

INDICE

I CARATTERI FISICI E STORICO-INSEDIATIVI DEL TERRITORIO COMUNALE DI PIEVE S. STEFANO	pag. 1
I CARATTERI SOCIO-ECONOMICI	pag. 9
LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE DAL SECONDO DOPOGUERRA AD OGGI	pag. 19
LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag. 26
ATTI SOVRACOMUNALI DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE INERENTI IL TERRITORIO COMUNALE	pag. 32
OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE FISSATI NELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO	pag. 37
LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI ALLA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	pag. 40
RELAZIONE SUGLI INCONTRI CON LA POPOLAZIONE E SULL'ELABORAZIONE DEI DATI OTTENUTI DAI QUESTIONARI INVIATI ALLE FAMIGLIE, PER LA REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO - a cura del Garante dell'informazione	pag. 42
LA COSTRUZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	pag. 49

I CARATTERI FISICI E STORICO-INSEDIATIVI DEL TERRITORIO COMUNALE DI PIEVE S. STEFANO

Caratteri morfologici

Il territorio di Pieve S. Stefano ricade, secondo l'articolazione definita all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo complessivamente, in 6 diverse Unità di Paesaggio (o unità territoriali significative dal punto di vista dei caratteri paesistico-ambientali); tra queste solo 4 interessano il territorio comunale per una superficie consistente. Le Unità di Paesaggio che ricadono completamente o quasi completamente in territorio di Pieve S. Stefano sono la AP 10-13 (*Monti occidentali del Tevere*), AP 11-01 (*Monti orientali del Tevere*), AP 10-12 (*Colline occidentali del Tevere*), e AP 11-02 (*Colline orientali del Tevere*).

Le due unità di paesaggio AP 10-13 e AP 11-01, a carattere prevalentemente montano, coincidono con il primo tratto toscano dell'Alta Valle del Tevere essendo delimitate a nord dal confine regionale e a sud dal crinale di Poggio Gavarone, Poggio Stantino e Monte Murlo e dal tracciato della strada vecchia Sestinese che, dal fondovalle del Tevere, risale verso la sella del Passo di Viamaggio. La valle tiberina mostra qui una stretta sezione, dove il fiume scorre incassato tra ripidi versanti montuosi, per poi aprirsi leggermente a sud di Valsavignone; solo in corrispondenza del capoluogo si può infatti parlare della presenza di una piccola pianura alluvionale. Le valli degli affluenti in destra idrografica sono quella del Rio Cananecchia e del Rio di Bulciano, alternate a vallecicole meno incise e profonde, e quella dell'Ancione, caratterizzata da un'ampia forma lanceolata e dalla presenza del monte conico isolato di Poggio Castellaccio, che, rompendo la continuità della valle, costringe il torrente a descrivere un largo arco. Nel versante in sinistra le valli degli affluenti del Tevere sono invece quella dell'Isola e del Colledestro, profondamente incisa la prima e lievemente incisa la seconda; tale differenza spiega la presenza di una più agevole strada di collegamento con lo spartiacque tra valle tiberina e val Marecchia nella valle del Colledestro.

Le Unità di Paesaggio a prevalente carattere collinare sono invece la AP 10-12 e la AP 11-02. In destra del Tevere tale parte del territorio comunale coincide con i versanti est e sud del Monte Fungaia; un altro episodio morfologico rilevante è qui rappresentato dalla piramide ofiolitica di M. Murlo, che costituisce lungo la valle del Tevere un formidabile segnale morfologico, proteso verso ovest con una sequenza di cacumini nudi e rocciosi a "schiena di cammello" dalla superficie scabrosa dovuta agli affioramenti rossastri e neri dei gabbri e serpentini. La larga ellisse di base su cui è impostato il basso volume del monte Fungaia determina una notevolissima estensione dei versanti. Il versante di Sigliano mostra infatti un piede a pendenza dolce definito verso l'alto dalla

strada di mezzacosta e in basso dal fondovalle del Tevere; al di sopra di Sigliano la pendenza si accentua sulla fascia dei coltivi e dei boschi che, verso l'alto, cedono il posto alle aree nude e cespugliate di crinale; a sud lo sprone di Tizzano è disegnato dagli ampi appezzamenti a seminativo che degradano con continuità fino ad immergersi nelle acque dell'invaso di Montedoglio; verso nord il monte presenta superfici prevalentemente nude interessate da fenomeni franosi dovuti alla particolare natura dei suoli poco compatti. Il toponimo *Caldanelle* allude poi, con quello di *Acqua puzza*, alla presenza di sorgenti di acqua calda solforosa e magnesiaca. In sinistra del Tevere si sviluppa invece l'estrema propaggine ovest del piede dell'Alpe della Luna caratterizzata dalla presenza del primo fronte collinare, intensamente coltivato, di Baldignano e Villalba, dalla colata detritica del versante di Brancialino, Castelnuovo e Collungo, dalla bassa valle del torrente Tignana. È da segnalare anche in destra del Tevere la presenza di un rilievo di natura ofiolitica e cioè Monte Petroso (articolazione sud del Poggio delle Calbane) che insieme a Monte Murlo, sull'altro lato del fiume, costituisce una sorta di "porta" all'alto corso del Tevere.

I caratteri insediativi di matrice storica

La differenziazione sopra descritta tra fascia nord del territorio comunale, con prevalenti caratteri montani, e fascia sud, con caratteri più marcatamente collinari, corrisponde anche alla diversa tipologia degli insediamenti; basti pensare alla prevalente maglia insediativa per nuclei (*castelli, castelli residenze feudali o ville aperte* di Cirignone, Bulciano, Bulcianella, S. Apollinare, Valsavignone, Fratelle, Castello di Roti, Ville di Roti, Cercetole) insieme alla quasi totale assenza della abitazione sparsa sia nella valle di Cananecchia che nel versante di Bulciano, Bulcianella e S. Apollinare, così come nella valle dell'Isola ed nel versante di Cirignone; l'analisi della struttura insediativa mette inoltre in evidenza una crescente diffusione della casa sparsa e della coltura promiscua nelle valli dell'Ancione e del Colledestro; tale dato diventa più significativo nei versanti del Monte Fungaia e di Baldignano e Villalba.

Gli insediamenti più antichi del territorio comunale sono testimoniati dai rinvenimenti etruschi a valle di Tizzano; la stessa pieve di Sigliano, in origine pieve di Telena, aveva un toponimo di origine etrusca. Il toponimo di Rocca Cignata, la rocca diruta posta sul versante sud-ovest del Monte Fungaia lungo il tracciato della via Ariminensis, ha invece origine romana. Sia in destra che in sinistra del Tevere la zona più a nord del territorio comunale risulta ricadere, in epoca romana, nella Provincia della Massa Verona che, con le sue estese foreste, garantiva a Roma il rifornimento di legname attraverso il corso del Tevere (ne è testimonianza il toponimo Capotrave a designare appunto un luogo di raccolta di legname). Nello stesso territorio in epoca medievale costituisce un caposaldo

dell'intreccio tra i diversi centri di potere religiosi e civili che interessano il territorio comunale di Pieve S. Stefano anche la Abbazia del Trivio (che sorgeva presso Verghereto) che condiziona soprattutto l'evoluzione delle strutture economiche tipiche della montagna, legate allo sfruttamento dei boschi e al dissodamento delle terre.

Nel territorio in cui ricadono i nuclei di Cirignone, Bulciano, Castellare, Cananeccia, Valsavignone, Fratelle, Castello di Roti, Ville di Roti, Cercetole esercita la sua influenza, fin dall'epoca medievale, anche la pieve di Corliano. La pieve di Sigliano controlla invece un vasto territorio comprendente gli aggregati di Sigliano, Tizzano, Valle Calda, tutti localizzati sui versanti del Fungaia, e gli aggregati in sinistra del Tevere di Brancialino, Castelnuovo e Baldignano.

Nella valle dell'Ancione i territori attorno a Mignano e Pietranera, sotto il controllo dei Conti di Galbino, ricadono invece nel piviere della pieve S. Stefano nel capoluogo, così come gli insediamenti della valle del Colledestro. Tali parti del territorio comunale possono considerarsi vere e proprie *aree di transizione* tra il paesaggio delle aree settentrionali montane e quello meridionale "toscano" legato alla coltura promiscua, all'abitato sparso e alla mezzadria. Si spiega così anche il ruolo di convergenza e di scambio che ha storicamente assunto il polo urbano di Pieve S. Stefano tra i due mondi della montagna e della collina, caratterizzandosi come centro amministrativo e di scambio più che come centro di un'organizzazione economica basata sull'agricoltura. Dal punto di vista delle emergenze architettoniche isolate sono inoltre da segnalare nel territorio comunale alcuni significativi episodi quali, nella valle del Colledestro, la cappella omonima, il complesso religioso di Sintigliano, il santuario della Madonna del Faggio e, nella valle del torrente Sinigiola, l'Eremo di Cerbaiolo, dove il pregio architettonico del monumento è esaltato dal suo essere incastonato su un aspro promontorio roccioso di natura ofiolitica che si stacca dal versante sud-est di Montalto. Tra le emergenze insediative occorre ancora evidenziare il pregevolissimo nucleo di Mignano, organizzato su una sequenza di volumi murati, a blocchi calcarei ed ofiolitici, scalati lungo la pendenza del terreno e conclusi a valle da un muro perimetrale a doppio timpano con al centro la porta di accesso al borgo e la vela del campanile della chiesa. Gli aggregati di Bulciano, Bulcianella e S. Apollinare si caratterizzano invece per i loro compatti volumi caratterizzati da murature di pregevole fattura a blocchi squadrati di pietra calcarea disposti a filaretto. Il nucleo di Castello di Roti, notevolissima testimonianza storico-architettonica-urbanistica ancora integra sulla sommità del ripido versante in sinistra del torrente Isola, domina la valle omonima a sottolineare il suo ruolo primario nella gerarchia insediativa della stessa valle. Ancora il *castrum* di Baldignano, affacciato sui coltivi antistanti, presenta al suo interno testimonianze architettoniche di notevole valore storico-

architettonico. Anche i nuclei di Brancialino (con la sua notevolissima cinta muraria presente in alcuni tratti residuali) e Castelnuovo per la loro rilevanza storico-architettonica sono da considerare significativi elementi di qualificazione territoriale anche nella loro connessione al paesaggio dei prati pascoli a “campi chiusi” caratterizzati da appezzamenti di figura irregolare bordati da siepi.

Per ciò che riguarda la *viabilità*, in epoca romana e medievale, il territorio di Pieve S. Stefano è attraversato da un importante percorso di collegamento tra la Romagna e Roma che toccava Valsavignone, la pieve di Corliano, l'antico spedale di Capotrave, Pieve S. Stefano capoluogo e proseguiva per Arezzo. Tale strada è denominata “gallica” in epoca romana e “romipeda” in epoca medievale; da essa si dipartivano i percorsi di arroccamento che raggiungevano gli aggregati delle valli interne ed i crinali principali. Un altro percorso di origine romana proveniva da Chiusi della Verna e scendeva verso il Tevere attraversandolo in corrispondenza di Ponte Assai (dove era localizzato un ponte medievale) e proseguendo per Pratieghi, per poi ricongiungersi alla “Ariminensis”. Quest’ultima strada, anch’essa di origine romana e di collegamento tra Arezzo e Rimini, attraversava il territorio di Pieve S. Stefano in corrispondenza del Monte Fungaia, dove passava per Rocca Cignata e Sigliano per poi oltrepassare il Tevere in corrispondenza del ponte ai piedi di Sigliano, le cui pile erano ancora visibili prima del riempimento della diga di Montedoglio. Risalendo il versante in sinistra del Tevere la strada Ariminensis raggiungeva quindi anche Brancialino e Castelnuovo prima del valico di Viamaggio.

Nel 1830 l’antico percorso di fondovalle è diventato “strada rotabile” solo fino al capoluogo (il tratto da Pieve S. Stefano al confine con la Romagna viene completato solo in epoca fascista) mentre un’altra strada di una certa importanza, provenendo da La Verna, raggiunge il crinale a Montalone e percorre longitudinalmente la valle dell’Ancione toccando Mignano e dirigendosi verso Pieve S. Stefano; i valichi principali in sinistra idrografica dell’alta valle del Tevere sono tre (quello sul percorso Fratelle – Colorio, quello di Poggio dell’Aquila sul percorso per Pratieghi, quello del passo di Viamaggio sul percorso Pieve S. Stefano-Sestino). A fine ‘800 è inoltre ormai definitivamente aperto il tracciato di collegamento tra Pieve, Caprese e Anghiari, la strada che risale la valle per Colledestro (strada Nuova Sestinese) per Sintigliano e Sparti fino al Passo di Frassineto (perde di importanza il più antico valico delle Valdazze) che sostituisce la strada vecchia per Sestino per Dagnano e La Trappola; a questo nuovo sistema viario si aggiunge inoltre la strada per Collungo e Castelnuovo; sul Monte Fungaia è già stata realizzata, sempre nel 1883, la strada di mezzacosta tra Rocca Cignata, Valle Calda, Tizzano, Sigliano e ponte Formoli; continuano comunque ad essere utilizzati i percorsi che salgono al crinale del Fungaia, legati allo sfruttamento dei pascoli. È solo nel corso del novecento che la

strada dello Spino, di collegamento con il Casentino e che sostituisce quella più antica nella valle dell'Ancione, assume il suo tracciato attuale.

A tale sistema viario di matrice storica si aggiunge poi, negli anni '70 del novecento, una significativa infrastruttura di livello sovralocale, il tracciato della strada di grande comunicazione E45, alternativa, come collegamento nord-sud con il nord-est dell'Italia e con Roma, al tratto appenninico della Autostrada del Sole nel tratto Firenze –Bologna. La realizzazione della diga di Montedoglio rende infine necessaria la modifica della strada statale Tiberina 3 bis e della strada provinciale di Sigliano, con tracciati alternativi a quelli che ricadevano all'interno del bacino del lago.

Uno degli elementi caratterizzanti *l'uso del suolo* del territorio comunale è rappresentato, nella fascia nord del territorio comunale, dalla prevalenza delle formazioni forestali, ricadenti in gran parte all'interno della proprietà demaniale dell'ex A.S.F.D. e costituite da boschi di latifoglie cedui semplici, in conversione ad alto fusto, fustaie miste e resinose di querce, cerri, orniello, carpino nero e, alle quote più elevate, da faggi; le formazioni a conifere sono diffuse soprattutto sul crinale di Bulciano, sui rimboschimenti del Monte della Modina, sui coltivi abbandonati di Fratelle, nella valle del Colledestro e sui versanti di Poggio delle Calbane. Un altro dato caratterizzante è rappresentato dalla presenza di considerevoli fenomeni di abbandono dei pascoli e degli originari seminativi nella valle del Rio Cananeccia.

Le aree più intensamente coltivate sono localizzate sul versante di Bulciano, Bulcianella e S. Apollinare, che presentano ampi campi a seminativo o a pascolo, attorno a Mignano dove sono presenti anche tracce di filari di vite maritata; nella fascia dei prati pascoli abbandonati del crinale di Montalone si estendono vaste aree cespugliate. Da segnalare ancora, in sinistra del Tevere, la presenza di una attività agricola di un certo rilievo, con indirizzo prevalentemente zootecnico (Mogginano, Ville di Roti, Sparti, Collungo). Per ciò che riguarda il Monte Fungaia, data la instabilità dei terreni creta-arenacei soggetti ad intensa erosione durante le piogge e a fessurazione durante la siccità, e dato il degrado prodotto dagli intensi pascolamenti passati e recenti, si è molto aggravata la situazione idrogeologica per cui sono stati necessari interventi di recupero e assetto territoriale, con opportune sistemazioni idrauliche combinate ad estesi rimboschimenti. La maggior diffusione dei boschi quercini rende migliore la situazione nel settore est (Sigliano, Caldanelle) dove la copertura arborea riduce i fenomeni erosivi. Sui versanti ofiolitici di Monte Murlo sono stati possibili rimboschimenti solo con specie pioniere rustiche, che hanno attecchito in modo discontinuo. I coltivi a seminativo, organizzati a larghi campi risultato di fenomeni di ristrutturazione della maglia agraria, si concentrano nell'intorno di Sigliano e sullo sprone di Tizzano.

Cenni sulla evoluzione storica della struttura di Pieve S. Stefano

Per la struttura urbana di Pieve S. Stefano si ipotizza un originario insediamento romano i cui abitanti, dediti soprattutto allo sfruttamento del bosco, avrebbero vissuto dei proventi della vendita del legname da costruzione inviato per via fluviale a Roma. Lo testimonierebbero tracce di chiuse sul Tevere presso i ponti di Valsavignone, Formole e presso Montedoglio. La città presenta la significativa localizzazione alla confluenza tra due corsi d'acqua (Tevere e Ancione) e presso l'innesto tra due importanti vie di comunicazione: la via di fondovalle del Tevere che fin dall'antichità collegava la valle toscana con la Romagna attraverso i passi appenninici e la via per la Verna e il Casentino, che si staccava, come oggi, dalla precedente proprio in corrispondenza di Pieve S. Stefano, città che nasce e si sviluppa conseguentemente con il carattere di centro di scambio.

I primi documenti sulla storia della città (privilegio di Ottone I del 967) la fanno appartenere al territorio della Massa Verona che si estendeva dalla Verna a Caprile e al Montefeltro, da Bagno fino al confine sud di Poggio Stantino, e la pongono sotto il dominio di signori feudali probabilmente appartenenti allo stesso ramo dei Galbino. Nel 1198 il territorio di Pieve risulta sottoposto alla Badia di Dicciano così come la pieve di S. Cassiano. Nel 1264 gli abitanti del nascente comune di Pieve si offrono volontariamente al vescovo di Arezzo con un atto di "*commendatio*" collettiva in cui viene stabilito per il vescovo l'obbligo di costruire un castello vicino all'insediamento esistente (Castrum S. Donati) e di dividere il terreno restante tra i "comunisti" per costruirvi le loro case. Nel 1385 Pieve cade sotto il dominio della Repubblica Fiorentina da cui ottiene il riconoscimento del privilegio di unico mercato della Val Verona. Nel 1391 viene sancita l'unione dei comunelli e delle ville del contado, comprese anch'esse nella antica provincia della Massa Verona, sotto la giurisdizione e comunità di Pieve.

La forma della città antica si definisce schematicamente in tre fasi successive desumibili dalla lettura del tessuto urbano, così come rappresentato nella planimetria catastale ottocentesca. Il primo nucleo risulta individuabile nel settore di forma triangolare corrispondente proprio alla confluenza tra i due fiumi, dove si sviluppano quattro linee di isolati stretti e lunghi, simmetrici rispetto all'asse viario centrale o Borgo Maestro, con quelli più esterni tangenti le ripe sinistra dell'Ancione e destra del Tevere. Verso nord questo primo nucleo si sarebbe concluso con una cortina di mura urbane coincidente con la linea trasversale est-ovest del fronte sud dell'attuale palazzo Comunale e nord di palazzo Pretorio. La antica pieve, poi trasformata in Collegiata, che da il nome alla città, sorgeva quindi in origine al di fuori del primo nucleo murato. La seconda fase corrisponde

al borgo di mezzo comprendente la Pieve poi Collegiata e la piazza del mercato e conclusa verso nord da un'altra linea strutturale est-ovest, quella probabilmente con all'estremità due baluardi poligonali e con al centro l'arco di Tasano in corrispondenza del Borgo Maestro. Ancora più a nord il borgo settentrionale rappresenta la fase di crescita più recente della città antica con tipologie e organismi più ampi rispetto al serrato tessuto seriale delle due precedenti fasi e soprattutto della prima. La forma definitiva assunta a inizio '800 è quella di un fuso compatto isolato tra i due corsi d'acqua, con l'unica possibilità di attraversamento fluviale determinata dal ponte medievale a tre arcate sul Tevere in corrispondenza dell'allineamento est-ovest della probabile prima cerchia di mura. In riva sinistra entrava in rapporto con la città murata il solo complesso religioso cinquecentesco della Madonna dei Lumi con il suo poderoso volume concluso da una cupola.

Durante il '500 il governo fiorentino provvide a dotare la struttura urbana di una loggia del grano, sull'esempio di analoghe architetture mercantili costruite in altri centri, prima fra tutte la loggia vasariana a Firenze. Nello stesso periodo vengono realizzati alcuni palazzetti di notabili e la ristrutturazione del palazzo Comunale, accostato al Palazzo Pretorio secondo una planimetria a L. Tra il XVII e il XIX secolo Pieve come tutti gli altri centri tiberini attraversa un periodo di lento declino. Il ruolo principale della struttura urbana, cioè quello di essere comunque un importante centro di mercato, viene confermato, tanto che le cronache ottocentesche sulle fiere del bestiame parlano di 1000 animali vaccini esposti tutti insieme al Campo della Badia. Dal punto di vista economico avevano un notevole peso anche i mercati delle derrate agricole nei quali i prodotti della montagna, provenienti dalla parte settentrionale del contado di Pieve, venivano scambiati con vini, olii, granturco e ortaggi provenienti dalle zone della coltura promiscua a sud.

Gli spazi aperti delle piazze e dei piazzali sia all'interno che all'esterno del perimetro urbano risultavano quindi essenziale integrazione all'edificato.

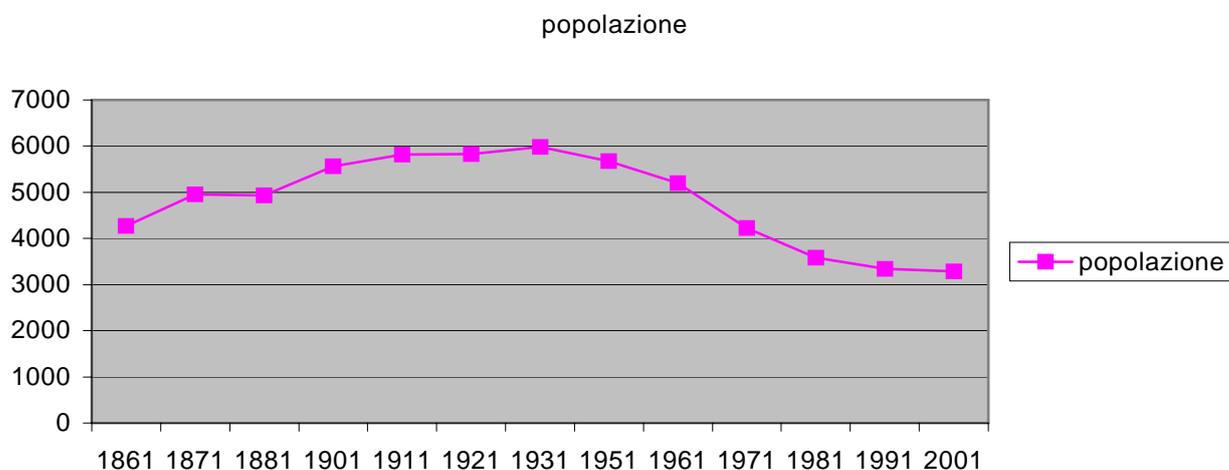
L'impianto della città storica desumibile dal Catasto Lorenese non è più purtroppo leggibile nella città attuale poiché due episodi storici hanno concorso alla perdita della immagine originaria del tessuto edilizio antico. Il primo si verificò nel 1855 quando una frana sul Poggio di Belmonte ostruì il corso del Tevere creando un effetto diga che portò all'allagamento del fondovalle in corrispondenza proprio dell'abitato di Pieve. Alcune foto d'epoca documentano l'avvenimento e mostrano come emergessero dal pelo dell'acqua solo i tetti e i campanili. Lo stesso Granduca Leopoldo II di Toscana visitò il luogo del disastro in barca. L'altro momento doloroso e lacerante per la città fu quello della seconda guerra mondiale quando la città fu minata in modo tale da essere completamente rasa al suolo (nel 1944). Le ricostruzioni avvennero ricalcando i tracciati planimetrici antichi ma con grave perdita dei valori architettonici. Insieme alla ricostruzione furono promossi

anche nuovi quartieri popolari a est (dove costituiscono il primo episodio edilizio, eccettuato il santuario della Madonna dei Lumi, che scavalca lo storico limite all'edificato verso est rappresentato dal Tevere), a nord-ovest del centro storico e lungo l'asse della strada Tiberina nord, tutti di notevole qualità e decoro sia nell'impianto urbanistico che nei dettagli architettonici così come nella dotazione degli spazi verdi. Lungo la sponda sinistra dell'Ancione viene invece realizzata una lunga cortina edilizia non altrettanto qualificata. A fine anni 70 la strada di grande comunicazione E 45 è già stata costruita e ha già innescato i fenomeni di crescita che portano a definire il volto moderno di Pieve: continua la crescita verso est, lungo la strada pedecollinare in sinistra del Tevere, anche se in forme più disordinate rispetto agli anni '50; dal santuario della Madonna dei Lumi verso sud si articola, nel primo tratto, un tessuto residenziale rado, sul lato a monte, e misto residenziale e produttivo a valle; ancora più a sud nel fondovalle e sulle prime pendici collinari si sviluppano le principali aree produttive (aree di Pian di Guido e poi di Dagnano). Da questa fase in poi la E 45 si pone anche come nuovo limite all'edificato verso ovest, a parte episodi isolati di edilizia anni '70 tra cui anche il complesso della scuola Forestale con l'annesso convitto. Durante gli anni '80 e '90 si è infine compattato il tessuto tra il Tevere e la E45 ed è stato investito dall'urbanizzazione il fronte collinare in sinistra del Tevere in prossimità dell'imbocco della vallecchia del Colledestro, anche a quote elevate.

I CARATTERI SOCIO –ECONOMICI

L'andamento della popolazione residente dal 1861 ad oggi (GRAFICO n° 1) mette in evidenza una curva inizialmente in crescita fino a raggiungere un massimo di 6000 abitanti nel 1931; dal '31 al 2001 ha inizio invece un processo inverso di progressiva diminuzione fino al 1981 quando il dato comincia a rallentare e, successivamente al 1991, a stabilizzarsi, su una quota di residenti di poco superiori alle 3000 unità. Tale stabilizzazione dell'ultimo decennio è confermata dai dati rappresentati nella successiva tabella n° 1 che mostra un saldo positivo della immigrazione annullato dal saldo negativo dei rapporti nati/morti.

GRAFICO n° 1: Andamento della popolazione dal 1861 al 2001



TAB. n° 1: NATI / MORTI – IMMIGRAZIONI / EMIGRAZIONI

ANNO	NATI	MORTI	IMMIGRATI	EMIGRATI
1991	30	37	54	52
1992	24	38	75	43
1993	16	49	65	38
1994	26	41	47	47
1995	34	47	75	39
1996	20	36	37	41
1997	35	61	78	59
1998	32	48	51	46
1999	24	41	54	56
2000	15	51	91	67
2001	25	44	75	24
TOTALI	+ 281	- 493	+ 702	- 512
VARIAZIONE TOTALE NEL DECENNIO	- 22 (0,65% sulla popolazione del 1991)			

TAB. n° 2: Andamento della popolazione nei Comuni della Valtiberina toscana

	Pop 1951	%	Pop 1971	%	Pop 1991	%	Pop 2001	%
Anghiari	8528	21,18	6002	17,84	5877	18,69	5847	18,91
Badia Tedalda	3290	8,17	1918	5,70	1390	4,42	1215	3,93
Caprese M.	3216	7,99	2031	6,04	1701	5,41	1625	5,25
Monterchi	3389	8,42	2022	6,01	1913	6,08	1877	6,07
Pieve S. Stefano	5678	14,10	4226	12,56	3338	10,62	3316	10,72
Sansepolcro	12603	31,30	15549	46,23	15695	49,92	15593	50,42
Sestino	3556	8,83	1887	5,61	1525	4,85	1454	4,70
VALTIBERINA	40260	100	33635	100	31439	100	30927	100

Nella tabella e nel grafico n° 2 l'andamento demografico 1951-2001 è confrontato con gli altri comuni della Valtiberina Toscana. In particolare dal confronto tra i dati emerge il ruolo attrattivo esercitato da Sansepolcro, una certa stabilità demografica raggiunta prima da Anghiari e Monterchi (dal 1971) e più tardi da Pieve S. Stefano (dal 1991) che pure mantiene la terza posizione della vallata come peso demografico.

GRAFICO n° 2: andamento della popolazione dei comuni della Valtiberina nel periodo 1951-2001

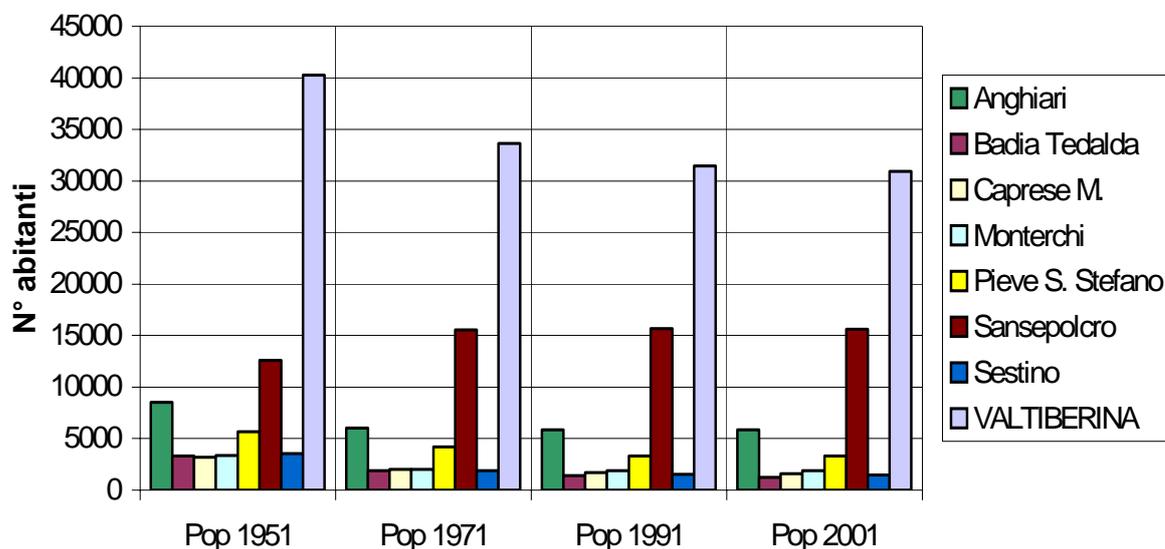
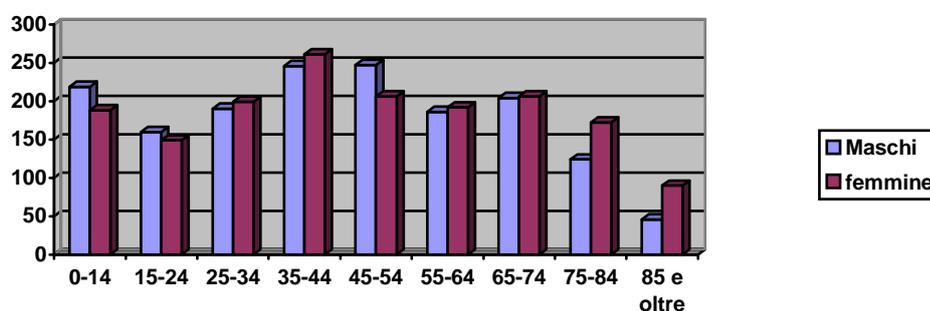


GRAFICO n° 3: Popolazione residente al 2000 distinta per sesso ed età



L'analisi delle fasce di età, distinte per sesso, evidenzia come il fenomeno dell'indice di invecchiamento non risulti particolarmente accentuato risultando prevalente la fascia della popolazione compresa tra i 35 e i 45 anni ed avendo una certa rilevanza anche la fascia dei giovani compresi tra 0 e 14 anni.

TAB. n° 3: Superficie territoriale, abitanti densità abitativa, n° famiglie, componenti per famiglia dei comuni della Valtiberina (censimento Istat 2001)

Comune	sup. territoriale Km ²	abitanti	densità abitativa Km ²	n° famiglie	n° medio comp. famiglia
Anghiari	130,58	5847	44,8	2157	2,70
Badia Tedalda	119,06	1215	10,2	515	2,36
Caprese Michelangelo	66,75	1625	24,1	684	2,38
Monterchi	28,73	1877	65,4	689	2,71
Pieve Santo Stefano	155,77	3316	21,3	1340	2,47
Sansepolcro	91,48	15693	171,6	6083	2,57
Sestino	80,46	1454	18,1	577	2,50

Tra i comuni della Valtiberina Toscana Pieve S. Stefano presenta una densità abitativa superiore solo a quella di Badia Tedalda e Sestino, anche a causa della sua estensione superficiale che è la maggiore della vallata; in riferimento al dato della densità demografica si può quindi inquadrare il territorio del Comune di Pieve S. Stefano nell'ambito delle aree più marcatamente montane a cui appartengono anche Badia Tedalda e Sestino. Analoghi risultano inoltre i caratteri della agricoltura dei tre comuni montani che dal 1830 al 1991 vedono diminuire, in modo consistente, la superficie agraria utilizzata per la scarsa redditività delle attività agricole che assumono sempre di più un peso marginale rispetto alle altre forme di attività economica (vedi tabella n° 6)

TAB. n° 4: Popolazione distinta per sesso, n° di nuclei familiari e n° medio componenti per nucleo familiare

Anno	Maschi	Femmine	Totale	Nuclei familiari	n° componenti medio per nucleo familiare
1960	2696	2517	5213	1373	3,7
1970	2130	2115	4245	1319	3,21
1980	1898	1919	3817	1356	2,8
1990	1682	1705	3387	1339	2,52
2000	1637	1660	3297	1324	2,49
2002	1640	1677	3317	1341	2,47

Il numero medio di componenti per famiglia dal 1960 ad oggi si è ridotto in modo più accentuato nel periodo 1960-1990 per poi decrescere in modo più lento. Ciò fa presupporre che le maggiori esigenze di nuove abitazioni dovute alla riduzione delle coabitazioni è un fenomeno in fase di assestamento.

TAB. n° 5: Distribuzione della popolazione nel territorio comunale risultanti dai censimenti del 1951, del 1971, del 1991 e del 2001 e da dati parziali rilevati dall'anagrafe comunale nel 1951, 1994, 1999 e 2001

popolazione al 1951 - abitanti 5678

popolazione al 1971 - abitanti 4226

popolazione al 1991 - abitanti 3338

popolazione al 2001 - abitanti 3316

	1951	1971	1991	1994	1999	2001
CASTELNUOVO						
Castelnuovo	37				83	82
Brancialino	45					
Cerbaiolo	6		2			
Collungo	48					
Case sparse	514		*			
Totale	650		2			
CERCETOLE						
Cercetole	26				75	88
Case Roti	34					
Pozzale	42					
Case sparse	292		*			
Totale	394					
MADONNUCCIA						
Madonnuccia	34		148	283	287	293
Baldignano	49					
Case Poggiolino	40		19			
Consuma	85					
Case sparse	455		*			
Totale	663		167			
MOGGINANO						
Mogginano	54		14	28	29	19
Capotrave	19					
Case sparse	78		*			
Totale	151		14			
MONTALONE						
Montalone	207		90	128	109	109
Mignano	71		22			
Villa di Pietranera	30					
Case sparse	40		*			
Totale	348		112			

PIEVE SANTO STEFANO	1951	1991	1994	1999	2001
Pieve Santo Stefano	1421	2291	2279	2247	2254
Formole	21				
Case sparse	557	*627 complesive	413 con Sigliano Castelnuovo, Cercetole	189	184
Totale	1999	2918 *			
SIGLIANO					
Sigliano	29	18		67	65
Sigliano Alto	25				
Tizzano	41				
Vallecalda	19				
Case sparse	247	*			
Totale	361	18			
VALSAVIGNONE					
Valsavignone	184	46	142	145	140
Bulcianella	29				
Bulciano	87	10			
Cirignone	64				
Fratelle	44				
Santa Apollinare		15			
Case sparse	390	*			
Totale	798	71			
VILLE DI ROTI					
Ville di Roti	55	27	61	66	64
Case dei Cerchioni	52				
Case Ranco di sotto	48				
Case Santa Maria	42				
Valdazze di sotto	9	1			
Case sparse	108	*			
Totale	314	28			

* la popolazione nelle case sparse è conteggiata complessivamente con quelle del capoluogo

I dati a disposizione sulla distribuzione della popolazione sul territorio comunale non sono purtroppo confrontabili alle varie date dei censimenti; mentre infatti è molto preciso il dato del 1951, con la distinzione degli abitanti per centri, nuclei e case sparse, il dati del 91, 94, 99, e 2001 risultano raggruppati con criteri non omogenei rispetto a quelli del '51. Tuttavia si può evidenziare come il capoluogo abbia consolidato nel tempo il suo ruolo di luogo di accentrimento della popolazione a scapito delle restanti parti del territorio comunale e, in particolare, dell'abitato sparso delle aree localizzate nella zona nord del Comune. Nella gerarchia degli insediamenti risultano significative le quote di popolazione dei centri di Madonnuccia, Montalone e Valsavignone che quindi assumono ancora oggi il ruolo di frazioni maggiori con dotazioni più o meno significative di servizi essenziali.

I CARATTERI ECONOMICI

TAB. n° 6: principali forme di utilizzazione dei terreni nel comune (fonte :P.T.C. della Provincia di Arezzo)

FORME DI UTILIZZAZIONE DEI TERRENI	CATASTO DEL 1825	CATASTO DEL 1929	INVENTARIO REGIONALE FORESTALE 1991
S.A.U. (superficie agraria utilizzata)	25,7%	37,7%	7,2%
BOSCO	28,2%	33,7%	56,5%
PRATO	1,7%	7,1%	9,3%
INCOLTO PRODUTTIVO	40,6%	13,5%	21,6%

Censimento dell'agricoltura

Anno	N. aziende agricole	SAU	%	Bosco e altra superficie	%	Totale	% sulla superficie comunale
1990	235	6450	49	6685	51	13.135	84
2000	284	5450	45	6441	55	11.891	76

Alla data del 31.12.2000 le aziende iscritte alla CC.II.AA. sono 130.

La Superficie utilizzata nel decennio risulta ridotta di 1244 ettari, di cui 1000 ettari di SAU, con una contrazione pari a circa il 10% del totale; al contrario risultano aumentate di circa 50 unità il numero delle aziende agricole censite con un evidente riduzione della superficie media per azienda. Risulta quindi in aumento il numero delle piccole aziende agricole gestite da agricoltori part-time, aziende generalmente escluse dal regime ordinario della L.R. 64/95 che manifestano specifiche necessità soprattutto in merito alla realizzazione di piccoli annessi; tali esigenze dovranno essere adeguatamente soddisfatte nell'ambito del nuovo piano Regolatore Comunale.

Sono inoltre presenti 6 aziende agrituristiche.

Analizzando più in dettaglio i dati del censimento dell'agricoltura del 2000 risulta che 9 aziende agricole sono a conduzione con salariati mentre le restanti 274 sono a conduzione diretta. Le 9 aziende agricole raggruppano una superficie di 5.554ha su un totale 11.091ha interessando pertanto circa il 50% della superficie. La dimensione media di tali aziende è di 617ha mentre le restanti hanno una superficie media di 23,8ha.

Il dato risulta ancora più significativo considerando la SAU infatti le nove aziende conteggiano una SAU media di 262ha mentre le restanti hanno una SAU media di 11ha.

N° aziende per classi di superficie

	meno di 1ha	tra 1-2ha	tra 2-5ha	tra 5-10ha	tra 10-20ha	tra 20-50ha	tra 50-100ha	oltre 100ha
n° aziende	18	37	53	45	38	49	21	22
sup. totale	11	54	175	318	552	1520	1520	7747

N° aziende per SAU

	meno di 1ha	tra 1-2ha	tra 2-5ha	tra 5-10ha	tra 10-20ha	tra 20-50ha	tra 50-100ha	oltre 100ha
n° aziende	44	41	58	51	30	32	11	9
SAU totale	21	60	184	347	421	967	760	2693

Dei 5456ha di SAU il 45,7% (2.496ha) è a seminativo di cui un quarto a cereali, l'1,6% a coltivazioni legnose agrarie (89ha) e il 52,7% a prati e pascoli (2.871ha).

Le aziende con allevamenti sono 138 con la seguente articolazione:

Tipologia di allevamento	n° aziende	n° capi
Bovini	34	2295
Suini	44	481
Ovini	32	1205
Caprini	11	41
Equini	19	189
Allevamento avicolo	121	83514

Per l'allevamento di bovini significativo è il rapporto tra n° di vacche e numero totale dei capi (1031 su 2295) che presenta un rapporto di 1/1 mentre in altre realtà ad esempio a Sansepolcro, il rapporto risulta di 1/6, rappresentativo del fatto che gli allevamenti presenti hanno una forte specializzazione nella produzione di razze da riproduzione.

Unità locali e addetti per settori di attività economica nei Comuni della Valtiberina (censimento Istat 2001)

Comune	INDUSTRIA		COMMERCIO		SERVIZI		ISTITUZIONI		TOTALI	
	num.	addetti	num.	addetti	num.	addetti	num.	addetti	num.	addetti
Anghiari	165	523	119	217	113	358	45	253	442	1351
Badia Tedalda	42	161	32	60	24	62	15	31	113	314
Caprese Michelangelo	34	124	24	40	47	144	8	103	113	411
Monterchi	57	201	42	82	48	133	21	74	168	490
Pieve Santo Stefano	75	494	74	170	113	373	51	396	313	1433
Sansepolcro	394	2616	477	1233	468	1814	125	892	1464	6555
Sestino	42	257	40	70	27	68	17	57	126	452

Rispetto agli altri comuni della vallata e in proporzione alla loro consistenza demografica (vedi grafico n° 2) è da notare come Pieve S. Stefano risulti, per numero di addetti, il comune più industrializzato dopo Sansepolcro, ciò che ha permesso al Comune di Pieve S. Stefano di raggiungere una certa stabilità economico-demografica a differenza degli altri comuni montani di Badia Tedalda, Caprese Michelangelo e Sestino.

Censimento dell'industria e dell'artigianato

anno	N. imprese	N. addetti	N. istituzioni	N. addetti
1991	271	968	25	309
2001	262	897	51	396

Delle 262 imprese presenti al 2001, 70 sono nell'industria con 478 addetti, 91 nel commercio con 164 addetti, 101 nei servizi con 396 addetti.

Va considerato che rispetto al totale delle imprese, al settembre 2002, 6 di esse occupano circa 340 addetti; le restanti risultano tutte micro-imprese con una media di 2 addetti ciascuna.

Il sistema del commercio

La rete distributiva del commercio è suddivisa in tre zone commerciali:

- la prima corrispondente all'area del centro storico con 39 esercizi di vicinato per una superficie totale di mq. 2169 (con una media di 55 mq. ciascuno) e 7 medie strutture per una superficie di 2096 mq. (con una media di 300 mq. ciascuno);
- la seconda zona corrispondente alla immediata periferia del Capoluogo con 6 esercizi di vicinato pari ad una superficie di 893 mq. con una media di 150 mq. per esercizio;

- la terza zona comprende tutte le frazioni con 9 esercizi pubblici che rispondono alla tipologia delle attività commerciali miste.

Il piano dovrà raccogliere ed organizzare tutti i dati in possesso dell'Amministrazione o reperibili presso altri enti e istituzioni competenti per materia al fine di costruire un quadro conoscitivo delle risorse del territorio comunale.

Un altro dato che garantisce, nell'ambito del territorio comunale di Pieve S. Stefano, una certa vivacità socio-economica ed una maggiore autonomia, rispetto agli altri capoluoghi montani della vallata, è costituito dall'alto numero di istituzioni e servizi presenti nel capoluogo:

- Comune
 - Archivio diaristico nazionale
 - Biblioteca comunale
 - Scuola elementare
 - Scuola materna
 - Scuola media
 - IPSA
 - Comando stazione dei carabinieri
 - Corpo forestale dello stato – Comando Stazione e Servizio Antincendi boschivi
 - Azienda di Stato Foreste Demaniali – uffici amministrazione
 - ASL
 - RSA (residenza protetta per anziani)
 - ANAS
 - Asilo infantile Umberto I (ente morale)
 - Comunità Montana Alto Tevere
 - Azienda di Stato Foreste Demaniali – Vivaio forestale
 - Azienda di Stato Foreste Demaniali – Centro zootecnico
- Censimento ISTAT 2001 – Comune di Pieve Santo Stefano – censimento delle attività produttive e n° di addetti

Quadro riassuntivo delle imprese industriali, artigianali, commerciali e delle istituzioni distribuite nel territorio comunale e articolate per Sottosistemi territoriali risultanti dal censimento ISTAT 2001

	Sez.ne cens.	n° industrie	n° Addetti industrie	n° esercizi commerciali	n° Addetti Commercio	n° servizi	n° Addetti servizi	n° istituzioni	n° addetti istituzioni
porzione sud C.S capoluogo (ST6)	1	2	9	19	30	28	44	13	93
porzione nord C.S capoluogo (ST6)	2	10	11	20	23	26	36	14	44
quartiere Ancione e Poggiolino (ST6)	3	9	17	14	28	11	36	3	10
zone peep e cimitero (ST6)	4	6	12	0	0	5	17	1	26
Gioiello Falcone e vecchio peep(ST6)	5	5	7	1	1	2	2	0	0
quartieri ina casa Madonna dei Lumi (ST6)	6	10	242	10	40	3	11	8	31
Mignano (ST4)	10	2	2	1	1	0	0	0	0
Montalone (ST4)	11	0	0	5	7	0	0	0	0
Santa Apollinare (ST2)	13	0	0	0	0	1	4	0	0
Bulciano (ST2)	14	0	0	0	0	0	0	0	0
Valsavignone (ST1)	15	0	0	1	1	2	6	0	0
Mogginano (ST3)	16	0	0	0	0	1	5	0	0
Valdazze (ST3)	34	1	1	1	1	1	1	0	0
Madonnuccia (ST9)	44	1	111	1	1	1	6	1	0
Pian di Guido (ST9)	47	6	52	2	2	1	1	0	0
Riolo Dagnano (ST7)	48	6	99	2	11	0	0	1	22
case sparse (Cercetole ST3) (Sintigliano ST5) (Villalba ST6)	50	2	5	0	0	0	0	1	0
case sparse (nessun insediamento ST2) (Segalare ST4)	52	0	0	0	0	1	1	0	0
case sparse (ST4)	53	0	0	0	0	1	2	0	0
case sparse (senza insediamenti ST2) (senza insediamenti ST4) (forestale ST6)	54	0	0	0	0	2	2	1	142
case sparse (ST10)	55	0	0	0	0	1	7	0	0
case sparse (ST9)	56	0	0	2	2	0	0	0	0
case sparse (Belmonte ST6) (Fognano ST5) (Gagnano ST7)	57	1	1	0	0	0	0	0	0
case sparse (Fratelle ST1) (zona Ville Roti ST3)	58	0	0	1	1	0	0	0	0
case sparse (Alpe Luna ST10)	59	0	0	0	0	1	1	0	0
case sparse (nessun insediamento ST4) (ST6) (distributore E45 ST7) (i Conchi ST8)	60	3	11	2	5	2	48	4	26
case sparse (Gualanciole ST1) (Bulcianella ST2)	61	3	7	0	0	1	4	0	0
case sparse (ST7)	62	0	0	2	3	2	2	0	0
case sparse (Collungo ST9)	64	0	0	1	1	0	0	0	0
case sparse (ST8)	67	1	1	0	0	0	0	0	0
case sparse (ST9)	68	0	0	0	0	1	1	0	0
case sparse (ST9)	69	0	0	0	0	2	5	0	0
case sparse (Tizzano ST8)	70	0	0	0	0	1	2	0	0
case sparse (ST3)	71	0	0	3	3	2	5	1	2
Castelnuovo (ST9)	75	0	0	1	1	2	6	1	0
Brancialino (ST9)	77	0	0	2	2	0	0	0	0
TOTALI		68	588	91	164	101	255	49	396

COMUNE DI PIEVE SANTO STEFANO (AR) - PIANO STRUTTURALE **Relazione generale**
LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE DAL SECONDO DOPOGUERRA AD OGGI

Il primo piano urbanistico interessante il Comune di Pieve S. Stefano è rappresentato dal “Piano di ricostruzione”, redatto dall’architetto Claudio Longo in attuazione del D.L.L. 1 marzo 1945 n. 154 e finalizzato alla ricostruzione degli edifici del capoluogo distrutti dalla guerra; tale piano fu approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione generale dell’Urbanistica e delle opere igieniche con Decreto n° 2805/2132 del 19 febbraio 1949.

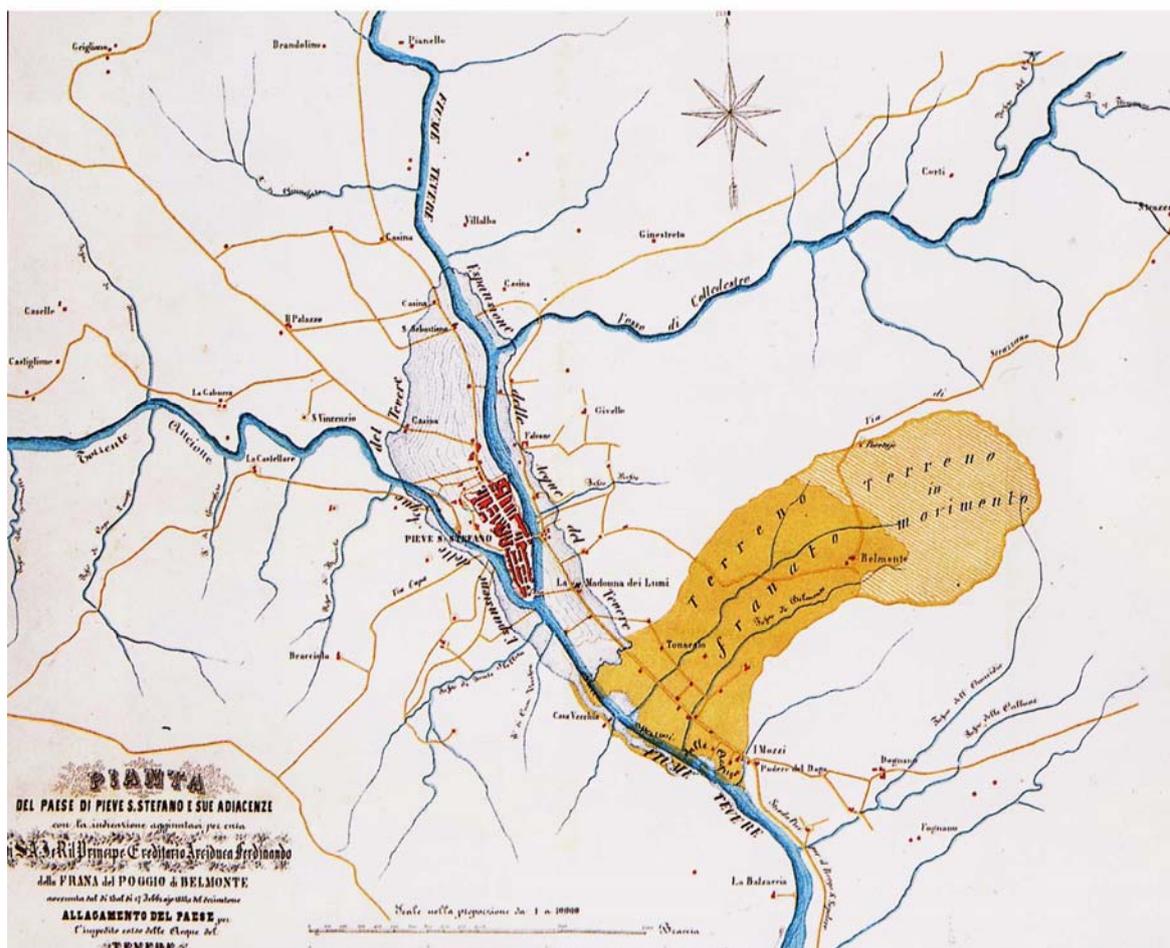


Figura 1 - F. Manetti "Pianta del paese di Pieve Santo Stefano e sue adiacenze" 1855 (frana del Poggio di Belmonte e allagamento del paese)

Gli elaborati di questo strumento urbanistico risultano di grande interesse documentario per una ricostruzione su base scientifica della evoluzione storica del

tessuto urbanistico del Centro Storico del capoluogo, così come è giunto sino a noi; basti pensare all'analisi della *consistenza dei fabbricati formanti il capoluogo del Comune di Pieve S. Stefano dopo i vari eventi bellici o "Piano di consistenza"*, in scala 1:1.000 (vedi figura n° 3), da cui si evince chiaramente l'entità notevolissima delle distruzioni: rarissimi sono gli edifici definiti *intatti*, secondo la classificazione desumibile dalla legenda dello stesso elaborato, mentre la gran parte del tessuto urbanistico è costituito da *edifici distrutti*, che saranno poi ricostruiti in gran parte sugli allineamenti preesistenti. Dal confronto tra la mappa del Catasto Lorenese (fig. n° 2) e la mappa del suddetto *Piano di consistenza* del 1945 si notano alcune significative trasformazioni. Tra il 1825 ed il 1945 Pieve S. Stefano viene quasi completamente sommersa dalla alluvione causata da una frana del Poggio di Belmonte che aveva ostruito il Tevere provocando la formazione di un lago che aveva completamente sommerso il centro storico (fig. n°1). Tale grave calamità distrusse probabilmente gran parte della immagine originaria della struttura urbana. Dal resoconto di Leopoldo II di Lorena è facilmente desumibile la vastità e gravità di questo evento che ridusse Pieve, sede di un ricco commercio di grano, in luogo di devastazione per molto tempo.

Nel Piano di consistenza del 1945 è rappresentato il nuovo ponte sul Tevere a sud del centro storico (già presente nella mappa del 1855), costruito in alternativa a quello storico, posto in corrispondenza della "Piazza del Ponte Vaccino"; è inoltre già avvenuta la costruzione del tratto della strada nazionale tiberina a ovest della città, che sostituisce il Borgo Maestro interno (asse di via Michelangelo e via Roma), così come l'edificazione lineare sul suo lato sud-ovest; tali trasformazioni sono il risultato dello spostamento dell'argine sinistro del torrente Ancione che, nei primi anni dell'ottocento, lambiva invece le mura urbane verso sud - ovest. La città presenta un ulteriore sviluppo lineare a nord, lungo l'asse che si diparte da Piazza Marconi, su cui affaccia un vasto edificio scolastico probabilmente costruito nei primi anni del '900 e successivamente ricostruito nel dopoguerra; verso ovest è inoltre da sottolineare la presenza del ponte sull'Ancione (non ancora esistente nella prima metà dell'800), in prossimità del quale si trova il Macello e da cui si diparte la strada verso Caprese Michelangelo, Anghiari e verso Chiusi della Verna.

Un dato da evidenziare ancora è quello della crescente estensione degli spazi pubblici esterni alle mura da destinare anche a luoghi di mercato: lo spazio rettangolare di Piazza Marconi, che viene ritagliato poco più a nord di quello che al 1825 viene definito *mercato e sod, o* di proprietà della comunità della Pieve S. Stefano, il vasto spazio del Campo alla Fiera, a sud-est del ponte sull'Ancione, che si estende laddove nel 1825 erano localizzati appezzamenti sempre di proprietà pubblica (tra cui uno destinato al *giuoco del pallone*), l'ampio spazio a sud del centro storico in corrispondenza del nuovo

ponete sul Tevere, che ha profondamente modificato la parte iniziale ad andamento curvo del borgo più antico del centro storico, e la già citata *piazza del Ponte Vaccino* in corrispondenza del ponte vecchio sul Tevere. Sulla base del *Piano di consistenza* il Piano di Ricostruzione (fig. n° 4) prefigurò una serie di interventi individuando *aree risultanti da distruzioni o destinate a demolizione da servire a strade e spazi pubblici, aree di edifici destinati a demolizione e ricostruzione, aree di edifici destinati a demolizione o risultanti da distruzioni da servire a giardini pubblici o zone di rispetto, aree destinate a giardini o orti privati risultanti da distruzione o demolizione, aree da destinare a nuove costruzioni, aree da destinare ad una tipologia di abitazioni definita casette-orto, aree destinate a nuove costruzioni ed impianti speciali* tra cui sono compresi i quartieri U.N.R.R.A. C.A.S.A.S. e I.N.A. CASA. Il Piano di ricostruzione, oltre che essere utilizzato come strumento per risolvere gli ingenti i problemi della ricostruzione, fu anche occasione per promuovere la riqualificazione, anche di tipo igienico – funzionale, del centro storico di Pieve S. Stefano e, al contempo, la dotazione di nuove aree di espansione residenziale, secondo un disegno unitario e coerente, di creazione di nuovi spazi pubblici e di risistemazione del nuovo sistema viario.

Vengono infatti rappresentati nella tavola di Piano i nuovi quartieri di edilizia economica e popolare a nord della Madonna dei Lumi e in sinistra del Tevere e lungo il tratto settentrionale della statale tiberina; altri due edifici analoghi sono indicati come in corso di realizzazione sul margine dell'area del vecchio Campo alla Fiera, che il Piano trasforma in giardino pubblico; il nuovo Campo alla Fiera viene invece localizzato in destra dell'Ancione, in corrispondenza del previsto nuovo ponte su tale torrente atto a raggiungere anche il realizzando nuovo mattatoio pubblico; viene conseguentemente previsto il nuovo tracciato stradale che collega direttamente il ponte sud sul Tevere con la strada per Chiusi della Verna. In corrispondenza della Piazza del Ponte Vaccino viene prevista la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti con la creazione di una zona di rispetto a nord del complesso della Madonna dei Lumi e la creazione di spazi pubblici antistanti ai nuovi quartieri di abitazioni popolari. A nord della città viene inoltre prevista la localizzazione del nuovo campo sportivo che, a seguito di successive varianti, sarà infine collocato sulle prime pendici collinari a sud del capoluogo.

Il limite principale di tale piano è da ravvisare in una normativa troppo generica per ciò che riguardava gli interventi di ricostruzione, che dettava solo semplici regole di allineamento e altezza massima, dando solo qualche indicazione tipologica e non prestando alcuna attenzione ai materiali e alle tecnologie ricostruttive utilizzate. Tali carenze, spiegabili con la necessità contingente di permettere una ricostruzione rapida ed

economicamente accettabile, ha di fatto comportato la totale perdita dell'immagine architettonica e dei caratteri di decoro urbano originari.

In seguito alla emanazione della L. 765/67 (o legge ponte) il Comune, nel 1969, presenta al Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Toscana una serie di quesiti in relazione alla applicazione delle norme della stessa legge ponte su tutto il territorio comunale. Il Comune non è ancora dotato di P.R.G., nonostante fosse obbligato alla sua redazione dal D.M. 22/03/61, così come non possiede ancora un Regolamento edilizio, nonostante l'obbligo di dotarsi di tale strumento secondo il disposto dell'art. 35 della L. 1150/42.

Nel 1974 viene quindi approvato il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Pieve S. Stefano (delibera della Giunta Regionale Toscana n° 1423) che interessa oltre il capoluogo anche le frazioni di Valsavignone e Montalone e le località di Pian di Guido e Valdazze. Il piano definisce la zonizzazione del capoluogo (vedi figura n° 5) e delle frazioni maggiori, tenendo conto della definizione delle zone omogenee di cui al decreto ministeriale n° 1444/68, e introduce gli standards urbanistici. Per ciò che riguarda il capoluogo viene per la prima volta rappresentato quello che si confermerà come limite ovest all'espansione del paese e cioè il tracciato della strada di grande comunicazione E45; nuove aree di espansione per edilizia residenziale sono individuate immediatamente a nord del capoluogo e in destra del Tevere e sulle prime pendici collinari a ovest della località Il Gioiello; a sud del complesso della Madonna dei Lumi il tessuto di villette già sorte al di sopra della strada tiberina viene classificato zona B, mentre, al di sotto di tale strada e tra la Madonna dei Lumi e il campo sportivo, viene individuata una zona di espansione produttiva; sono inoltre previsti un'area sportiva attrezzata, in sinistra del Tevere e a nord del torrente Colledestro, che risulta delimitata da un nuovo tracciato stradale di collegamento diretto tra svincolo nord della strada E45 e strada Provinciale Sestinese ad oggi non ancora stato realizzato; a nord di tale nuovo tracciato era collocato anche il nuovo cimitero non realizzato. A ovest della E45 sono inoltre collocate le aree attrezzate dove sorgerà l'odierno Istituto Forestale.

Nella frazione di Montalone sono individuate una zona A (centro storico), alcune zone di completamento e zone di espansione residenziale C. A Valsavignone, sono perimetrati il centro storico, le zone di saturazione e completamento residenziale ed è già delineata, nel suo tracciato attuale, la strada E45, che sovrasterà il nucleo storico della frazione.

A Pian di Guido, in un'area prossima allo svincolo sud della E 45 a Pieve S. Stefano, viene ritagliata una zona artigianale di ampiezza consistente. Nella stessa tavola è già individuata l'area del Vivaio forestale come area a tale speciale destinazione.

A Valdazze, in prossimità dello spartiacque tra la valle del Tevere e del Marecchia, viene inserita una vasta area da destinare a villaggio turistico, corredato da strutture sportive ed alberghiere, sul modello di analoghe previsioni tipiche degli anni '70 e già sperimentato a Chiusi della Verna, Caprese Michelangelo e al Monte Fumaiolo. Tali strutture sovradimensionate erano pensate per una utenza locale e sovralocale proveniente dalla riviera adriatica. Il villaggio progettato nell'ambito di uno specifico un Piano di Lottizzazione del 1977 sarà poi realizzato solo in parte (vedi paragrafo successivo).

Dalla Relazione del Piano Regolatore del 1974 si evince che il capoluogo di Pieve S. Stefano aveva ormai assunto un ruolo di "cerniera" nord dell'Alta Valtiberina; la maggiore infrastruttura era costituita dalla strada statale Tiberina 3 bis, principale dorsale dell'Alta valle del Tevere che collegava l'Emilia Romagna, con il Lazio, l'Umbria ed il sud d'Italia. *L'importante funzione di quest'arteria... ha reso necessaria la costruzione di una nuova arteria con caratteristiche adeguate al non indifferente volume di traffico. La nuova strada in fase di realizzazione è stata denominata E7 per la sua importanza anche nelle comunicazioni internazionali.* Nella stessa relazione si dichiara che *È in fase di avanzato studio e di progetto la costruzione di una diga sul fiume Tevere, in località Madonnuccia che imbrigherà le acque anche del torrente Singerna e Tignana.* La costruzione della diga comportò l'abbandono della frazione originaria di Madonnuccia posta sul fondovalle del Tevere; 92 famiglie subirono l'esproprio e dovettero sgomberare le loro case; il P.R.G. dovette prevedere la loro ricostruzione nell'ambito di piani per l'edilizia economico-popolare che furono attuati dall'Ente Irriguo Umbro e Toscano, promotore della costruzione della diga stessa.

Nel 1985 il Comune di Pieve S. Stefano affida l'incarico per l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici alla L.R.T. 74/84 e alla L.R.T. 59/80 e quindi per la redazione di una variante generale al precedente Piano Regolatore che viene definitivamente approvata, con stralci e prescrizioni, con D.G.R. n° 7472 del 3 settembre 1990; a seguito delle controdeduzioni del Comune la variante generale viene poi definitivamente approvata con D.G.R. 2348 del 15 marzo 1991.

Tale strumento urbanistico costituisce adeguamento alla L.R.T. 52/82, attraverso la perimetrazione delle aree protette b, c, d, ricadenti nel territorio comunale, e alla L.R.T. 59/80 attraverso la individuazione *degli edifici e nuclei da vincolare ai sensi della L.R.*

59/80 e degli edifici o nuclei di particolare importanza storica o ambientale per i quali si rimanda ad una specifica normativa; in particolare per il centro storico del capoluogo e per alcuni nuclei e frazioni, su tavole di dettaglio in scala 1/500, vengono individuati in modo specifico gli interventi ammissibili di cui all'allegato della L.R. 59/80, disciplinati poi negli articoli da 20 a 22 integrativi delle N.T.A.. Nella applicazione della legge regionale sul recupero del patrimonio edilizio esistente il piano si rivela in alcuni casi carente in quanto privo di una analisi di dettaglio delle singole realtà edilizie facenti parte dei tessuti storici, in grado di supportare una disciplina sufficientemente efficace ad attivare azioni di recupero e riqualificazione sia della immagine architettonica che del contesto urbano o rurale interessato come nel centro storico del capoluogo, già gravemente compromesso dagli eventi calamitosi della alluvione del 1855 e delle distruzioni belliche, o in alcuni esempi di edificato sparso.

Nel "territorio aperto" vengono cartografate le aree boscate da sottoporre al vincolo di cui alla L.R. 431/85, le aree soggette al vincolo idrogeologico e viene anche elaborata una carta dell'uso del suolo extraurbano con una zonizzazione che specifica anche le aree a pascolo, il sistema agricolo collinare e di fondovalle, le aree rocciose o a calanchi e le zone agricole con funzioni produttive che eccedono la capacità produttiva del fondo (Ed), tra cui anche la zona Ed3 o area ASFD di Formole, destinata ad attrezzature agrituristiche senza aumento di volume, maneggio coperto ed attrezzature di servizio al maneggio; vengono perimetrati il bacino lacustre di Montedoglio, alcune aree per escavazione degli inerti, attrezzature particolari quali la pista da motocross di Mignano, "aree agrituristiche" (Felcina) o zone per attrezzature turistico-alberghiere (Viamaggio, Balzone a Mogginano, Silver di Pettinari in località Appalto Bonucci, Sari in località Appalto Bonucci). La zonizzazione del capoluogo e delle frazioni maggiori conferma in generale le scelte operate dal precedente Piano Regolatore.

Per ciò che riguarda in particolare le previsioni nel capoluogo vengono confermate e ed ampliate le aree di espansione residenziale in località Il Gioiello e sulle prime pendici collinari, alle spalle dei quartieri di edilizia economico-popolare degli anni '50 del '900; la strada E45 continua a rappresentare il limite occidentale allo sviluppo urbano; viene confermata anche la localizzazione dell'area sportiva in sinistra del Tevere tra il fiume e la strada provinciale Sestinese, così come il previsto collegamento stradale diretto tra E45 e la suddetta strada provinciale, mentre viene cancellata la localizzazione del nuovo cimitero prevista dal Piano del '74. Viene invece inserita nuova area produttiva in località Dagnano.

Anche a Valdazze vengono riproposte le previsioni del vecchio piano di lottizzazione, assunte in modo del tutto acritico e quindi individuando un perimetro

dell'area soggetta a piano attuativo già approvato, nonostante che esso restasse ancora per lo più inattuato.

Dal 1992 il piano è stato modificato con una serie di varianti il cui elenco generale, articolato in tipologie, è riportato di seguito. Una delle tipologie di variante più utilizzata dal Comune è quella del Piano di Recupero con eventuale variante contestuale, anche se alcuni dei P.d.R. di seguito riportati erano già previsti come strumento di attuazione del P.R.G.. La necessità della variante adottata contestualmente al P.d.R. è spesso scaturita dalla mancanza, come sopra evidenziato, di una schedatura puntuale del patrimonio edilizio esistente che avrebbe potuto consentire interventi ammissibili differenziati sulla base del valore architettonico e delle esigenze specifiche di riuso.

Le due varianti al P.R.G. adottate con procedura lunga (commi da 8 a 20 dell'art. 40 della L.R. 5/95) sono invece legate al problema della grave carenza registrata nel capoluogo di spazi a parcheggio sia pubblici che privati; in entrambi i casi infatti si tratta di varianti che modificano la destinazione urbanistica delle aree interessate al fine di realizzare garage interrati. La carenza di posti auto risulta particolarmente problematica nei tessuti edilizi residenziali degli anni '50, a causa sia della mancata previsione di spazi a garage all'interno degli edifici che, anche, del regime di proprietà degli spazi aperti che non ha consentito la realizzazione di posti auto, anche nella forma di annessi pertinenziali.

È da evidenziare infine che il Comune di Pieve S. Stefano non ha ancora provveduto alla redazione di una variante di adeguamento del proprio P.R.G. ai contenuti della L.R. 64/95 e succ. modiff. e integr., avendo più opportunamente rimandato alla redazione del Piano Strutturale la individuazione della zonizzazione del territorio agricolo comunale, così come la definizione della disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie nel territorio aperto.

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il piano vigente è in sostanza quello approvato nel 1991, con le modifiche successivamente apportate attraverso le varianti di cui all'art. 40 della L.R. 5/95 sopra richiamate, che non hanno di fatto alterato la struttura del Piano originario. Le previsioni urbanistiche di tale Piano hanno trovato, nel loro complesso, una larga attuazione, anche se si riscontrano differenze tra la situazione del Capoluogo e le altre frazioni.

Nel Capoluogo si rileva una sostanziale completa attuazione del Piano; tutte le zone C e D soggette a piano attuativo sono state infatti attivate nell'arco degli ultimi dieci anni, anche se ovviamente si trovano in un diverso stato di utilizzo; i piani attuativi delle aree residenziali che non risultano ancora completamente sature (due zone C ed un PEEP) sono quelli di più recente approvazione (il PEEP di Colledestro è del 1999 e i due stralci della lottizzazione il Falcone del 2000 e del 2001); per quanto riguarda le zone B è difficile fare una considerazione sul loro grado di attuazione in quanto per lo più si presentano comunque come aree non solo urbanizzate ma anche già prevalentemente edificate. Nella maggior parte dei casi l'indice di zona non è quasi mai completamente utilizzato, mentre risultano del tutto liberi soltanto due lotti. La volumetria residua delle zone B è quindi da considerarsi di carattere fisiologico in quanto il sottoutilizzo degli indici di zona è proprio dei caratteri delle zone urbanistiche di completamento, legato alla eterogeneità delle tipologie insediative.

Per quanto riguarda le zone industriali si può osservare che quelle di nuova previsione introdotte dal Piano raggiungono un grado di utilizzo del 75% (Dagnano e Pian di Guido), mentre sono da considerare completamente sature quella posta in Loc. Daga e la zona compresa tra via Coupers e il fiume Tevere. In quest'ultima, che è anche quella di più antica formazione, è da considerare con attenzione la eterogeneità delle funzioni presenti (residenza, attività artigianali, commercio) che la configurano come un'area a destinazioni miste dovute anche per la stretta contiguità con il centro urbano.

Le zone che nel capoluogo il piano destinava a standard riguardano prevalentemente strutture ed aree già esistenti; il principale intervento di nuova previsione è quello relativo all'area del nuovo campo sportivo; tale intervento è da considerarsi completamente attuato anche se con un utilizzo dell'area inferiore a quella prevista dalla zonizzazione, mentre non è stata realizzata l'estesa area destinata a verde pubblico contigua alla zona sportiva. In fase di redazione del nuovo PRG sarà necessario verificare soprattutto la dotazione di standard rispetto alle diverse parti del capoluogo, valutando in particolare l'opportunità di redistribuire in modo più equilibrato la dotazione di verde e parcheggi.

Nelle frazioni si può osservare che:

- a Valsavignone non sono presenti aree di nuova espansione ma soltanto zone di completamento; valgono perciò le stesse considerazioni fatte per le zone B del Capoluogo;

- nella frazione di Montalone la principale previsione era costituita da una zona B composta di 5 lotti posta a margine dell'abitato e da una contigua area destinata a verde pubblico; tale previsione è stata recentemente oggetto di una variante di ripermimetrazione in quanto, nella precedente versione, risultava di difficile utilizzazione; si ritiene pertanto che la sua mancata attuazione sia da attribuire ad una oggettiva difficoltà di realizzazione anche se comunque l'area risulta tuttora libera;

- nella frazione di Madonnuccia vige la previsione di una vasta area a PEEP divisa in due stralci; il primo stralcio risulta praticamente completato mentre un secondo stralcio è tuttora sulla carta; l'area rimasta inutilizzata si presenta di difficile realizzazione soprattutto per le caratteristiche morfologiche del terreno che mostra pendenze accentuate.

L'abitato di Madonnuccia si è caratterizzato nel tempo soprattutto come centro turistico, con abitazioni per il weekend e strutture di ristoro legate soprattutto alla presenza dell'invaso di Montedoglio, che hanno in parte mutato la sua originaria destinazione, finalizzata alla ricollocazione degli abitanti espropriati a seguito della costruzione della diga. Il Piano Strutturale dovrà tenere conto di questa radicale trasformazione nella previsione di un suo potenziale completamento.

La situazione di Valdazze costituisce un caso a se stante rispetto alle altre frazioni. Il piano di lottizzazione redatto nel 1977 faceva seguito alla approvazione del PRG del 1974; il PdL conteneva un consuntivo delle volumetrie previste dal Piano di lottizzazione sulla base del PRG e di quelle già realizzate tramite intervento diretto prima della adozione del PRG.

Il piano divideva l'area in tre zone denominate zona residenziale C5 con indice di fabbricabilità fondiario (if) pari a 0,75 mc/mq, zona residenziale C6 con if=0,50 mc/mq, zona residenziale commerciale C2 con if= 2,00 mc/mq, zona per attrezzature collettive con if=0,75 mc/mq.. Nella zona C5 il volume residenziale edificabile totale era di 70.206 mc. di cui costruiti 4.298; nella zona C6 il volume previsto era di 3.525 mc. completamente da edificare; nella zona C2 a destinazione residenziale-commerciale il volume risultava di 8686 mc mentre quello già edificato era di 12105 mc.; nell'area destinata ad attrezzature collettive il volume edificabile era di 29071 mentre quello costruito di 2390 mc.. Complessivamente il volume edificabile risultante dal Piano di Lottizzazione, tenendo conto sia delle previsioni di PRG che dello stato di fatto, era di

116.601 mc. mentre quello costruito era di 18793 mc., con una volumetria residua risultante di 97.808.

Dal consuntivo del piano di lottizzazione risultavano inoltre già realizzati alcuni tracciati stradali, l'impianto di captazione, deposito e distribuzione idrica, la rete di illuminazione pubblica limitata alle zone già abitate, strade e piazze per 19.350 mq e zone a parcheggio pubblico per mq 4.108. Il Piano, improntato ad una tipologia turistico - residenziale di tipo estensivo, con abitazioni isolate sul lotto o blocchi a schiera, con vaste zone a verde destinate ad attrezzature sportive e ricreative, ad oggi risulta attuato solo in parte; dei 63 lotti previsti, di cui 19 già edificati, successivamente alla stesura del Piano attuativo sono stati interessati da nuova edificazione altri 10 lotti; allo stato attuale risultano pertanto 66.000 mc di volumetria residua relativa ai lotti non ancora edificati; inoltre per quelli edificati è da rilevare che l'indice di zona è stato nella maggior parte dei casi utilizzato per circa un 30-40%. Non sono del tutto assenti le attrezzature sportive e gli standard in genere, lo schema viario risulta in buona parte solo accennato; data la notevole consistenza originaria del piano e la sua modesta attuazione, l'insediamento risulta disperso senza una propria centralità, con le opere di urbanizzazione realizzate solo in parte e privo di attrezzature di servizio.

VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE C, DEI PEEP E PIP E DEI SERVIZI PREVISTI DAL PRG

Località	Tipo di zona Urbanistica	volumetria o superficie fondiaria prevista	Del. di approvazione	Stato di attuazione			
				si	no	in parte	% residua
CAPOLUOGO							
Lottizzazione il Falcone (Gavelli)	C	7160 mc	Del. C.C. 23 del 30.06.00			30%	70%
Lottizzazione il Falcone (simoncelli)	C	9150 mc	Del. C.C. 6 del 30.03.01		X		100%
Lottizzazione A	PEEP		lott. Antecedente all'app. del Piano	X			
Lottizzazione B	PEEP		lott. Antecedente all'app. del Piano	X			
Lottizzazione C	PEEP	previsti 11149 mc realiz. 7901 mc	lott. Antecedente all'app. del Piano	X			
La Vigna	B2	4 lotti				50%	50%
lottizzazione Colledestro	PEEP	10086 mc	Del. C.C. 35 del 27.08.99		X		100%
Campo sportivo	F1			X			
Campo sportivo	V.P.				X		
Campo da tennis	V.P.			X			
Balsaccio	D2				X		
E/45	F2			X			
Dagnano	D1	30950 mq	lott. antecedente all'app. del Piano			75%	25%
Dagnano	D2	13350 mq	Del. C.C. 4 del 19.02.99	X		75%	25%
Pian di Guido	D1		lott. antecedente all'app. del Piano	X			
Lavorazione inerti (PdGuido)	D					utilizzata al 50%	
Lavorazione inerti (Papini)	D			utilizzata al 100%			
Madonnuccia I	PEEP		lott. antecedente all'app. del Piano	X			
Madonnuccia II	PEEP	9000 mc	lott. antecedente all'app. del Piano		X		100%
Montalone	B2	5 lotti			X		100%
Valdazze	C	116.000 mc	lott. antecedente all'app. del Piano e in parte successiva			X	75 %

ANALISI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA DEL COMUNE- elaborata sulla base delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate per interventi di edilizia residenziale industriale e rurale

nuove costruzioni residenziali	nuove costruzioni produttive	nuove costruzioni agricole	totale nuove costruzioni	interventi fino alla ristrutturazione edilizia	ristrutturazione urbanistica	altro
anno 1992						
6 civ. ab.	2 edifici ind.	2 annessi	10	15		6
anno 1993						
4 civ. ab. 4 ampliamenti 3 garage		2 annessi	13	18 di cui tre su edifici rurali	1	3
anno 1994						
9 civ. ab. 1 ab. vacanze 1 ampl. 3 garage		4 annessi	18	36 di cui 8 su ed. rurali	2	14
anno 1995						
7 civ. abitazioni 1 ampliamento	1 residence/ bar	6 annessi		29 di cui 1 su ed. rurale		8
anno 1996						
3 ampl. civ. ab. 2 ab. vacanze 1 garage	2 edifici ind.	2 annessi	10	36		5
anno 1997						
1 civ. abit. 1 ab. vacanze 1 garage	1 edificio ind.		4	37	4	
anno 1998						
1 civ. ab. 2 ab. vacanze 2 ampliamenti 2 garage 2 magazzini		2 annessi	11	27 di cui 2 su ed. rurali	2	16
anno 1999						
1 abitazione 1 garage	2 ampliamenti	2 annessi	6	29 di cui 5 su ed. rurali	1	15
anno 2000						
3 civ. ab.	5 edifici ind.			53	1	28
anno 2001						
4 civ. ab. 5 ab. vacanze 3 garage	1 edif. ind.	4 annessi	18	83	4	8

In generale in tutti gli anni prevalgono gli interventi e le opere ristrutturazione edilizia rispetto alle nuove costruzioni, e mentre gli interventi di ristrutturazione sono diffusi su tutto il territorio (capoluogo, frazioni territorio agricolo) gli interventi di nuova costruzione di tipo residenziale sono quasi esclusivamente concentrati nel capoluogo, con qualche eccezione per la Loc. Valdazze e Madonnuccia, abitazioni in questo caso per residenza vacanze; complessivamente nel decennio 1992 – 2001 risultano rilasciate concessioni per la costruzione di circa 57 nuove abitazioni; nel capoluogo si riscontrano inoltre diverse richieste di costruzione di garage (14 nel periodo analizzato)

Per quanto riguarda le nuove costruzioni agricole queste interessano esclusivamente la realizzazione di annessi con interventi prevalentemente diffusi nella parte meridionale del territorio comunale; tra gli interventi in territorio aperto sono inoltre da segnalare la realizzazione di un centro turistico rurale in località Felcina di un bivacco nell'Alpe della Luna.

Nella categoria "altri interventi" quelli più diffusi risultano la realizzazione di depositi per il GPL, le sistemazioni degli spazi aperti pertinenziali, la realizzazione di strutture precarie a carattere temporaneo, la realizzazione di piscine.

Gli interventi di recupero di maggiore consistenza interessano in prevalenza il territorio extraurbano, legati al riuso di edifici ex agricoli con cambi destinazioni d'uso da annessi rurali a residenze, in parte recuperate anche per fini agrituristiche.

ATTI SOVRACOMUNALI DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE INERENTI IL TERRITORIO COMUNALE.*Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT)*

Il Piano di Indirizzo Territoriale, approvato nel gennaio 2000, costituisce il quadro di riferimento principale per la gestione, la pianificazione e la trasformazione del territorio. Esso individua quattro sistemi territoriali di programma (Appennino, Arno, Costa e Arcipelago, Aree interne e meridionali), sistemi territoriali locali (coincidenti con i sistemi economici locali identificati nella D.C.R. 219/99) e sistemi territoriali funzionali (strutture ospedaliere, istruzione universitaria, grande distribuzione, centri espositivi, aree turistiche, parchi ed aree protette, reti ed impianti tecnologici).

Il PIT definisce in generale e per ognuno dei quattro sistemi territoriali il quadro degli obiettivi, delle invarianti e delle prescrizioni relative alla città e agli insediamenti urbani, al territorio rurale, alla rete per le infrastrutture per la mobilità e per l'energia.

Pieve S. Stefano, insieme agli altri comuni della Valtiberina (Sansepolcro, Anghiari, Monterchi, Caprese Michelangelo, Badia Tedalda, Sestino), fa parte della Toscana dell'Appennino.

I caratteri territoriali di questo sistema impongono scelte di pianificazione che rafforzino le sinergie tra risorse naturali, turismo (attraverso la valorizzazione e il potenziamento dell'offerta ricettiva e dei servizi), le attività produttive, le attività agricole tipiche della montagna, il patrimonio storico – culturale.

Tra gli atti regionali di riferimento citati nel PIT di particolare rilevanza per il Comune di Pieve S. Stefano sono da segnalare le aree protette individuate ai sensi della L. 394/91 e della L.R.T. 49/95 (Riserva naturale dell'Alta Valle del Tevere-Monte Nero).

Attiene inoltre al sistema territoriale di programma la realizzazione dell'invaso di Montedoglio.

Obiettivi strategici del PIT per il sistema territoriale di programma dell'Appennino:

- a) miglioramento della accessibilità complessiva e della permeabilità dell'Appennino per le percorrenze extraregionali; spetta al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e ai Piani Strutturali localizzare previsioni di potenziamento della rete infrastrutturale esistente di supporto ai sistemi territoriali locali;
- b) eliminazione del fenomeno del drenaggio delle persone verso le zone vallive attraverso il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, delle attività produttive, manifatturiere

ed agricole e attraverso la qualificazione delle attività turistiche incentivando il turismo rurale e l'agriturismo, il turismo ecologico e naturalistico, l'escursionismo;

c) difesa del territorio sotto l'aspetto idrogeologico ed eliminazione del rischio idraulico e prevenzione degli effetti franosi e salvaguardia ambientale degli ecosistemi.

Per il sistema delle città e degli insediamenti è necessario consolidare il ruolo dei nuclei e delle frazioni concentrando le eventuali quote di accrescimento degli abitati intorno ai presidi insediativi esistenti.

Agli strumenti urbanistici comunali spetta:

- la ridefinizione degli standard ed il loro dimensionamento ponendo prescrizioni per i parcheggi e il verde strettamente dimensionato alle effettive necessità, e la definizione di prescrizioni per il riordino dei servizi scolastici e sanitari
- la valorizzazione dei centri antichi per un loro riuso anche a fini turistici
- la riqualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di nuove costruzioni o ristrutturazioni urbanistiche che conservino i caratteri e le tipologie tradizionali; ai fini della riqualificazione del paesaggio lo sviluppo dei centri e dei nuclei deve salvaguardare le relazioni con il territorio rurale.

Per il territorio rurale gli strumenti urbanistici dovranno garantire:

- lo sviluppo sinergico delle attività agricole integrate con le attività legate al turismo rurale e all'agriturismo;
- la classificazione delle risorse boscate che dovranno essere soggette a piani di gestione che tutelino la stabilità dei versanti e la sicurezza idrogeologica degli insediamenti;
- l'individuazione e classificazione del patrimonio edilizio rurale ai fini del recupero e riuso per attività connesse all'agricoltura o integrative del reddito delle aziende.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento è un atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica-comunale.

Con riferimento al territorio provinciale, in conformità alle prescrizioni del PIT, il P.T.C. definisce i principi sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, individuando ambiti territoriali di interesse paesistico e ha valore di piano urbanistico-territoriale.

Il Piano contiene il quadro conoscitivo delle risorse essenziali del territorio, indica e coordina gli obiettivi da perseguire di ciascun sistema e sottosistema, in relazione alle loro caratteristiche prevalenti ed è articolato secondo indirizzi, direttive, prescrizioni e indicazioni.

I Piani Strutturali dovranno tenere conto degli indirizzi, dovranno essere compatibili con le direttive e dovranno conformarsi alle prescrizioni del P.T.C.

Il P.T.C. recepisce i Sistemi Territoriali Locali già configurati dalla Regione Toscana ed individua, nel territorio provinciale, Sistemi Territoriali di Programma articolati in sottosistemi con specifica considerazione dei valori paesistici.

I sottosistemi territoriali si articolano in unità di paesaggio, zone agronomiche, tipi e varianti del paesaggio agrario, sottosistemi idrografici.

Il Comune di Pieve Santo Stefano rientra nel *Sistema Territoriale dell'Appennino* e nel *Sottosistema delle aree montane* in cui ricadono le Unità di Paesaggio AP 10-12 colline occidentali del Tevere, AP 10-13 monti occidentali del Tevere, AP 11-01 monti orientali del Tevere, AP 11-02 colline orientali del Tevere, AP 11-03 montagna di Sansepolcro, AP 11-04 alta valle del Marecchia, per le quali il PTC individua i seguenti obiettivi:

- rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive e patrimonio culturale;
- miglioramento dell'accessibilità complessiva;
- consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali;
- recupero e valorizzazione della maglia viaria di antica formazione dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa svolte.

Il PTC individua ai sensi dell'art. 5 comma 6 le invarianti strutturali che il Piano Strutturale deve assumere: città ed insediamenti (strutture urbane, aggregati, ville, edifici specialistici antichi, edilizia rurale di matrice storica); paesaggio e documenti materiali della cultura (tipi e

varianti del paesaggio agrario, tessitura agraria, terrazzamenti e ciglionamenti, opere di difesa idraulica); risorse naturali (aree di interesse ambientale, geotopi, boschi, regime delle acque, aree soggette a pericolosità geomorfologica); sistemi infrastrutturali (viabilità storica, strade di interesse paesistico, infrastrutture per la mobilità).

In riferimenti agli insediamenti storici il PTC ha individuato e schedato oltre alla struttura urbana di Pieve Santo Stefano i seguenti aggregati, ville, edifici specialistici antichi attribuendo classi di valore architettonico urbanistico/paesistico e definendo le relative aree di tutela paesistica rappresentate nella *Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo*

Aggregati: Rocca Cignata, Sigliano, Tizzano, Bulcianella, Bulciano, Cirignone, Mignano, Montalone, Pietranera-villa di Pietranera, Santa Apollinare, Case Ranco, Castello di Roti, Cercetole, Fratelle, Mogginano, Sparti, Valsavignone, Ville di Roti, Baldignano, Brancialino, Castelnuovo, Collungo, Valdazze di Sopra.

Ville: villa Papini, villa la Gaburra, villa di Rocca Cignata, villa la Casaccia, villa Sardiario, villa Niccolai, villa Collacchioni, villa di Baldignano, Villalba.

Edifici specialistici: Cananeccia, Sintigliano, Cerbaiolo,

Per le **aree di tutele paesistica** della Struttura Urbana di Pieve Santo Stefano, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici il Piano Strutturale dovrà contenere una disciplina compatibile con le direttive di cui agli artt. 13 e 25 delle norme del PTC.

Per il **patrimonio edilizio di matrice storica** (centri antichi e architettura rurale) il P.S. deve contenere obiettivi, criteri e previsioni da rispettare nella redazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) in riferimento alla disciplina degli interventi, al fine di tutelare la qualità storico-architettonica e documentaria degli edifici secondo le direttive contenute al comma 3 dell'art. 13 e al comma 2 lettera h) dell'art. 25.

Nel Comune di Pieve Santo Stefano il P.T.C.P. ha individuato le frazioni di Madonnuccia, Montalone, Valsavignone, quali centri facenti parte del **sistema urbano della Provincia** da considerare, insieme al capoluogo, struttura del sistema insediativo e pertanto riferimento privilegiato per la localizzazione di nuove addizioni edilizie.

Il PTC individua inoltre *tratti stradali di interesse paesistico rilevante o eccezionale, Aree con sistemazioni terrazzate o a ciglioni, i Boschi, i Geotopi, le aree di interesse ambientale* per i quali il Piano Strutturale dovrà dettare specifiche discipline di uso e di tutela

Ai fini dell'individuazione delle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola il P.T.C. ha articolato il territorio aperto in zone agronomiche, definendo al loro interno tipi e varianti del paesaggio agrario, e classificandone la tessitura agraria;

Il territorio comunale ricade entro la **zona agronomica 3 *Alta Valtiberina e montagna del Casentino est*** ed è interessata dai seguenti **tipi e varianti del paesaggio agrario:**

1 *fondovalli stretti* varianti **b) *molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle, c) *molto stretti e con alluvioni terrazzate**** (ASE: aree ad agricoltura sviluppata estensiva),

8 *coltivi appoderati* varianti **a) *densi e continui, a1) *densi e continui dell'alto Casentino e alta Valtiberina**** (ASE), **b) *macchia di leopardo interni al bosco*** (MAD: aree marginali ad economia agricola debole);

10 *coltivi della montagna* varianti **a1) *a campi chiusi, a2) *ristrutturati a querce fitte o rade****, (ASE)

11 *aree di transizione* varianti **b) *arbusteti*** (ASE), **c) *arbusteti arborati connessi alle formazioni ofiolitiche*** (MAD)

La **tessitura agraria** è presente nelle tre tipologie *maglia fitta, maglia media, maglia rada*;

Per le aree sopra elencate Il Piano Strutturale deve contenere una disciplina compatibile con le direttive contenute negli art. da 17 a 24 del PTC

Ai fini della *Tutela idraulica* il P.S. deve essere conforme alle prescrizioni e vincoli di cui all'art. 65 del PIT e alle salvaguardie di cui agli artt. da 74 a 79 del PIT e, sulla base di più approfondite specificazioni contenute nel P.S., alle direttive di cui all'art. 29 del PTC (mantenimento dell'efficacia del sistema scolante; conservazione delle opere idrauliche; sistemazioni idraulico agrarie nelle aree declivi adeguate e coerenti alle pendenze; vincolo di destinazione idraulica per le aree occupate da arginature trasversali e longitudinali compreso quelle dove insistevano sistemazioni rimosse senza motivazione; rendere percorribili gli argini); inoltre per il bacino idrografico del fiume Tevere il P.S. dovrà rispettare i contenuti della Delib. del Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino del Fiume Tevere n° 85 del 29.10.99 "approvazione del Piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato ai sensi dell'art. 1 del D.L. 11.06.1998, n° 180 e successive modificazioni" (BURT n° 52 del 29.12.99). La stessa deliberazione dovrà essere considerata anche ai fini della tutela geomorfologica oltre che contenere una specifica di quanto rappresentato nella *Carta della pericolosità geomorfologica ed idraulica* del PTC e, per le eventuali aree riconducibili alle classi di pericolosità 3 e 4 della DCR 94/84, prevedere una disciplina coerente con quanto disposto all'art. 31 commi da 4 a 9 delle Norme del PTC.

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE FISSATI NELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Da più parti si sottolineava l'esigenza di porre mano al rifacimento dello strumento urbanistico comunale, argomento peraltro già contenuto nei programmi elettorali sia di maggioranza che di opposizione; oltre a ciò anche la L.R. n°5 /95 imponeva ai Comuni di provvedere all'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico entro dieci anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale in vigore.

Il problema, inoltre, stava diventando urgente, verificando quotidianamente la reale necessità di nuove normative e di un nuovo disegno complessivo sia per gli spazi pubblici che per le aree edificabili atte a proiettare la nostra comunità nel futuro.

Se il precedente P.R.G. inquadrava il Comune di Pieve Santo Stefano tra quelli a **forte vocazione agricolo-montana**, il nuovo strumento urbanistico si dovrà porre l'obiettivo di valorizzare (armonizzandole) la **pluralità delle funzioni presenti** nel territorio (Agricoltura, Industria, Servizi, Artigianato, Commercio, ecc.) favorendo lo sviluppo delle esistenti e nuove realtà produttive e l'integrazione delle attività agricole con attività agrituristiche.

A livello territoriale ed edilizio il nuovo Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico dovrà individuare le emergenze ambientali favorendo un nuovo disegno del territorio che persegua l'obiettivo di una reale integrazione tra le parti che lo compongono; per ricaduta particolare attenzione dovrà essere rivolta al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In questa ottica capoluogo e frazioni costituiranno un organismo omogeneo formato da parti distinte e riconoscibili, riconducendo la nuova forma aggregativa al processo di formazione storica.

Sulla base dei contenuti e dei dati emergenti dalle analisi compiute nei precedenti capitoli si possono definire i seguenti obiettivi da porre a fondamento del Piano Strutturale di Pieve Santo Stefano.

Tutela e valorizzazione del sistema insediativo mediante le seguenti azioni:

- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici che si sono determinati al suo interno nel corso dell'evoluzione storica, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, sia come qualità che come quantità e

localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor costo sia per la realizzazione di infrastrutture che “ambientale”;

- riqualificazione architettonica del sistema insediativo che ha subito alterazioni dal dopoguerra ad oggi e, in particolare, del centro storico del capoluogo, dei quartieri di edilizia economica e popolare storici, da riqualificare anche per ciò che riguarda gli spazi di pertinenza e ad uso comune;
- riqualificazione e redistribuzione dei servizi con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi sia pubblici che privati e degli spazi a verde pubblico, cercando, in particolare nel capoluogo, di ricavare aree da destinare a parcheggio;
- armonizzazione degli indici e degli standard delle aree a destinazione produttiva al fine di ottimizzare l'utilizzazione delle aree esistenti e ridurre il consumo di suolo nelle aree produttive di nuova espansione;
- razionalizzazione del sistema della viabilità del capoluogo cercando di incidere sia, nei flussi prettamente locali attraverso il miglioramento dei vari innesti viari, sia scaricando il capoluogo dal traffico di attraversamento a carattere sovralocale attraverso la creazione di un nuovo tracciato di collegamento diretto tra l'uscita nord della E 45 e la strada provinciale Nuova Sestinese;
- per ciò che riguarda gli insediamenti rurali sparsi conservazione delle architetture tradizionali in territorio rurale residue di maggiore pregio e definizione di una disciplina specifica del patrimonio edilizio esistente che consenta interventi graduati in rapporto al valore architettonico di ogni singolo edificio ed interventi di riqualificazione ambientale attraverso la demolizione e ricostruzione di volumi incongrui e/o l'incremento con nuovi volumi atti a favorire l'insediamento locale.

Tutela e valorizzazione del territorio aperto attraverso:

- la promozione delle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura in genere, zootecnia, agriturismo e turismo rurale) che al tempo stesso consenta di valorizzare il paesaggio agrario tradizionale;
- valorizzazione di attività e funzioni specialistiche presenti nel territorio agricolo quali enti o istituti storici (ex ASFD, vivaio forestale, IPSAA) che costituiscono fattori dell'identità specifica del territorio comunale per ciò che riguarda le forme di utilizzazione del suolo;
- disciplina delle aree contermini all'invaso di Montedoglio che non ne pregiudichi l'uso idropotabile e che consenta anche utilizzazioni turistiche a basso impatto; a tal fine saranno individuate le aree di potenziale degrado prevedendone la loro riqualificazione anche attraverso la eventuale rilocalizzazione delle funzioni incongrue.

Quanto fino ad ora citato vuole essere la traccia che l'Amministrazione Comunale vuole percorrere al fine di giungere alla redazione del nuovo Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico in linea con le proprie idee e convinzioni.

Non vuole però essere un documento fermo e imm modificabile ma aperto a tutte le indicazioni e osservazioni di tutti coloro che vivono nella nostra comunità e che riterranno di voler offrire il proprio contributo.

Questo non è che il primo atto per giungere alla nuova pianificazione urbanistica, a cui faranno seguito, su iniziativa dell'Assessorato all'Urbanistica e dell'Amministrazione tutta, momenti di incontro e discussione aperti sia ai consiglieri comunali che alla cittadinanza di Pieve Santo Stefano.

LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI ALLA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Al fine di garantire la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio, la Amministrazione Comunale, successivamente alla fase di avvio del procedimento, ha ritenuto opportuno organizzare una serie di incontri con la popolazione per illustrare i nuovi procedimenti amministrativi introdotti dalla L.R.T. 5/95 per la formazione del Piano Regolatore Comunale, e avviare una consultazione, il più allargata possibile, sulle linee guida di riferimento per la redazione del Piano Strutturale.

La scelta operata per raggiungere tale obiettivo è stata quella di comporre un questionario, da distribuire a tutte le famiglie residenti nel comune, contenente una serie di quesiti riguardanti alcuni aspetti specifici relativi ai servizi, alla loro accessibilità, alle esigenze legate alla residenza ed alla qualità dell'abitare ed altri aspetti di carattere più generale inerenti la lettura e la percezione da parte dei cittadini del proprio territorio e delle sue principali vocazioni e potenzialità.

Il questionario è stato formulato sulla base dei seguenti criteri:

- garantire l'anonimato delle risposte in modo che queste assumessero un valore statistico svincolato dalle esigenze del singolo;
- facilità di compilazione e semplicità dei quesiti organizzati a risposta singola o, quando multipla, con indicazione del livello di importanza attribuito, scegliendo tra una serie di alternative prefissate, al fine di ottenere il maggior numero di risposte da poter classificare per gruppi omogenei e quindi interpretabili come dato statistico;
- possibilità di collegare le risposte a luoghi specifici o ad ambiti delimitati;
- inquadrare le carenze ed il livello di adeguatezza riscontrate dal cittadino rispetto al luogo di residenza, sia in merito alla dotazione dei servizi pubblici, che alla qualità dell'abitare e quindi alle specifiche necessità legate al tema della residenza (fabbisogno di nuove abitazioni o esigenza di riqualificazione delle abitazioni esistenti);
- conoscere a livello statistico le opinioni dei cittadini in merito ai settori di attività ritenuti con maggiori potenzialità di sviluppo in rapporto alle caratteristiche specifiche del territorio di Pieve Santo Stefano.

I dati contenuti nella scheda inviata alle famiglie sono stati successivamente informatizzati utilizzando la scheda riportata di seguito ed archiviati al fine di poter elaborare delle sintesi, analizzate nella **Relazione sugli incontri con la popolazione e sull'elaborazione dei dati ottenuti dai questionari inviati alle famiglie per la redazione del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico** a cura del Garante dell'Informazione allagata alla presente relazione.

 COMUNE DI PIEVE SANTO STEFANO Provincia di Arezzo		PIANO STRUTTURALE	
QUESTIONARIO PER LA CONSULTAZIONE DEI CITTADINI NELLA FORMAZIONE DEL P.S.			
id <input type="text" value="402"/>	Consideri la tua abitazione adeguata alle esigenze della tua famiglia		Ritieni che le strutture relative ai servizi pubblici o di interesse pubblico siano servite da una viabilità sufficientemente sicura
La tua abitazione è localizzata: Zona Capoluogo <input type="text"/> Frazione <input type="text"/> Località zona Agricola <input type="text"/>	Abitazione adeguata <input type="checkbox"/> SI		SI <input type="checkbox"/>
Consideri il luogo dove vivi adeguato alle tue esigenze Luogo adeguato <input type="text"/>	Nel caso non sia adeguata vorresti		Uffici Pubblici (Comune ASFD ecc) <input type="checkbox"/>
Scelta SI NO IN PARTE	Costruirti una nuova casa nel posto dove vivi <input type="checkbox"/>		Poste <input type="checkbox"/>
	Ristrutturare o ampliare la casa dove vivi <input type="checkbox"/>		Scuole Materne <input type="checkbox"/>
	Trasferirti in altro luogo all'interno del Comune <input type="checkbox"/>		Scuole Elementari <input type="checkbox"/>
	Trasferirti in altro Comune <input type="checkbox"/>		Scuole Medie <input type="checkbox"/>
			Attività Commerciali <input type="checkbox"/>
	Quali spazi sono carenti nella tua abitazione		Ritieni che il territorio offra un'immagine di qualità ad un eventuale visitatore non del luogo:
	Vani Abitabili <input type="text"/>		Immagine di qualità <input type="text"/>
	Garage <input type="text"/>		Scelta SI NO IN PARTE
	Rimessa e cantine <input type="text"/>		
Ritieni che sia sufficiente la dotazione dei servizi pubblici esistenti nel luogo dove vivi? Sufficienza servizi Pubblici <input type="checkbox"/> SI	Rispetto alle caratteristiche del territorio quali settori e attività possono trovare maggiori potenzialità di sviluppo		Quali aspetti ritieni risultino di maggiore attrattiva
Nel caso non lo sia quali di questi ritieni siano più carenti	Valorizzazione del turismo e delle attività culturali <input type="text"/>		Caratteri naturalistici e paesaggistici territorio agricolo <input type="text"/>
Verde per gioco e tempo libero <input type="text"/>	Crescita di tutte le attività agricole e del turismo rura <input type="text"/>		Qualità Urbana del Capoluogo o delle frazioni maggior <input type="text"/>
Parcheggi pubblici <input type="text"/>	Sviluppo del settore industriale e artigianale <input type="text"/>		Attività culturali e iniziative culturali <input type="text"/>
Esercizi Pubblici <input type="text"/>	Sviluppo delle attività commerciali, terziari e servizi <input type="text"/>		
Attrezzature Sportive <input type="text"/>			
Potenziamento Viabilità <input type="text"/>			

RELAZIONE SUGLI INCONTRI CON LA POPOLAZIONE E SULL'ELABORAZIONE DEI DATI OTTENUTI DAI QUESTIONARI INVIATI ALLE FAMIGLIE, PER LA REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO - a cura del Garante dell'informazione

Che con la Delibera n. 50 del 27/12/2002 da parte del Consiglio comunale, è iniziato il procedimento per la revisione degli strumenti urbanistici comunali per la redazione del nuovo "PIANO STRUTTURALE e REGOLAMENTO URBANISTICO". A seguito di tale avvio sono stati organizzati degli incontri con la popolazione, per illustrare gli iter amministrativi, i tempi e le finalità degli strumenti, che si sarebbe andati a adottare nei mesi successivi e nel contempo recepire indicazioni e suggerimenti sulle necessità e aspettative dei cittadini. A tale scopo fu predisposta una scheda-questionario da consegnare durante le riunioni effettuate che si sono tenute secondo il seguente calendario:

ZONA GEOGRAFICA	DATA	LUOGO
Madonnauccia-Baldignano	02/04/2003	Sala ATER
Valsavignone-Bulciano	03/04/2003	Bar Piccini
Montatone-Mignano	04/04/2003	Bar Sensi
Sigliano-Tizzano-Vallecalda	09/04/2003	Sala Consiliare
Ville di Roti-Cercetole	10/04/2003	Sala Consiliare
Castelnuovo-Brancialino	11/04/2003	Sala Consiliare
Centro Storico Capoluogo	17/04/2003	Teatro Comunale
Zone Espansione Capoluogo	29/04/2003	Teatro Comunale
Madonnauccia	10/01/2004	Sala ATER
Montatone	12/01/2004	Bar Sensi
Capoluogo e altre frazioni	13/01/2004	Teatro Comunale

Dall'esame dei singoli incontri è emerso un dato che si adatta in maniera costante e precisa ad ogni realtà contattata in rapporto alle specifiche esigenze. Le comunità con vocazione turistico-ambientale, agriturismo, esprimono la necessità di mantenere l'integrità ambientale del territorio. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, è espressa la necessità che il nuovo P.S., preveda la possibilità di intervenire nei fabbricati esistenti, in maniera tale da garantire le esigenze dei nuclei familiari, riguardo alla loro consistenza e in rapporto, alle esigenze dei nostri tempi.

Per quanto riguarda le aree a vocazione agricola-agrituristica, interventi finalizzati a recuperare e rivalutare chi opera in agricoltura, al fine di evitare il completo abbandono delle campagne. Da tutte le riunioni nelle frazioni è emersa la necessità che l'Amministrazione intervenga in maniera costante e non solo occasionale sulle infrastrutture e sui servizi in quanto non considerati

adeguati alle esigenze attuali e al fine di limitare i disagi di coloro che abitano lontano dal Capoluogo e quindi dai servizi.

Per quanto riguarda i due incontri con gli abitanti del Capoluogo salvo, che qualche richiesta individuale, non sono emerse grandi necessità, riguardo alle nuove edificazioni. Anche per queste due realtà, è rappresentata la necessità che il nuovo P.S. permetta di adeguare i fabbricati esistenti alle esigenze delle famiglie. Dal dibattito è emerso, invece la necessità di ottenere più parcheggi pubblici, al servizio del centro ed eventualmente la possibilità, di poter realizzare posti auto in considerazione, che pochissime abitazioni del centro storico hanno un garage. In ogni modo dati più indicativi e dettagliati, possono essere rilevati dall'analisi dei prospetti, qui di seguito predisposti in base alle risposte date alle schede, inviate a ciascun nucleo familiare.

Schede compilate e restituite al Comune n° 401 su 1.050 distribuite, percentuale di nuclei familiari che hanno risposto al questionario pari al 38,19%.

La **provenienza delle schede restituite** è articolata secondo il modo descritto in tabella:

LOCALITÀ	N° Schede	Percentuale
Capoluogo	284	70,9
Baldignano	3	0,8
Bulicano	8	2,0
Castelnuovo	7	1,7
Cercatole	3	0,8
Madonnuccia	44	11,0
Mignano	3	0,8
Mogginano	5	1,2
Montatone	4	1,0
Pian di Guido	4	1,0
Sigliano	5	1,2
Sintigliano	7	1,7
Valsavignone	12	3,0
Viamaggio	5	1,2
Ville di Roti	7	1,7

Al quesito sull'**adeguatezza del luogo d'abitazione** sono state date le seguenti risposte:

LOCALITÀ	Luogo adeguato	Luogo non adeguato	Luogo adeguato in parte	Non risposte
Capoluogo	165	22	89	8
Baldignano	1	1	1	0
Bulciano	6	2	0	0
Castelnuovo	5	2	0	0
Cercetole	3	0	0	0
Madonnauccia	12	14	17	1
Mignano	1	2	0	0
Mogginano	2	3	0	0
Montalone	4	0	0	0
Pian di Guido	1	3	0	0
Sigliano	4	1	0	0
Sintigliano	1	1	5	0
Valsavignone	9	3	0	0
Viamaggio	2	1	2	0
Ville di Roti	0	0	5	2

Il quesito sull'**adeguatezza dei servizi** ha dato il seguente esito:

LOCALITÀ	Servizi adeguati	Servizi non adeguati
Capoluogo	98	186
Baldignano	2	1
Bulciano	1	7
Castelnuovo	4	3
Cercetole	2	1
Madonnauccia	9	35
Mignano	3	0
Mogginano	2	3
Montalone	0	4
Pian di Guido	0	4
Sigliano	4	1
Sintigliano	3	4
Valsavignone	5	7
Viamaggio	0	5
Ville di Roti	0	7

Quali servizi risultano insufficienti? I dati, che numericamente non risultano rilevanti nelle frazioni più piccole, sono stati accorpati sotto il tipo di servizio ritenuto più carente e indicato con X

LOCALITÀ	Necessità di potenziare la viabilità	Carenza di verde pubblico	Carenza di parcheggi	Carenza d'attrezzature sportive	Carenza d'esercizi pubblici
Capoluogo	57	57	133	87	40
Baldignano	Dato non significativo a livello statistico				
Bulciano	X	-	-	-	-
Castelnuovo	X	-	-	-	-
Cercetole	Dato non significativo a livello statistico				
Madonnuccia	8	19	15	16	25
Mignano	Dato non significativo a livello statistico				
Mogginano	Dato non significativo a livello statistico				
Montalone	-	X	X	-	-
Pian di Guido	Dato non significativo a livello statistico				
Sigliano	Dato non significativo a livello statistico				
Sintigliano	Dato non significativo a livello statistico				
Valsavignone	--	X	-	-	-
Viamaggio	Dato non significativo a livello statistico				
Ville di Roti	X	-	-	-	X

Il quesito sull'**adeguatezza della propria abitazione** ha avuto le seguenti risposte:

LOCALITÀ	Abitazione adeguata	Abitazione non adeguata
Capoluogo	204	80
Baldignano	2	1
Bulciano	4	4
Castelnuovo	5	2
Cercetole	2	1
Madonnuccia	23	21
Mignano	2	1
Mogginano	4	1
Montalone	3	1
Pian di Guido	3	1
Sigliano	2	3
Sintigliano	4	3
Valsavignone	11	1
Viamaggio	1	4
Ville di Roti	3	4

Le risposte relative alla **necessità di ristrutturare o ampliare l'alloggio esistente o di realizzare una nuova abitazione** sono state le seguenti:

LOCALITÀ	Necessità di ristrutturare l'abitazione esistente	Necessità di una nuova abitazione
Capoluogo	25	16
Baldignano	1	0
Bulciano	4	0
Castelnuovo	2	0
Cercetole	1	1
Madonnuccia	9	8
Mignano	1	0
Mogginano	1	0
Montalone	1	0
Pian di Guido	0	0
Sigliano	2	1
Sintigliano	0	0
Valsavignone	0	0
Viamaggio	2	1
Ville di Roti	3	1

Le risposte relative al **desiderio di trasferirsi in un altro luogo** sono state le seguenti:

LOCALITÀ	Desiderio di trasferimento in un altro luogo all'interno del comune	Desiderio di trasferimento in un altro comune
Capoluogo	21	9
Baldignano	0	0
Bulciano	0	0
Castelnuovo	0	0
Cercetole	0	0
Madonnuccia	1	2
Mignano	0	0
Mogginano	0	0
Montalone	0	0
Pian di Guido	0	0
Sigliano	0	0
Sintigliano	1	0
Valsavignone	0	0
Viamaggio	0	0
Ville di Roti	1	0

Le risposte relative alle **carenze della propria abitazione** sono state le seguenti:

LOCALITÀ	Carenza di vani abitabili	Carenza di rimesse o cantine	Carenza di garage
Capoluogo	38	53	101
Baldignano	0	2	1
Bulciano	2	1	4
Castelnuovo	1	1	2
Cercetole	1	1	0
Madonnauccia	14	10	13
Mignano	0	0	1
Mogginano	0	0	2
Montalone	0	1	0
Pian di Guido	1	1	1
Sigliano	2	1	1
Sintigliano	2	1	1
Valsavignone	1	1	2
Viamaggio	2	4	3
Ville di Roti	2	0	2

Rispetto alle priorità (dal 1° al 4° posto) segnalate dalle risposte in merito alle attività con **maggiore potenzialità di sviluppo nel comune di Pieve S. Stefano**:

Attività proposte	AI 1° posto	Punt. Attr.	AI 2° posto	Punt. Attr.	AI 3° posto	Punt. Attr.	AI 4° posto	Punt. Attr.	Totale punt.
Valorizzazione del turismo e delle attività culturali	178	712	64	192	27	54	15	15	973
Crescita delle attività agricole e del turismo rurale	102	408	74	222	27	54	37	37	721
Sviluppo del settore industriale e artigianale	83	332	40	120	53	106	26	26	584
Sviluppo delle attività commerciali, terziarie e servizi	48	192	34	102	46	92	50	50	436

Alle risposte date sono stati attribuiti 4 punti per ogni opzione posta al 1° posto, 3 punti per ogni opzione posta al 2° posto, 2 punti per ogni opzione posta al 3° posto e 1 punto per ogni opzione posta al 4° posto.

Al quesito relativo alla **potenzialità del territorio del comune di Pieve S. Stefano di offrire un'immagine di qualità** sono state date le seguenti risposte:

Immagine di qualità: Sì	Immagine di qualità: No	Immagine di qualità: In Parte
95	56	232

Al quesito relativo agli **aspetti di maggiore qualità presenti nel territorio del comune di Pieve S. Stefano** sono state date le seguenti risposte:

Caratteri naturalistici	Qualità urbana del capoluogo	Attività culturali e ricreative
282	60	109

LA COSTRUZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Le elaborazioni cartografiche del P.S. sono state costruite partendo dalla Carta Tecnica Regionale in formato vettoriale e in scala 1:10.000 con approfondimenti, relativi al capoluogo e alle principali frazioni, utilizzando la cartografia in scala 1:2.000. Per la descrizione delle carte facenti parte delle indagini geologiche si rimanda alla specifica Relazione geologica.

La lettura dello stato di attuazione della pianificazione vigente è stata effettuata nelle tavole del **Mosaico del P.R.G. vigente e suo stato di attuazione** che rappresentano una sintesi delle destinazioni di zona del P.R.G., articolate per categorie di zone omogenee ove sono evidenziate le parti non attuate. In generale le previsioni risultano prevalentemente attuate con l'eccezione di alcune aree destinate a standard, concentrate soprattutto nel capoluogo, e di modeste previsioni residenziali negli aggregati di Montalone e Madonnuccia. Costituisce una situazione a sé stante il caso di Valdazze dove la consistente previsione di strutture turistico-ricettive, risalente ad un piano della fine degli anni 70, resta in larga parte inattuata.

Nelle tavole dei **Beni soggetti a disciplina sovraordinata** sono rappresentate le categorie di beni tutelati dal D.Lgs. 490/99, la classificazione dei corsi d'acqua di cui all'allegato della D.C.R. 12/2000 soggetti alle salvaguardie di cui al Titolo VII Capo II del P.I.T., le Riserve Naturali statali e provinciali; i bacini estrattivi del P.R.A.E., gli elettrodotti ad alta tensione e le relative fasce di rispetto, le fasce di rispetto della Strada di Grande Comunicazione E45; le aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono state rappresentate senza specifica campitura poiché interessano l'intero territorio comunale.

Le tavole dei **Sistemi infrastrutturali puntuali e a rete** restituisce i principali sistemi infrastrutturali relativi alla viabilità, metanizzazione, acquedotto, smaltimento dei rifiuti ed acque reflue, elettrodotti ad alta tensione, antenne e ripetitori, sistema della illuminazione pubblica e servizio del trasporto pubblico. In particolare, rispetto al sistema della metanizzazione e dell'acquedotto sono individuati, oltre alle strutture lineari e puntuali, gli ambiti di utenza serviti. I dati tabellari collegati ai dati geografici contengono le principali informazioni su tali sistemi.

Le tavole dell'**Uso del suolo e risorse agro-ambientali** analizzano gli usi del suolo restituendone le principali categorie (aree boscate, coltivi, sistemi infrastrutturali, insediamenti spersi e concentrati), articolate al loro interno attraverso un incrocio tra i dati contenuti nella cartografia di base della C.T.R., verificati sulla foto aerea del 1996, con i dati della Carta Forestale del P.T.C.. La rappresentazione dei coltivi sovrappone la lettura degli usi a quella di tipo morfologico-ambientale (coltivi di fondovalle, collinari e montani), alle sistemazioni agrarie particolari (aree terrazzate o ciglionate, "aree a campi chiusi o a querce fitte o rade"), alla tessitura agraria ed alle sue forme di evoluzione sia verso la ristrutturazione che la transizione verso l'arbusteto ed il bosco legata all'abbandono. Sono inoltre rappresentate forme di gestione e uso complementari alle attività

agricole quali aziende agrituristiche, agrituristiche - venatorie ed oasi di protezione faunistica. Rispetto alla diga di Montedoglio sono state perimetrare le superfici di invaso rispetto a tre possibili quote che evidenziano l'escursione delle acque riferite a tre diverse condizioni stagionali e di uso: *quota di massimo invaso* (396 m.) da considerare una situazione solo teorica, *quota di invaso medio* (388 m.) e *quota di invaso minimo* (377 m.) da considerare corrispondenti a due diverse condizioni di sfruttamento delle acque già in atto nell'arco dell'anno.

Le tavole delle **Risorse naturalistiche e faunistiche** ripropongono alcuni dei beni già rappresentati nelle tavole dei vincoli sovraordinati e sottoposti a specifiche forme di gestione (riserve naturali, A.n.p.i.l., oasi faunistiche) insieme ai Siti di Importanza Regionale individuati nel progetto Bioitaly e alle emergenze geologiche puntuali ed areali e ai boschi di pregio discendenti dal P.T.C..

Le tavole relative all'**Edificato e viabilità di matrice storica** individuano gli edifici e la viabilità presenti nel Catasto Lorenese e nel Catasto all'impianto presenti su tutto il territorio comunale, con un approfondimento relativo alla struttura urbana del capoluogo. Tale approfondimento ha riguardato la stratificazione storica a partire dall'edificato presente al Catasto Lorenese, integrato da quello presente al 1940, la trasposizione del "Piano di consistenza" del 1945 che rileva i danni bellici, le previsioni attuate del Piano di Ricostruzione del 1949, la rappresentazione sintetica delle trasformazioni storiche della struttura urbana dal Lorenese fino ad oggi (con le ulteriori fasi degli anni 70 fino ad oggi), indicando anche la scomparsa dei segni più significativi quali le parti perdute della struttura delle mura urbane, i quartieri demoliti del Ponte Vecchio e l'antico corso del torrente Ancione.

Le tavole relative alla **Analisi degli insediamenti accentrati del capoluogo e delle frazioni maggiori** contengono un duplice approfondimento sia in merito alla dotazione di standard e alla localizzazione delle funzioni non residenziali prevalenti che ai valori architettonico-ambientali dell'edificato e degli spazi aperti e all'analisi tipologica dei tessuti urbani, che costituiscono peraltro articolazioni del sistema funzionale degli insediamenti accentrati residenziali e produttivi al cui interno sono individuate le aree di criticità ambientale del sistema urbano.

La carta della **Morfologia fisica ed insediativa, sistemi territoriali ed U.T.O.E.** discende dalla griglia delle Unità di paesaggio del P.T.C., ulteriormente articolate in Subsistemi Territoriali ed U.T.O.E., sulla base degli elementi geomorfologici, storico – insediativi, dell'uso del suolo desunti dalle analisi precedenti; tali entità geografiche rappresentano le unità territoriali di riferimento per la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano del Piano Strutturale.

Le tavole relative alle **Invarianti strutturali del sistema insediativo ed infrastrutturale** individuano, sullo sfondo dei subsistemi territoriali, i tessuti storici del capoluogo e degli aggregati con le relative aree di tutela paesistica (assunte dal P.T.C.) e i complessi edilizi di matrice storica

del territorio aperto, censiti nella *Analisi e classificazione del patrimonio edilizio storico*. Nelle stesse tavole sono rappresentate anche le aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici antichi, discendenti anch'esse dal P.T.C., integrate con ulteriori perimetri definiti dal P.S.. Per ciò che riguarda le infrastrutture viarie sono rappresentate le invarianti della viabilità storica, e della viabilità di più recente formazione e di valore escursionistico.

Nella tavola sono indicate con apposita numerazione le schede relative alla **Analisi e classificazione del patrimonio edilizio storico** che contengono una serie di informazioni sulla accessibilità, dotazione di servizi, consistenza e stato di conservazione dei singoli manufatti edilizi, attribuendo gradi di valori architettonico-ambientali in relazione livelli di integrità/alterazione, ritenute essenziali sia per valutare le potenzialità di riuso e riqualificazione degli insediamenti esistenti che per la definizione di criteri di riferimento per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di antica formazione da sviluppare nell'ambito del Regolamento Urbanistico. Un esempio delle schede è riportato nelle figure successive.

Le tavole del **Sistema funzionale ambientale** costituiscono sintesi e approfondimento dei tematismi della carta dell'uso del suolo elaborata nell'ambito del P.S. e di quelli della Carta dei Tipi e varianti del paesaggio agrario del P.T.C.; ai tipi e varianti del paesaggio agrario così individuati che, insieme alle aree boscate, vanno a comporre le "aree a prevalente funzione agricola" o "aree produttive agricole", si sovrappongono il sottosistema dell'invaso di Montedoglio e delle sue sponde", individuato anche come "area agricola speciale", e quelle aree da escludere dal regime ordinario della L.R. 64/95, oltre che le aree urbanizzate.

La tavola de **Le U.T.O.E.** inquadra alla scala 1/5.000 le previsioni del Piano Strutturale all'interno delle unità territoriali minime complesse nelle quali sono presenti differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico paesistiche e per le quali sono attivate specifiche strategie progettuali per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio. Tali unità territoriali minime assumono le caratterizzazioni insediative ed ambientali (edifici e tessuti storici, spazi aperti di pregio, tessuti urbani di più recente formazione, aree degradate, aree di pregio o di criticità ambientale) risultanti dalla **Analisi degli insediamenti accentratati del capoluogo e delle frazioni maggiori**, a cui si sovrappongono le strategie progettuali più significative (aree di intervento strategico, fronti urbani lungofiume e lungo la strada tiberina da riqualificare attraverso progetti unitari, aree di potenziamento del sistema urbano residenziale, del sistema produttivo e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nuovi corridoi infrastrutturali viari, interventi di mitigazione quale ad esempio l'area di compensazione boschiva di Madonnuccia).

Modello scheda di rilevazione dei nuclei e complessi rurali

Codifiche

Oggetto

Abitazione civile
 Abitazione rurale
 Annesso rurale
 Cappella
 Cimitero
 Complesso edilizio
 Complesso religioso
 Complesso rurale
 Eremo
 Molino
 Nucleo storico
 Santuario
 Struttura di servizio alla viabilità
 Villa
 Villa e annessi

Viabilità di accesso

Pedonale
 Sterrata carrabile
 Asfaltata

Approvvigionamento idrico

Nessun impianto
 Pozzo/Sorgente
 Acquedotto comunale
 Acquedotto privato
 Non rilevato

Sistema di riscaldamento

Nessun impianto
 Deposito autonomo
 Metanodotto
 Non rilevato
 A legna

Smaltimento reflui

Nessun impianto
 Fossa biologica
 Fognatura comunale
 Non rilevato

Linea elettrica

NO
 SI
 Non rilevato

Alterazioni dell'arredo esterno

SI
 NO

COMUNE DI PIEVE SANTO STEFANO P.R.G. L.R. 5/95 Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Storico		NUCLEO/COMPLESSO: ST. <input type="text"/> SC. <input type="text"/>	
SISTEMA TERRITORIALE			
<input type="text"/>		OGGETTO: <input type="text"/>	
TOPONIMO: <input type="text"/>	F. catastale: <input type="text"/>		CTR <input type="text"/>
VIABILITA' DI ACCESSO: <input type="text"/>		<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	
IMPIANTI A RETE			
Approvvigionamento idrico: <input type="text"/>			
Sistema di riscaldamento: <input type="text"/>			
Smaltimento reflui: <input type="text"/>			
Linea elettrica: <input type="text"/>			
ALTERAZIONI DELL'ARREDO ESTERNO: <input type="text"/>			
SISTEMAZIONI ESTERNE DI PREGIO: <input type="text"/>			
<input type="text"/>			
Note: <input type="text"/>			
CLASSIFICAZIONE DI VALORE DEL COMPLESSO: <input type="text"/>		PRESCRIZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI	
<input type="text"/>			
CATASTO LORENESE		CATASTO ALL'IMPIANTO	
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>		<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; text-align: center;">IMMAGINE</div>		<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; text-align: center;">IMMAGINE</div>	

Sistemazioni esterne di pregio

SI
 NO

Classificazione di valore del complesso

Eccezionale / Rilevante
 Buono
 Compatibile
 In contrasto con l'intorno

Modello scheda di rilevazione degli edifici

Codifiche

Oggetto
Abitazione rurale
Abitazione
Abitazione rurale
Annesso
Annesso rurale
Azienda pilota
Canonica
Capannone artigianale
Cappella
Casa torre
Castello
Chiesa
Chiesa e canonica
Cimitero
Concimaia
Convento eremo
Edificio rurale e cappella
Edificio specialistico
Ex botaccio
Ex scuola
Formazione edilizia complessa
Forno
Giardino murato
Lavatoio
Limonaia
Molino
Ostello francescano
Palazzo
Porta urbana
Pozzo
Residenza padronale
Rimessa
Rudere
Serra
Superfetazione
Tettoia
Villa

Uso attuale
Residenza permanente
Residenza temporanea
Annesso rurale
Funzioni specialistiche
Attività artigianali/industriali/commerciali
Turistico-ricettivo
Agriturismo
Servizi sociali/culturali
Deposito/magazzino
Garage/rimessa
Non rilevato
Civile abitazione
Annesso

Datazione
Presente nel Catasto lorenese
Presente nel Catasto all'impianto
Successivo al Catasto all'impianto

Alterazioni tipologiche
Assenti
Frazionamento in più alloggi
Ristrutturazione distributiva

 COMUNE DI PIEVE SANTO STEFANO P.R.G. L.R. 5/95 Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Storico		EDIFICIO: ST. <input type="text"/> sc. <input type="text"/> ed. <input type="text"/>
SISTEMA TERRITORIALE:		
<input type="text"/>		
TOPONIMO:	<input type="text"/>	OGGETTO: <input type="text"/>
DATAZIONE:	<input type="text"/>	VALORE ARCHITETTONICO: <input type="text"/>
DATAZIONE DOCUMENTATA SU:		
<input type="text"/>		
TRASFORMAZIONE D'USO:	<input type="text"/>	DESCRIZIONE:
USO ATTUALE:	<input type="text"/>	
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE:	<input type="text"/>	
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE:	<input type="text"/>	
STATO MANUTENZIONE:	<input type="text"/>	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		
<input type="text"/>		
IMMAGINE		IMMAGINE
IMMAGINE		IMMAGINE

Valore architettonico
RV (Rilevante)
V (Valore)
SV (Scarso Valore)
CCA (Compatibile)
VT (Valore Testimoniale)
N (Nulla)

Trasformazione d'uso
Originario
Trasformato
Inutilizzato

Alterazioni architettoniche
Assenti
Leggere
Gravi
Totali

Stato manutenzione
Buono
Medio
Cattivo
Pessimo

Il **quadro normativo**, articolato in sei sezioni (di cui la prima, con valore introduttivo, illustra i caratteri del Piano e l'ultima relativa alle salvaguardie), contiene un nucleo centrale che rappresenta il corpus delle disposizioni relative all'uso ed alla tutela del territorio, inteso come l'insieme delle risorse essenziali, delle invarianti strutturali e delle funzioni e prestazioni, che si connotano nei "luoghi" o Sistemi e Sottosistemi territoriali ed U.t.o.e..i

Lo Statuto dei luoghi o insieme dei caratteri, delle limitazioni all'uso, delle vocazioni valori e potenzialità delle varie parti del territorio, si sostanzia nella disciplina delle Invarianti strutturali e dei Sistemi, sottosistemi ed U.t.o.e..

In particolare le *risorse essenziali del territorio* sono trattate con disposizioni relative all'acqua, all'aria, al suolo e sottosuolo, agli ecosistemi della flora e della fauna ed al paesaggio.

Le *invarianti strutturali*, o parti di territorio che per ragioni strutturali di funzionamento sistemico e per il riconosciuto significato culturale sono considerate essenziali per lo sviluppo sostenibile e per il permanere della identità culturale dei luoghi, sono mutate dal P.I.T. e dal P.T.C. e individuate in relazione alle diverse tipologie di risorse secondo la seguente articolazione:

- aree naturali di pregio;
- geotopi;
- aree boscate e radure interne al bosco;
- reticolo idrografico;
- patrimonio edilizio di matrice storica;
- aree di tutela paesistica della struttura urbana, dei centri storici minori, delle ville e degli edifici specialistici antichi;
- i tipi e varianti del paesaggio agrario;
- la tessitura agraria;
- le aree terrazzate o ciglionate;
- la viabilità storica e/o di valore escursionistico;
- la qualità ambientale e funzionale e la adeguata dotazione dei servizi degli insediamenti;
- la sostenibilità e la valorizzazione delle attività agricole e di quelle compatibili con esse in funzione della del ruolo di tutela del paesaggio da esse svolto.

I *sistemi funzionali*, entità territoriali organiche per problematiche ambientali o funzionali prevalenti, rappresentano articolazioni trasversali rispetto ai sistemi e sottosistemi territoriali; i *sottosistemi territoriali*, parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, parametri morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo, costituiscono articolazione specifica delle Unità di paesaggio individuate dal P.T.C., per i quali il piano individua specifici obiettivi, azioni programmatico-progettuali e condizioni alle trasformazioni.

I sistemi funzionali individuati dal P.S. sono:

- il *sistema ambientale*, articolato nei sottosistemi delle aree naturali, delle aree produttive agricole, dell'invaso di Montedoglio e delle sue sponde e degli altri beni di rilevanza ambientale;
- il *sistema degli insediamenti accentrati*, articolato nei sottosistemi delle aree con funzioni prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive;
- il *sistema infrastrutturale*, articolato nei sottosistemi della mobilità, dei servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

I sottosistemi territoriali individuati dal P.S. sono:

- ST 01 – Alta valle del Tevere di Valsavignone e valle del torrente Cananeccia che contiene al suo interno la U.t.o.e. 1.1 - Valsavignone;
- ST 02 – Versante di Bulciano, Bulcianella e Sant'Apollinare,
- ST 03 – Valle del torrente Isola, crinale di Valdazze e versante del Castello di Roti e Cercetole che contiene al suo interno la U.T.O.E. 3.1 - Valdazze;
- ST 04 – Alta valle dell'Ancione che contiene al suo interno la U.T.O.E. 4.1 - Montalone;
- ST 05 – Alta valle del Colledestro;
- ST 06 – Conca di Pieve Santo Stefano capoluogo e delle sue pendici collinari comprendente al suo interno al U.t.o.e. 6.1 – Pieve Santo Stefano capoluogo;
- ST 07 – Formazioni ofiolitiche di Monte Murlo, Monte Petroso, Poggio delle Calbane e Bosco di Montalto comprendente al suo interno la U.t.o.e. 7.1 – Dagnano;
- ST 08 – Monte Fungaia;
- ST 09 – Versante di Castelnuovo comprendente al suo interno le U.T.O.E. 9.1 – Pian di Guido e 9.2 – Madonnuccia;
- ST 10 – Ripiani dell'Alpe della Luna.