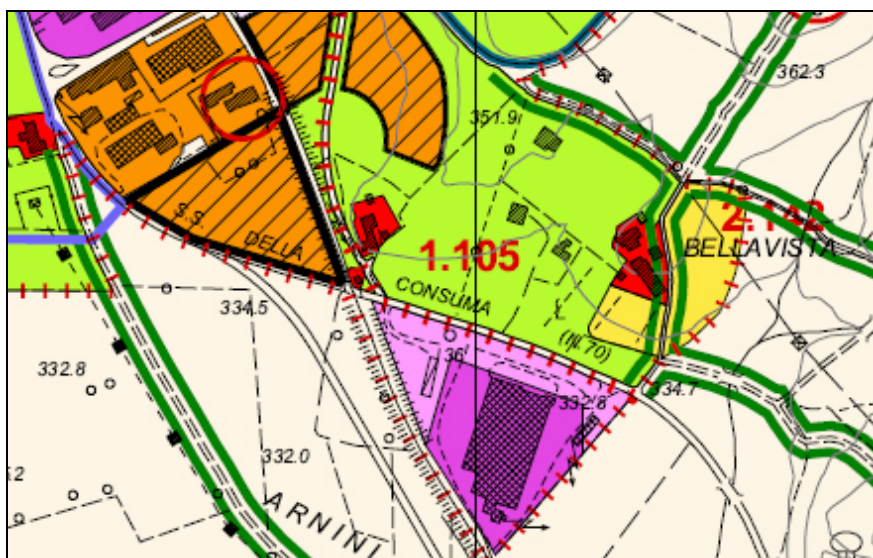
F) ATTUA LE MISURE DI SALVAGUARDIA DI CUI AL TITOLO VII  
in materia di:

- difesa dal rischio idraulico assumendo all'art. 9 e 46 delle NTA del P.S. le direttive di cui agli artt. 75,76,77,78 del PIT.
- di difesa del suolo attraverso lo studio di compatibilità geologica secondo classi di pericolosità
- dei beni paesistici ed ambientali di cui alle aree classificate b),c),d), del sistema regionale delle aree protette e delle categorie di beni di cui al DPR 616/77 (all'art. 9 delle NTA del P.S)

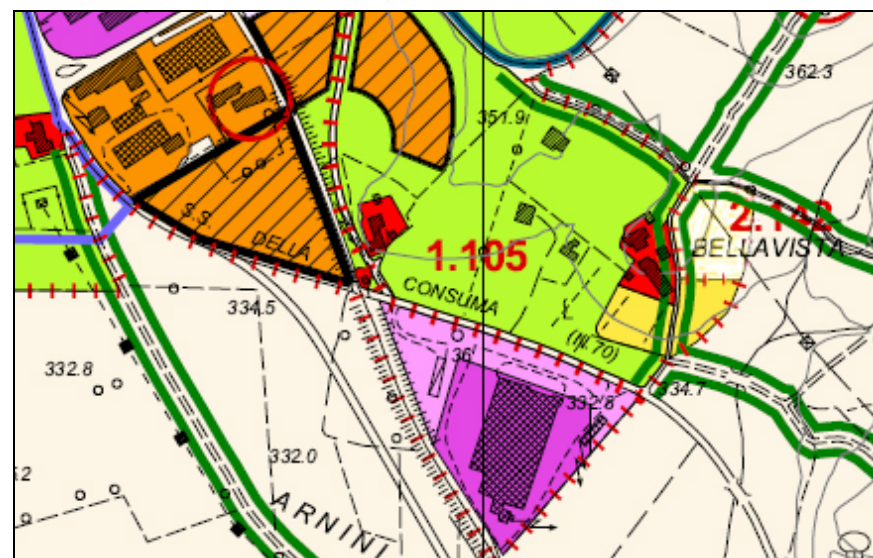
## SINTESI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.S:

**PS POPPI: TAV C03 Sud - Risorsa insediativa (Poderuzzo)**

Riduzione dell'ambito a destinazione residenziale e di servizio di Bellavista (Poderuzzo)

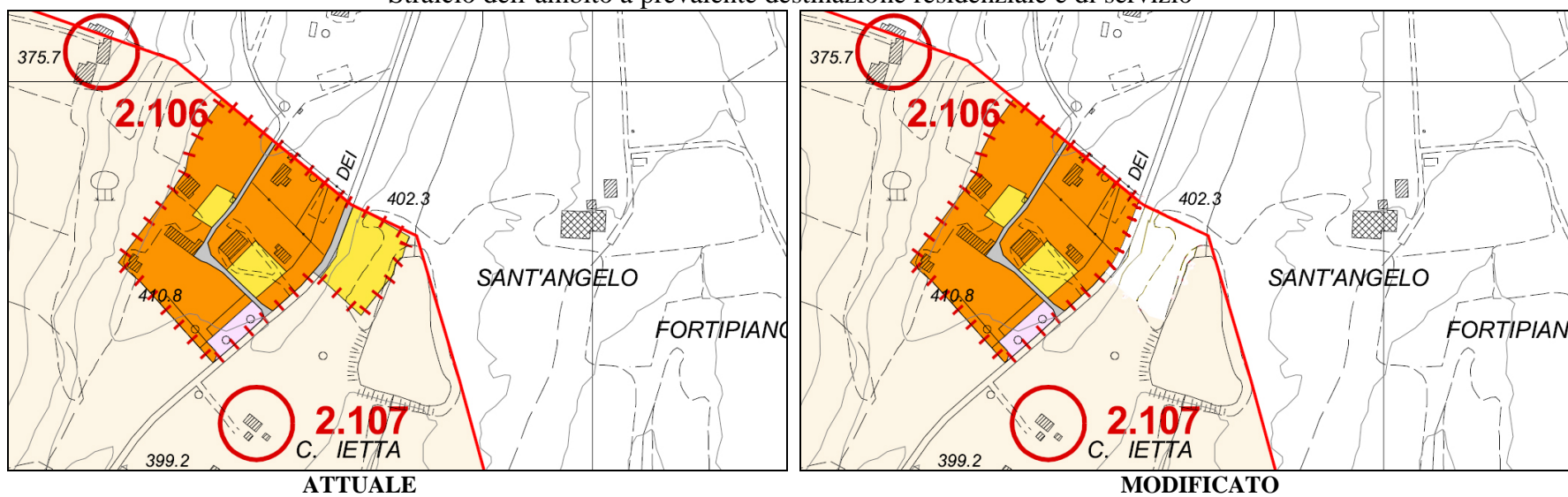


**ATTUALE**



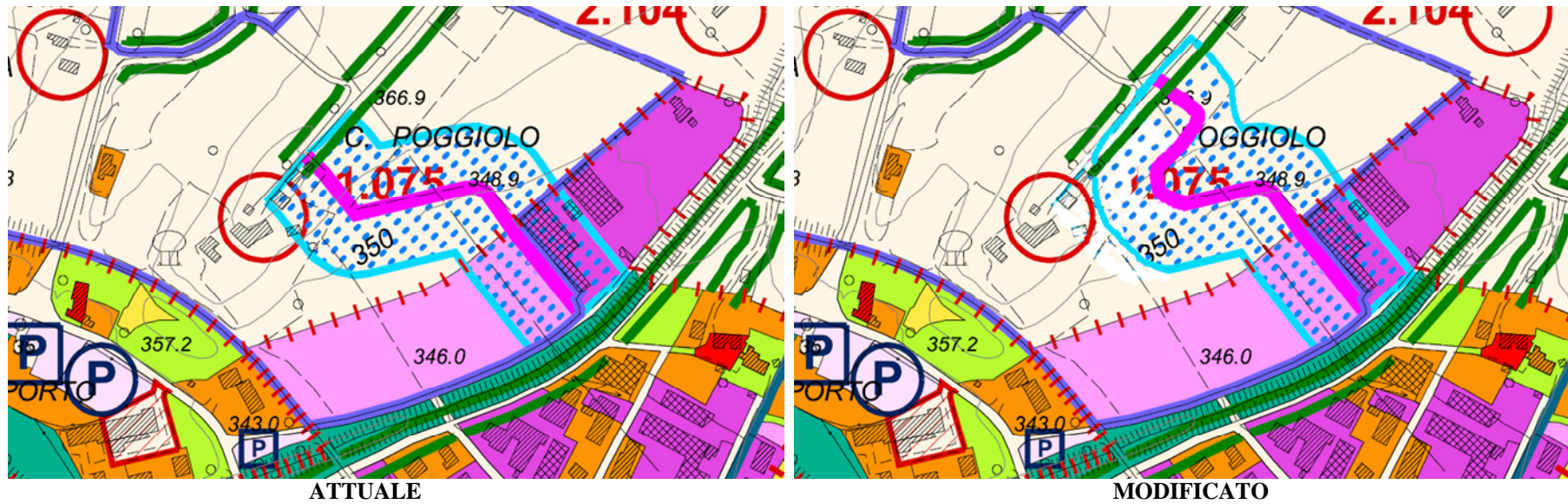
**MODIFICATO**

**PS POPPI: TAV C03 Sud - Risorsa insediativa (Guazzi)**  
**Stralcio dell'ambito a prevalente destinazione residenziale e di servizio**

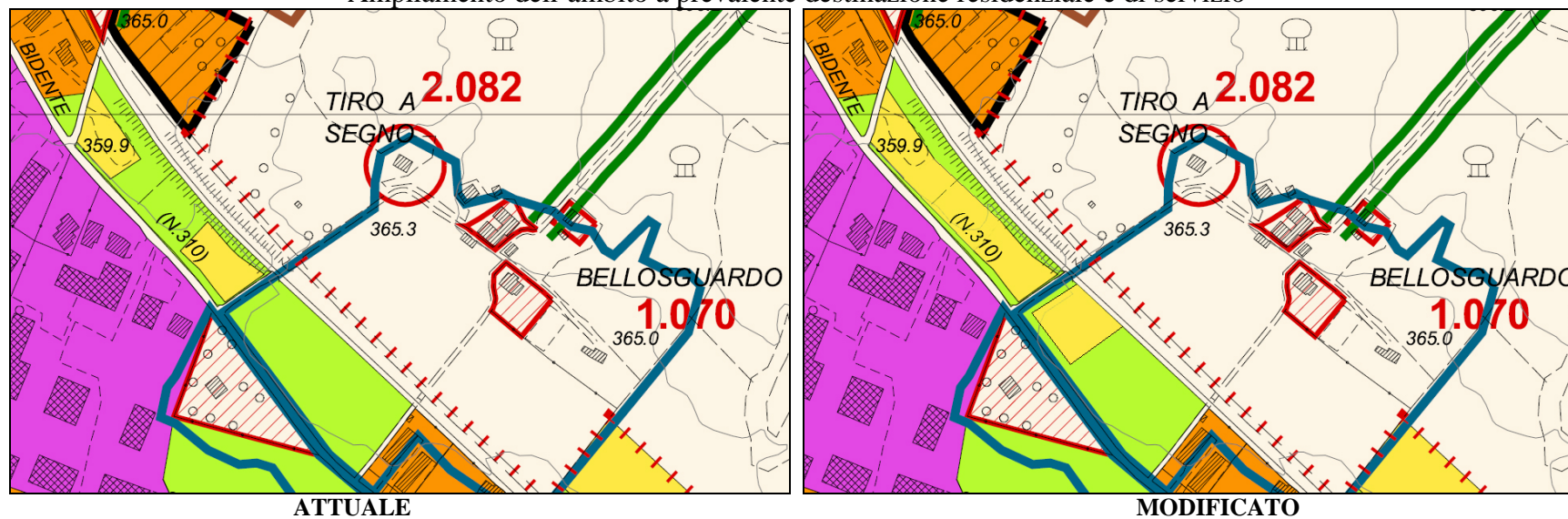


**PS POPPI: TAV C03 Sud - Risorsa insediativa (Poggiolo)**

Modifica del tracciato stradale allontanando l'intersezione con via del parco zoo dal nucleo a matrice storica di Poggiolo

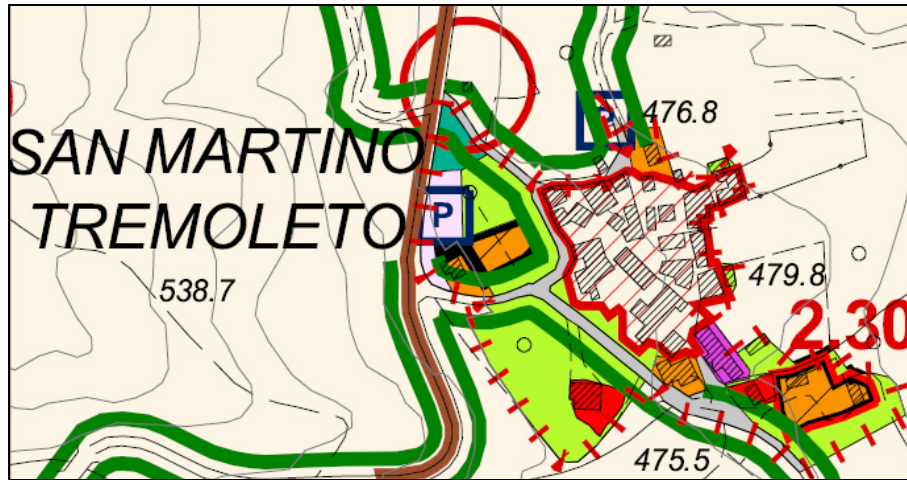


**PS POPPI: TAV C03 Sud - Risorsa insediativa (Porrena Bassa)**  
 Ampliamento dell'ambito a prevalente destinazione residenziale e di servizio

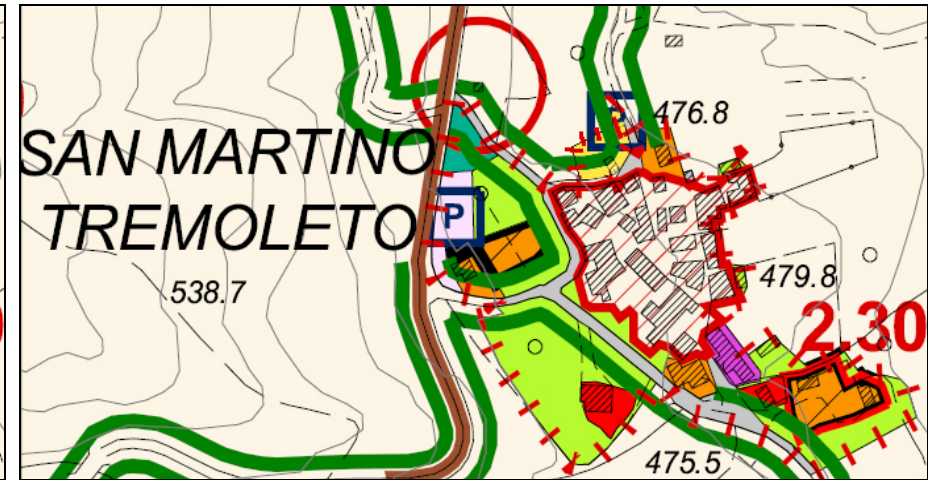


**PS POPPI: TAV C03 Sud - Risorsa insediativa (San Martino in Tremoleto)**  
 Ampliamento del perimetro UTOE fino ad inglobare un fabbricato esistente



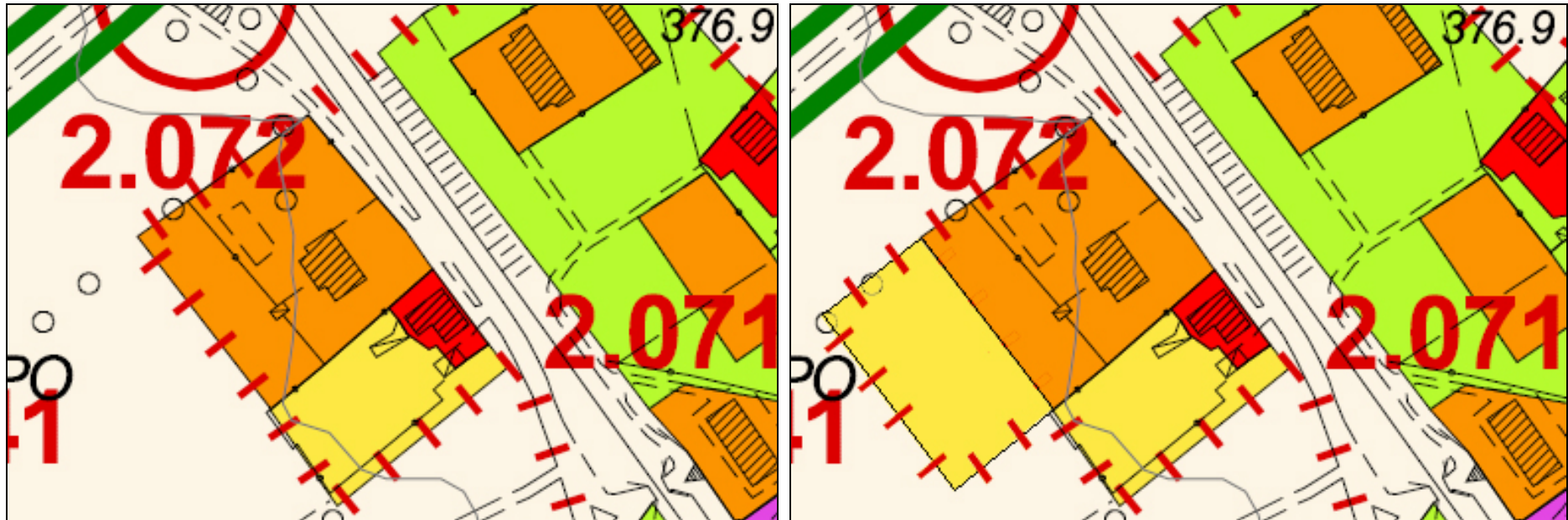


ATTUALE



MODIFICATO

PS POPPI: TAV C03 Nord - Risorsa insediativa (Casa Zoppo)

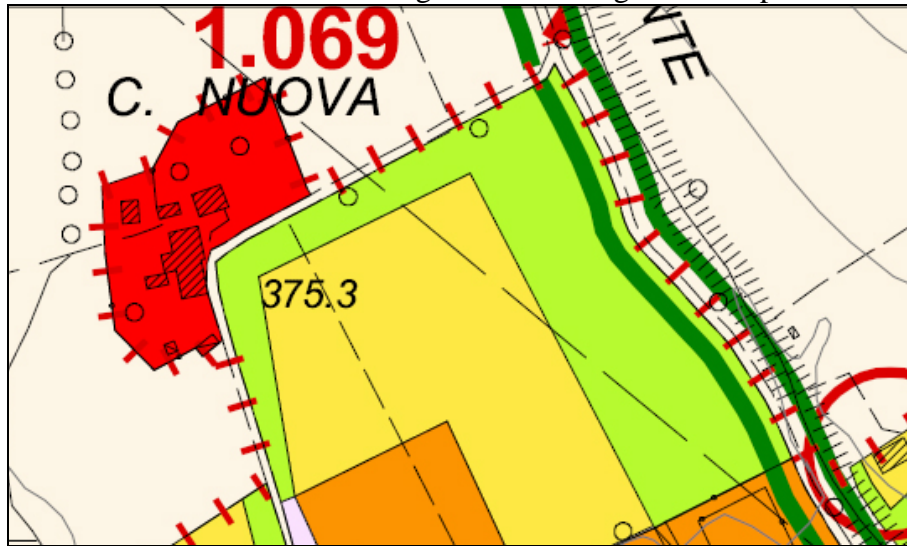


ATTUALE

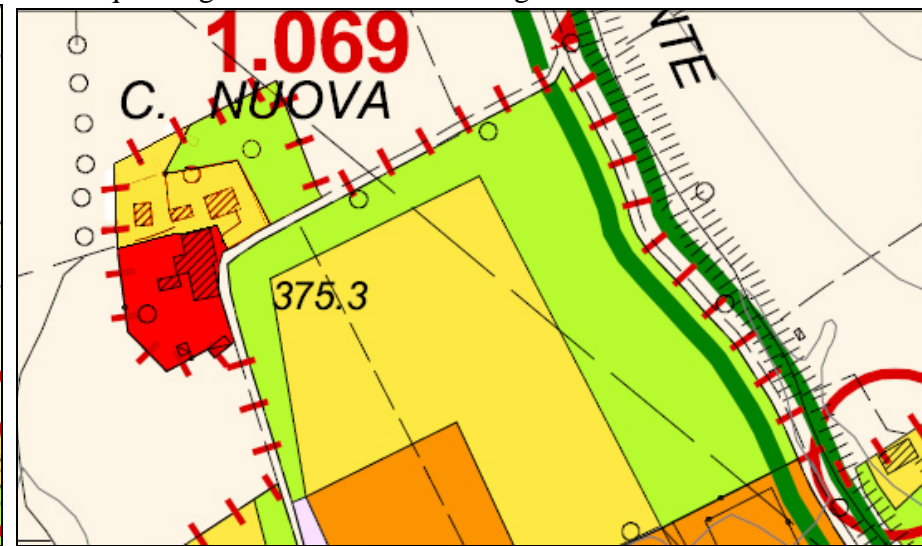
MODIFICATO

PS POPPI: TAV C03 Sud - Risorsa insediativa (Casa Nuova)

Adeguamento cartografico del perimetro UTOE in quanto già inserita nel R.U in vigore



ATTUALE



MODIFICATO

DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE ATTUALE																
Sistema	UTOE	Nome	Residenziale						Volumetria prevista dal PS [mc]	Volumetria residua PRG vigente [mc]	Volume attrezzature di servizio	Produttivo Volumetria prevista Sul x 4,50	Servizi SUL mq	Campeggi		
			Abitazioni [n°]	SUL [mq]	Vol. da riconvertire	Vol. riconvertito	Abitanti [n°]	SUL mq						Bungalow	Piazzole	
1	1	Badia Prataglia	42	5880			122	5000	16000							
1	2	B. Prataglia - Andria											700	5		
1	3	B. Prataglia - Il Capanno											700	5		
1	4	Moggiona	6	840			17	3000		465			300	2	10	
1	5	Camaldoli - Campeggio Fonte del Menchino														
1	6	Camaldoli -Campeggio Casa Pucini											700	5		
		<b>totale sistema 1</b>	<b>48</b>	<b>6720</b>			<b>139</b>	<b>8000</b>	<b>16000</b>	<b>465</b>			<b>2400</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	
2	1	Quota														
		<b>totale sistema 2</b>														
3	1	Memmenano	6	840			17	3000								
3	2A	Ponte a Poppi - Villa Cavalieri			1800	1800										
3	2B	Ponte a Poppi – Bellavista	23	3220			67	4500	7000							
3	3	Ponte a Poppi - Via Panoramica	14	1960			41	7000								
3	4	Porrena alta	7	980			20	3500								
3	5	Sala									38000					
3	6	Parco Zoo										200				
3	7	Guazzi	2	280			6	1000								
3	8	Avena	8	1120			23	2000	2000							
3	9	Lierna	20	2800			58	4000	6000							
3	10	San Martino a Monte	2	280			6	1000								
3	11	Campeggio - Casa Selva												75	10	
		<b>totale sistema 3</b>	<b>82</b>	<b>11480</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>	<b>238</b>	<b>26000</b>	<b>15000</b>		<b>38000</b>	<b>200</b>	<b>75</b>		<b>10</b>	
4	1	Poppi	24	3360			70	10000	2000	2350						
4	2	Poppi - Campo da Golf								5000						
4	3	Buiano	4	560			12	2000								
4	4	Becarino	14	1960			41	2000	5000							
4	5	Casuccio Visani: Campus religioso	1	140			3	500		1200		300	200			
4	6	San Martino in Tremoleto	3	420			9		1500							
4	7	I Loghi										140				
4	8	Riosecco	2	280			6	1000								
4	9	Lucciano	2	280			6	1000								
		<b>totale sistema 4</b>	<b>50</b>	<b>7000</b>			<b>145</b>	<b>16500</b>	<b>8500</b>	<b>8550</b>		<b>440</b>	<b>200</b>			
5	1	Ponte a Poppi Est	30	4200			87		15000	20000	27000					
5	2	Ponte a Poppi Centro														
5	3	Ponti a Poppi - Cappuccini	166	23240			481	20000	63000	19685						
5	4	Porrena Stazione	33	4620			96	3000	13500	10400						
5	5A	Le Tombe - Stazione ecologica										500				
5	5B	Le Tombe - Centro polifunzionale								5000						
		<b>totale sistema 5</b>	<b>229</b>	<b>32060</b>			<b>664</b>	<b>23000</b>	<b>91500</b>	<b>55085</b>	<b>27000</b>	<b>500</b>				
		<b>totale generale</b>	<b>409</b>	<b>57260</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>	<b>1186</b>	<b>73500</b>	<b>131000</b>	<b>64100</b>	<b>65000</b>	<b>1140</b>	<b>2675</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	

DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE MODIFICATO															
Sistema	UTOE	Nome	Residenziale							Volume attrezzature di servizio	Produttivo	Servizi	Campeggi		
			Abitazioni [n°]	SUL [mq]	Vol. da riconvertire	Vol. riconvertito	Abitanti [n°]	Volumetria prevista dal PS [mc]	Volumetria residua PRG vigente [mc]		Volumetria prevista Sul x 4,50	SUL mq	SUL mq	Bungalow	Piazzole
1	1	Badia Prataglia	20	2800			58	10000							
1	2	B. Prataglia - Andria											700	5	
1	3	B. Prataglia - Il Capanno											700	5	
1	4	Moggiona	6	840			17	3000		465			300	2	10
1	5	Camaldoli - Campeggio Fonte del Menchino													
1	6	Camaldoli - Campeggio Casa Pucini											700	5	
		<b>totale sistema 1</b>	<b>26</b>	<b>3640</b>			<b>75</b>	<b>13000</b>		<b>465</b>			<b>2400</b>	<b>17</b>	<b>10</b>
2	1	Quota													
		<b>totale sistema 2</b>													
3	1	Memmenano	6	840			17	3000							
3	2A	Ponte a Poppi - Villa Cavalieri			1800	1800									
3	2B	Ponte a Poppi - Bellavista	17	2380			49	8500							
3	3	Ponte a Poppi - Via Panoramica	26	3640			75	13000							
3	4	Porrena alta	2	280			6	1000							
3	5	Sala									38000				
3	6	Parco Zoo										200			
3	7	Guazzi													
3	8	Avena	2	280			6	1000							
3	9	Liema	2	280			6	1000							
3	10	San Martino a Monte	3	420			9	1500							
3	11	Campeggio - Casa Selva											75		10
		<b>totale sistema 3</b>	<b>58</b>	<b>8120</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>	<b>168</b>	<b>29000</b>			<b>38000</b>	<b>200</b>	<b>75</b>		<b>10</b>
4	1	Poppi	7	980			20	3500		2350					
4	2	Poppi - Campo da Golf								5000					
4	3	Bulano	2	280			6	1000							
4	4	Becarino	3	420			9	1500							
4	5	Casuccia Visani: Campus religioso								1200		300	200		
4	6	San Martino in Tremoleto	4	560			12	2000							
4	7	I Loghi										140			
4	8	Riosecco	2	280			6	1000							
4	9	Lucciano	1	140			3	500							
		<b>totale sistema 4</b>	<b>19</b>	<b>2660</b>			<b>55</b>	<b>9500</b>		<b>8550</b>		<b>440</b>	<b>200</b>		
5	1	Ponte a Poppi Est								20000	27000				
5	2	Ponte a Poppi Centro													
5	3	Ponti a Poppi - Cappuccini	150	21000			435	75000		19685					
5	4	Porrena Stazione	28	3920			81	14000		10400					
5	5A	Le Tombe - Stazione ecologica										500			
5	5B	Le Tombe - Centro polifunzionale								5000					
		<b>totale sistema 5</b>	<b>178</b>	<b>24920</b>			<b>516</b>	<b>89000</b>		<b>55085</b>	<b>27000</b>	<b>500</b>			
		<b>totale generale</b>	<b>281</b>	<b>39340</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>	<b>815</b>	<b>140500</b>		<b>64100</b>	<b>65000</b>	<b>1140</b>	<b>2675</b>	<b>17</b>	<b>20</b>