

**II PIANO STRUTTURALE DI  
MONTOPOLI VAL D'ARNO**

**METODO DI LAVORO E  
ORGANIZZAZIONE  
DEL QUADRO CONOSCITIVO**

**COMUNE DI  
MONTOPOLI VAL D'ARNO**

**PIANO STRUTTURALE**

novembre 2006



## 1. Il Piano strutturale

La nuova legge regionale (L.R. 1/2005) non parla più di piano regolatore ma di strumenti della pianificazione del territorio e di atti di governo del territorio. Il Piano strutturale rientra negli strumenti della pianificazione, il Regolamento urbanistico, i Piani complessi d'intervento (di nuova definizione), i Piani attuativi, rientrano negli atti di governo del territorio.

Il Piano strutturale raccoglie le decisioni strategiche e direzionali, offre un disegno di lunga durata, individua i caratteri fondamentali, quindi "strutturali" del territorio. Questo corrisponde a quanto già sperimentato a Montopoli con l'elaborazione del Piano vigente. L'innovazione principale, quindi, rispetto alla definizione precedente, è nella forma, in quanto la legge stessa richiede che sia suddiviso in due parti: lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo.

Lo statuto del territorio rappresenta una specie di *costituzione* che contiene le regole e i riferimenti generali per la gestione e la pianificazione del territorio comunale. I valori che non devono essere persi, che nel piano precedente erano rimasti in ombra.

In questa parte si individuano e si definiscono:

- a) i sistemi e subsistemi territoriali e funzionali (in accordo con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa) collegati con le risorse (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, città e sistemi degli insediamenti, paesaggi e documenti materiali della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici);
- b) le invarianti strutturali, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi. Sono quel complesso di elementi fisici, puntuali o diffusi, la cui trasformazione irreversibile può rappresentare una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio. In qualche modo si può dire che come un uomo che perde la memoria si può disorientare fino a impazzire, così il territorio che perdesse i propri riferimenti storici, culturali e ambientali rischia di degradarsi fino ad impazzire nella congestione o nel disordine degli insediamenti e della perdita delle regole;
- c) i principi del governo del territorio;
- d) i criteri per l'uso delle risorse essenziali

- e) la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e dei beni culturali in attuazione del PTC
- f) la rappresentazione delle aree e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico

La strategia dello sviluppo raccoglie la parte più dinamica del governo del territorio con la programmazione delle azioni di ristrutturazione e trasformazione che, proprio confrontandosi con lo statuto del territorio, non devono produrre peggioramenti. Per questo definisce:

- a) gli obiettivi e gli indirizzi di governo;
- b) le unità territoriali organiche elementari. Articolazioni funzionali del territorio all'interno delle quali si prevedono e si dimensionano le trasformazioni. Sono le diverse aree urbane, le aree produttive, aree con obiettivi speciali di governo;
- c) la definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle infrastrutture e degli spazi pubblici. Il piano quindi deve definire, senza localizzarle nel territorio se non per



- unità territoriali organiche, le quantità ammissibili di interventi per insediamenti e infrastrutture che non entrino in contrasto con i valori strutturali identificati, deve definire i parametri urbanistici e gli indirizzi per la fase gestionale, le diverse funzioni e i servizi, gli spazi pubblici, l'integrazione con i diversi piani settoriali;
- d) la disciplina della valutazione integrata, che deve derivare da un attento esame dello stato dell'ambiente e delle risorse disponibili (acqua, aria, suolo, sottosuolo, aspetti economici) che serve come riferimento per non produrre peggioramenti con i nuovi interventi programmati.

Questo richiamo ai nuovi caratteri del Piano strutturale è opportuno in quanto Montopoli è stato uno dei primissimi comuni a dotarsi di questo strumento, trasformando però un'esperienza di progettazione partita come un tradizionale piano regolatore. Non ha potuto quindi usufruire del successivo consolidarsi delle esperienze, che ha portato a piani più complessi ed articolati di quello qui vigente.



## **2. Caratteri culturali dei nuovi piani e il metodo di lavoro**

Rispetto all'epoca di elaborazione dei piani tradizionali si è accentuato il cambiamento. Non siamo più in una fase di chiara crescita di popolazione e di sviluppo economico secondo il tipico modello industriale. Per valutare le necessità di una città e dimensionare un piano si procedeva confrontando i diversi dati della popolazione, per poi individuare quanta crescita c'era stata in un decennio o in un ventennio. Su quella base e presupponendo una uguale crescita futura, si individuava una quantità di aree residenziali, servizi, standards, aree industriali, viabilità necessarie per ospitare la nuova popolazione e le nuove attività. In sostanza il problema della città era un problema simile, anche se in scale diverse, a quello della edificazione di un nuovo edificio. Ci si trovava di fronte ad ampie aree libere di cui si poteva prevedere l'urbanizzazione, si pensava che l'individuazione di aree edificabili fosse sufficiente garanzia per una loro urbanizzazione e per l'insediamento di attività produttive.

Oggi la popolazione tendenzialmente invecchia e, se non diminuisce, è per un fenomeno di immigrazione. La struttura sociale è diventata più dinamica. Si ha la crescita del numero delle famiglie che diventano più piccole, con la lunga permanenza dei figli in casa e l'aumento dei singoli. È cambiata la struttura e il modo della produzione (si pensi ai computer e alle reti). I problemi maggiori sono quelli di gestire ed operare ambiti già trasformati, dove sarebbe necessario inserire spazi pubblici e qualificare le infrastrutture, o in aree parzialmente urbanizzate, dove il risultato dello sviluppo apre problemi di recupero e di ricucitura con il tessuto circostante, di controllo delle trasformazioni dell'esistente e della crescita con i limitati strumenti e mezzi finanziari pubblici.

In definitiva siamo in una fase più complessa, nella quale per le città e il territorio, accanto alle necessità primarie dell'abitare, emergono altri valori: culturali, storici, civili, determinati da modi di vita, tecniche e culture precedenti, dall'equilibrio fra parti edificate e territorio, da ritrovare per riconciliare i ritmi e i modi della vita quotidiana con quelli della natura e della storia.

Per questo bisogna rivedere l'idea secondo la quale lo sviluppo debba corrispondere solo ad una crescita fisica, quantitativa, per puntare invece a fare emergere gli aspetti qualitativi. La città non è uguale ad un bilancio di una impresa economica che tutti gli anni si qualifica con l'aumento del

fatturato. Quindi la qualità o la vivacità di una città non necessariamente deve essere valutato dal numero di palazzine in più che si sono costruite. È necessario invece valutare il risultato delle urbanizzazioni e del consumo di suolo effettuato negli anni precedenti, considerare con maggiore attenzione la ristrutturazione e il recupero dell'esistente, valutare le trasformazioni e le permanenze territoriali e continuare a considerare l'ambiente una risorsa decisiva per una nuova crescita economica, e non marginale come succedeva secondo il tradizionale modello di sviluppo.

Gli aspetti strutturali del territorio sono quindi al centro del nuovo piano. Per individuarli bisogna basarsi sui dati consolidati che si trovano nella natura (le conoscenze ambientali), nel quadro socio-economico, nello stato attuale, ma soprattutto nella storia.

È quindi importante utilizzare un metodo che porti allo scoperto i vari elementi che costituiscono la struttura profonda del territorio, partendo dagli archivi dove sono depositate le fonti della conoscenza dei luoghi e, quindi, la materia prima della disciplina: i catasti, i cabrei, le carte topografiche e geometriche territoriali. Un metodo quindi che fa ricorso alla struttura storica, non come un richiamo culturale, ma come un vero e proprio strumento di pianificazione, fondamentale in quanto oggi gli obiettivi primari dello sviluppo sostenibile risiedono nel mantenimento e nella valorizzazione della identità culturale del territorio. Se importante è valorizzare l'ambiente e il paesaggio della pianura e della collina, è allora necessario conoscerne le leggi interne (quindi la natura e la storia) e le regole in esso contenute, per rielaborarle in modo consapevole. In qualche modo significa realizzare creativamente un progetto che è anche *implicito* nel territorio stesso. Il progetto in questo caso non può essere inteso solo come un tradizionale intervento di trasformazione, ma è anche un *progetto della manutenzione* che punta a creare risorse e può essere fortemente trasformativo quando è volto all'obiettivo del restauro e del ripristino o del rinnovo. È anche un programma di governo e azione amministrativa, una prassi ordinaria di organizzazione e gestione del territorio. Il progetto diventa in parte descrizione e una interpretazione creativa dello stato attuale che deve essere rappresentato nel modo più analiticamente chiaro e sintetico.

La cartografia storica è utilizzata non solo per conoscere, ma anche per progettare in modo più oggettivo e quindi scientifico. Gli oggetti delle

carte (le case, i fiumi, gli alberi, le strade ...) sono perfettamente misurabili nella loro posizione e confrontabili nelle cartografie d'epoche successive su cui stendiamo i progetti. Attraverso il confronto fra l'assetto storico, ricostruito minuziosamente e lo stato attuale, è possibile organizzare le adeguate azioni progettuali e di governo, sulla base di ciò che, in modo oggettivo, è rimasto invariato e quello che è mutato.

Argini, viabilità podereale, sistema idraulico e canali storici, alberature, sistemazioni agrarie tradizionali e struttura podereale di pianura e di collina, edifici di interesse architettonico e tipologico, boschi, elementi significativi del territorio devono essere individuati anche cartograficamente e valorizzati nel quadro di questo progetto organico. Molti di questi elementi si trasformano così da strumenti di organizzazione storica del territorio in *monumenti* del paesaggio e guide per la conservazione e lo sviluppo, assi del recupero territoriale.

Il disegno materiale del piano che deriva da questa analisi e dagli obiettivi emersi non può più essere caratterizzato da retini che in modo generico individuino ampie aree da urbanizzare. Puntando alla ricostruzione di una identità storica come base per politiche urbane e territoriali prudenti ed efficaci, le indicazioni devono essere più aderenti alle caratteristiche, alla forma dei suoli, alla copertura vegetale, assomigliando a vedute aeree. Il disegno utilizzato quindi è il simbolo che il piano non è più un palinsesto con retini o zone anonime, buone per tutte le aree, ma deve essere calibrato sulle specifiche compatibilità del territorio e dell'edificato.

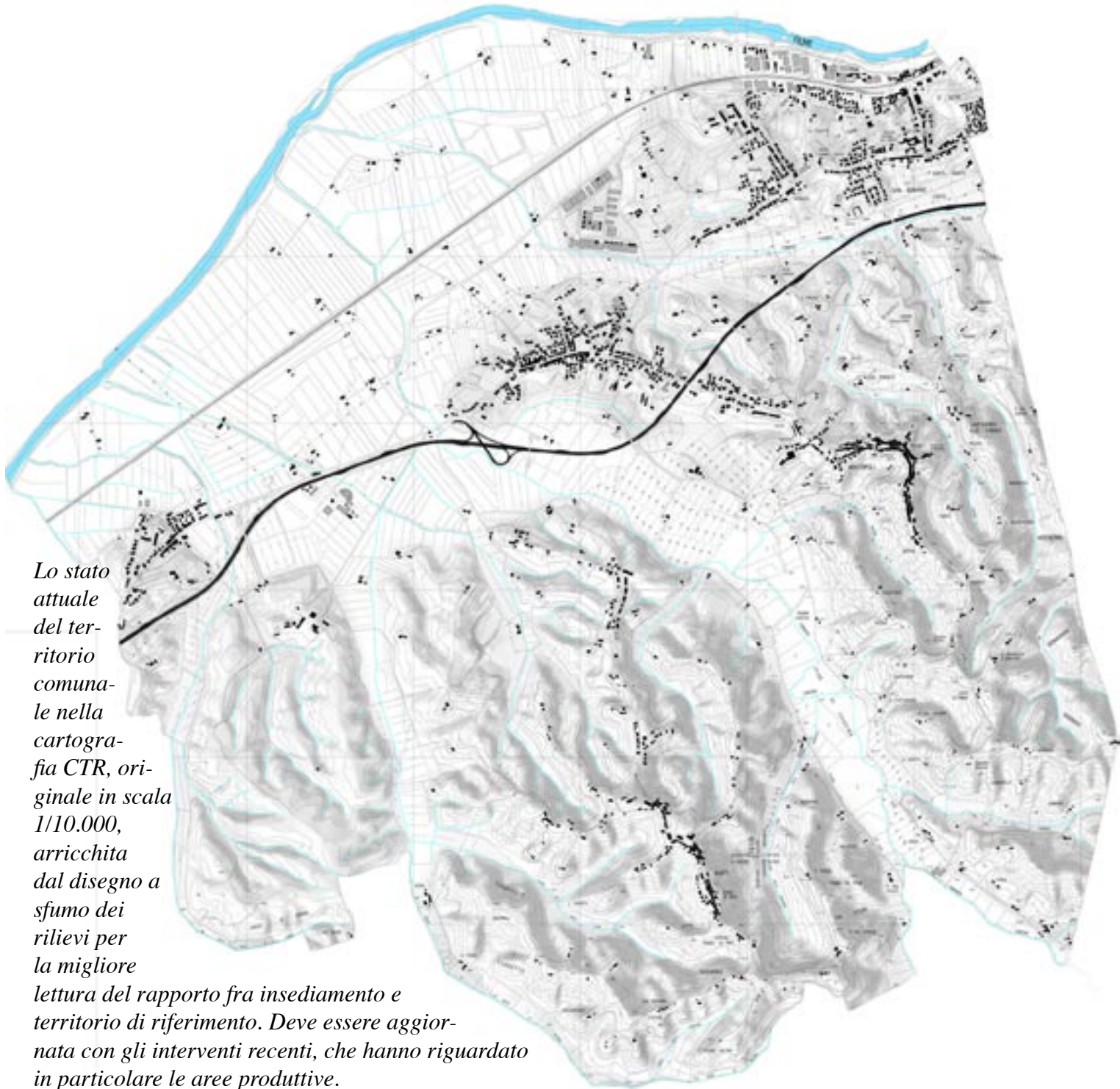
### **3. Il programma di lavoro e la costruzione del Quadro conoscitivo**

La prima operazione, anche se il piano strutturale sarà riportato in scala 1:10.000 e potranno non essere necessari aggiornamenti recentissimi dato il carattere strategico delle sue previsioni, è comunque la verifica e l'eventuale aggiornamento della cartografia tecnica in scala 1:2.000 e in scala 1:5.000 da realizzarsi su supporto magnetico, necessaria soprattutto per la successiva elaborazione del Regolamento urbanistico. La conoscenza del proprio territorio e quindi la sua riproduzione fedele, è infatti il primo degli strumenti per progettare e governare le trasformazioni e l'esistente.

Si tratta poi di comporre *il quadro conoscitivo* che è una parte effettiva



del piano. Il quadro conoscitivo si articola negli aspetti storici, territoriali, geografici, socio-economici, geo-morfologici, scientifici relativi allo stato degli elementi ambientali. Le scelte territoriali devono corrispondere strettamente ad esso. Solo la variazione o l'approfondimento di tale quadro, in teoria, potrebbe dare luogo a varianti del piano strutturale.



*Lo stato attuale del territorio comunale nella cartografia CTR, originale in scala 1/10.000, arricchita dal disegno a sfumo dei rilievi per la migliore lettura del rapporto fra insediamento e territorio di riferimento. Deve essere aggiornata con gli interventi recenti, che hanno riguardato in particolare le aree produttive.*



*Estratto del Regolamento urbanistico vigente, scala 1/15.000, con i principali centri urbani, per i quali si possono notare, in azzurro, le previsioni di espansione residenziale e quelle produttive, lungo la ferrovia, in parte già attuate.*

Prima di tutto è opportuno fare riferimento, aggiornandolo, alle schedature e al materiale già elaborato per il piano vigente, citato in precedenza nella relazione del responsabile dell'ufficio tecnico, e agli studi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, che hanno prodotto una notevole mole di dati e di conoscenze.

Dal PTC provinciale si può in particolare considerare;

- 4.C Analisi socio-economiche popolazione, dinamiche demografiche, attività produttive”(1998);
- 4.E Metodologia per la redazione degli strumenti cartografici di controllo delle attività di trasformazione ai fini della tutela della integrità fisica del territorio”(1998);
- 4.F Metodologia per la gestione, l'incremento e la qualificazione del paesaggio vegetale, dei boschi e delle foreste”(1998);
- 4.G Regesto dei beni culturali”(1998);
- 4. L Il sistema della mobilità”(1998);
- Tav. Q.C.3. Il sistema della cultura e delle stratificazioni insediative,
- Tav. Q.C.4. Il sistema della grande e media distribuzione commerciale
- Tav. Q.C.5. Il sistema delle aree produttive di beni e di servizi
- Tav. Q.C.8. Reti infrastrutturali: infrastrutture viarie e ferroviarie, linee elettriche di alta tensione, vapordotti
- Tav. Q.C.10. Il sistema dei vincoli paesaggistici
- Tav. Q.C.13. Il sistema vegetazionale
- Tav. Q.C.15. Condizioni di fragilità ambientale del territorio
- Tav. Q.C.17. Il piano provinciale di smaltimento dei rifiuti
- Tav. Q.C.19. Il piano provinciale delle aree protette
- Tav. Q.C.22. Il sistema delle aree agricole
- Doc.Q.C.7. La Relazione sullo stato dell'ambiente elaborata nell'ambito di Agenda 21 per i S.E.L della Valdera, Area Pisana, zona del Cuoio e Val di Cecina;
- Doc.Q.C.8. Il sistema demografico e la produzione edilizia

Ad essi si affiancheranno poi tutte le indagini specialistiche, fra cui quelle storico-territoriali e urbanistiche, quelle geologiche e geomorfologiche (vedi lo specifico programma di lavoro) e quelle agroforestali e del verde (per le quali è stato dato un incarico specifico) e tutti quegli studi

indispensabili per costruire il quadro delle conoscenze da cui scaturirà il Piano.

Le ricerche utili per completare il quadro conoscitivo e progettare il piano, allo stato attuale dei lavori possono essere così sintetizzate:

### **Analisi del territorio: la storia e le trasformazioni dei luoghi**

- Il territorio nell'ottocento. Trascrizione del catasto leopoldino digitalizzato e georeferenziato, scala 1/10.000
- Il territorio nel novecento. Trascrizione del catasto d'impianto digitalizzato e georeferenziato, scala 1/10.000
- Il territorio attuale. Confronto fra catasti e carta tecnica regionale con analisi delle principali trasformazioni, individuazione della crescita e delle stratificazioni edilizie, delle nuove infrastrutture, delle modifiche nei sistemi ambientali

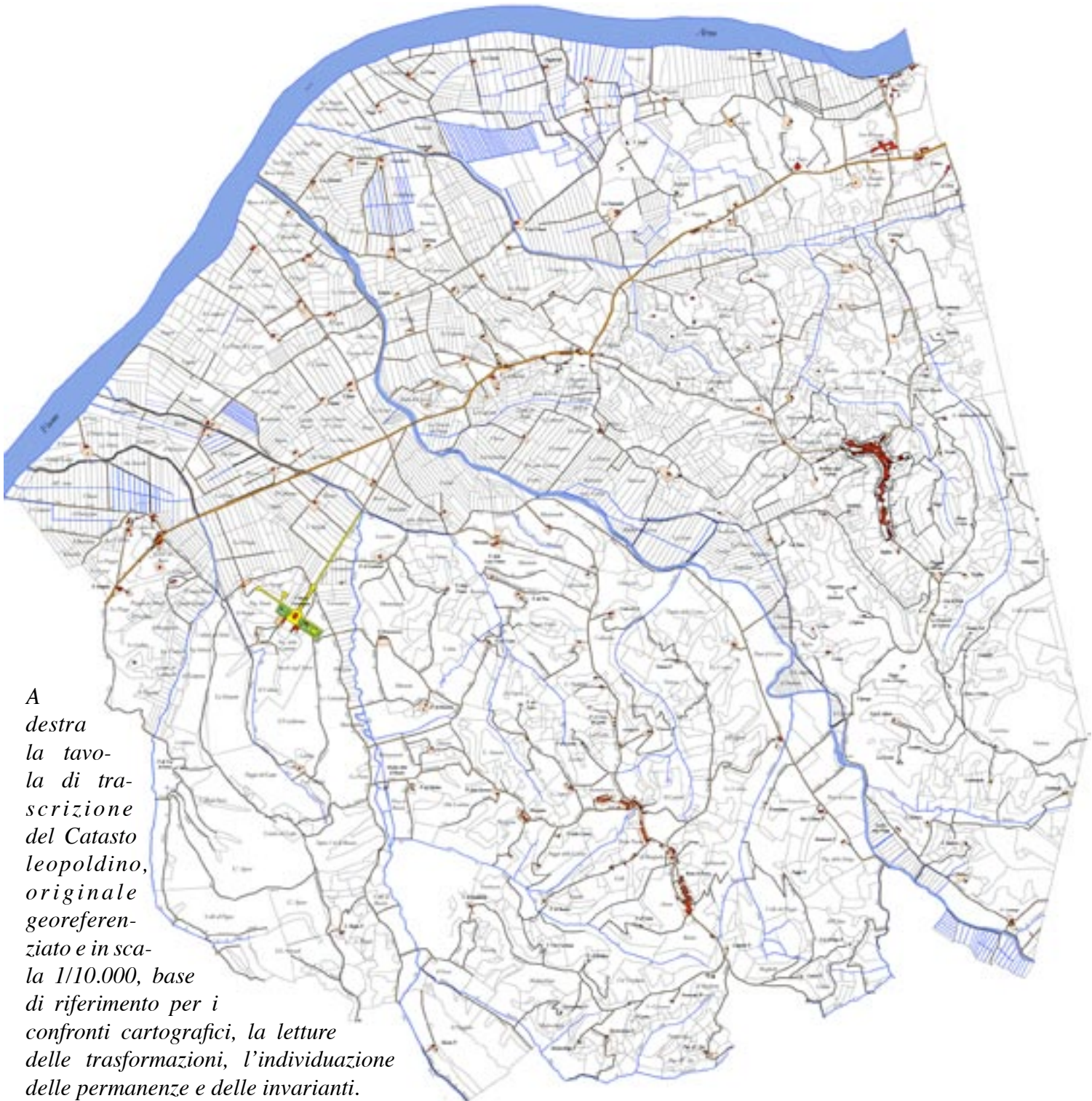
### **Statuto del territorio**

- Insediamenti, ambiente e paesaggio di riferimento. Rappresentazione analitica di paesaggio ambiente e insediamenti. Sono riuniti in un unico elaborato gli insediamenti, distinti per diverse destinazioni, e gli ambienti di riferimento, in cui l'edificato si inserisce per coglierne le relazioni in conformità con il PTC della Provincia di Pisa, scala 1/10.000
- Identificazione tipologica delle invarianti strutturali, disegni varie scale, riprese fotografiche, testi
- Atlante delle permanenze storico-ambientali, elementi cardine dell'identità dei luoghi. Sono individuate le permanenze, la morfologia, le caratteristiche paesaggistiche, gli elementi di particolare pregio, i temi archeologici, l'uso prevalente, scala 1/10.000. È la sintesi delle elaborazioni sviluppate e la base del piano strutturale.
- Carta della vegetazione, delle aree agricole e individuazione degli edifici rurali, scala 1/10.000
- Il sistema dei vincoli paesaggistici, scala 1/10.000

### **Strategia dello sviluppo**

- Analisi delle componenti socio-economiche
- Analisi del sistema insediativo e dello stato dei servizi e degli spazi

- pubblici, disegni varie scale 1/5.000, 1/2.000
- Analisi del sistema infrastrutturale
- Carta di riferimento strutturale con individuazione dei sistemi territoriali, dei subsistemi delle unità territoriali organiche elementari, dei sistemi insediativi, scala 1/10.000
- Indagine sullo stato dell'ambiente e delle risorse fondamentali (suolo, acqua, aria, sottosuolo) Elementi per la valutazione ambientale



L'ultimo punto definito nel paragrafo precedente riguarda il tema delle risorse essenziali e delle valutazioni strategiche. È all'ultimo posto per comodità di ragionamento, ma non per peso nella costruzione del piano. Anzi questo sarà uno dei principali lavori da affrontare direttamente con gli uffici comunali, in modo che le informazioni di tipo ambientale divengano un elemento primario nelle riflessioni di tipo urbanistico e territoriale e un patrimonio diretto delle strutture amministrative.

Gli elementi per proporre valutazioni sulle risorse essenziali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, sistemi infrastrutturali e tecnologici) devono derivare quindi da un'indagine che porti alla costruzione di una Relazione sullo stato dell'Ambiente, da allegare al quadro conoscitivo del Piano strutturale (vedi lo specifico allegato).

La relazione serve per avere un quadro delle risorse e rappresenta il termine di riferimento sulla base del quale costruire lo sviluppo sostenibile. Deve essere elaborata con l'acquisizione di dati presso la Provincia, gli enti e le autorità di gestione, con ricerche sul campo e bibliografiche.

Si tratta di un rapporto che contiene un quadro di conoscenze sui sistemi ambientali, descrive le risorse e le pressioni esercitate dalle attività umane. Con esso si pongono le condizioni qualitative, quantitative e localizzative alle scelte di piano e si individua una situazione attuale, rispetto alla quale non produrre peggioramenti con gli interventi di trasformazione previsti.

Le indicazioni normative relative alle risorse, gli elementi per le valutazioni degli effetti ambientali del Piano strutturale, quindi si devono riferire a tale quadro conoscitivo e agli indicatori di pressione che descrivono gli impatti esercitati sull'ambiente dalle attività umane: i consumi di risorse, le emissioni inquinanti, gli scarichi, la produzione di rifiuti, la contaminazione dei suoli agricoli e urbani.

Tali indicatori si esprimono per valori d'attenzione (basso, medio-basso, alto) in relazione al sistema acqua, al sistema aria, al sistema energia, al sistema suolo (consumo di suolo, inquinamento), al sistema rifiuti.

Per ognuno dei sistemi individuati, in relazione ai valori d'attenzione, saranno proposti, nelle norme tecniche d'attuazione, gli indirizzi di governo e la disciplina per quanto di competenza del piano. Tali risposte si possono esprimere in modo articolato mediante interventi pubblici, comportamenti dei cittadini, delle imprese e dei singoli e riguardano azioni di monitoraggio e prevenzione, di risparmio e smaltimento, incentivi, investimenti impiantistici e diffusione di tecnologie pulite.

## **5. Il Territorio di Montopoli e alcune azioni progettuali**

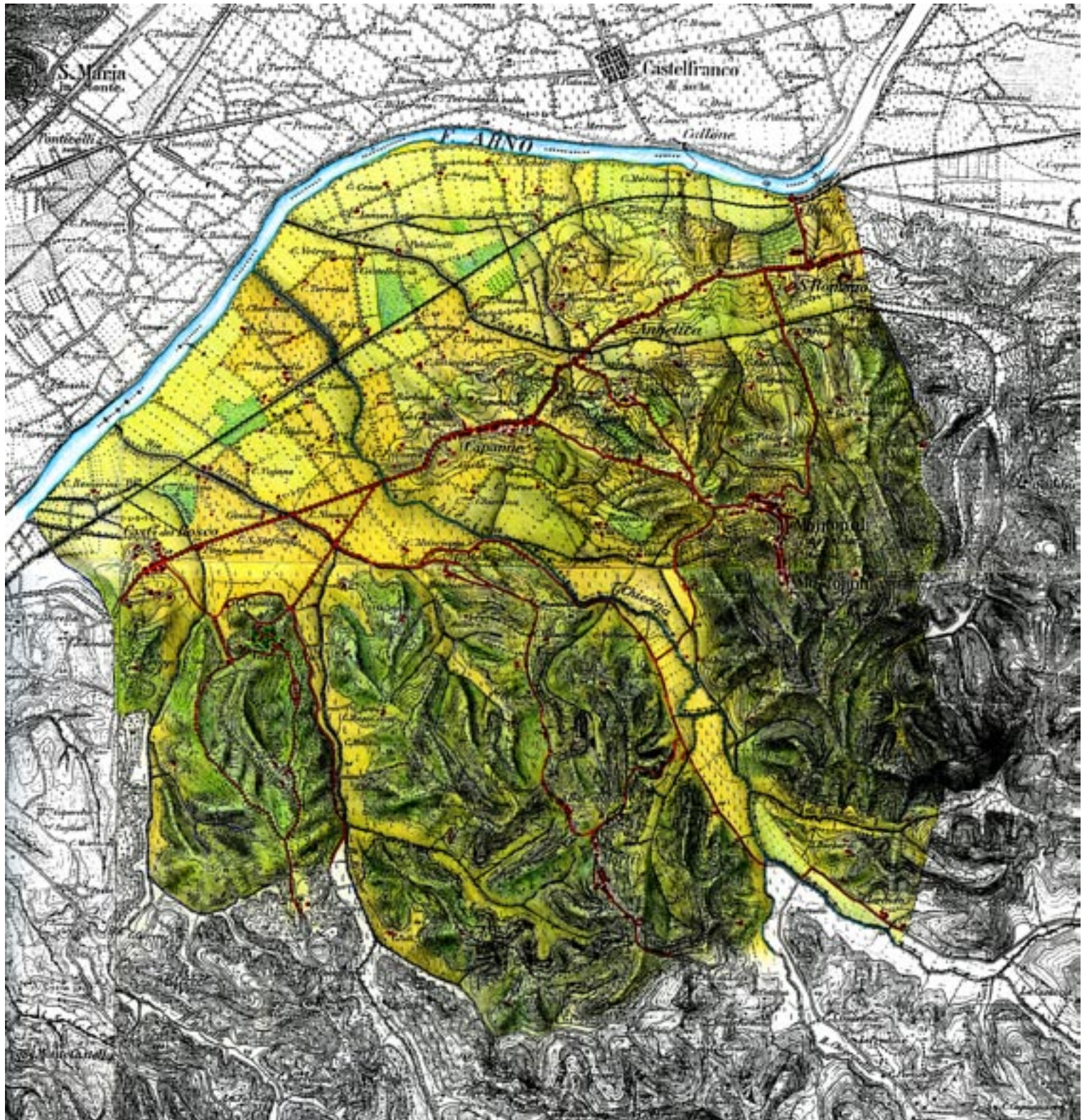
Il metodo di lavoro descritto nei paragrafi precedenti, fondato sull'attenta lettura dell'evoluzione territoriale, bene si adatta alle caratteristiche del comune di Montopoli. Questo territorio, infatti, si contraddistingue per una morfologia complessa e delicatissima, fatta di parti pianeggianti che si increspano con leggere ondulazioni e si insinuano poi, formando un sistema di vallecole, nelle parti più decisamente collinari. Al centro di queste parti pianeggianti scorrono, formando un ambiente complesso e articolato, corsi d'acqua e torrenti che si gettano in Arno, limite comunale nord, ma soprattutto riferimento ambientale fondamentale (verso la fine dell'ottocento si aggiunge al nome del comune Val d'Arno) e presenza da valorizzare nel piano ed integrare ulteriormente nel quadro territoriale.

Questa morfologia così complessa e sensibile alle trasformazioni, oltre a rappresentare un grande valore, contiene molti elementi di pregio ambientale e paesaggistico, da evidenziare e considerare nella stesura dello statuto del territorio. Si tratta del sistema delle acque, delle aree boscate, (con l'ANPIL dei Boschi di Germagnana e Montalto), delle aree coltivate con le sistemazioni tipiche collinari e con quelle di pianura che formavano un mosaico territoriale geometrico e multiforme, in parte trasformato dalle esigenze più recenti.

Osservando le prime cartografie elaborate, si può notare che il sistema insediativo storico si è costruito in parte seguendo l'ambiente geografico, in parte rispondendo alle funzioni di transito prodotte, per la posizione lungo l'asse Pisa-Firenze, dalla viabilità principale che correva in pianura, seguendo il corso dell'Arno.

Nel primo caso rientrano il capoluogo Montopoli, borgo di crinale che insiste su un unico asse viario con la singolare configurazione ad anfiteatro, dove spiccano i retri delle cortine edilizie e delle propaggini del terreno collinare; Marti, staccato da Palaia e aggregato al comune nel 1927; gli insediamenti sparsi, case dei poderi, mulini, edifici religiosi, collocati in genere in posizione leggermente rilevata o lungo i crinali secondari. Fra questi spicca la villa di Varramista che svolge anche funzioni di organizzazione territoriale e paesaggistica con il parco, il viale di accesso rettilineo e alberato, i percorsi e i poderi.

Il sistema lungo la statale nasce come sequenza di punti di riferimento, di difesa e di assistenza per i viandanti, con il grande complesso monastico



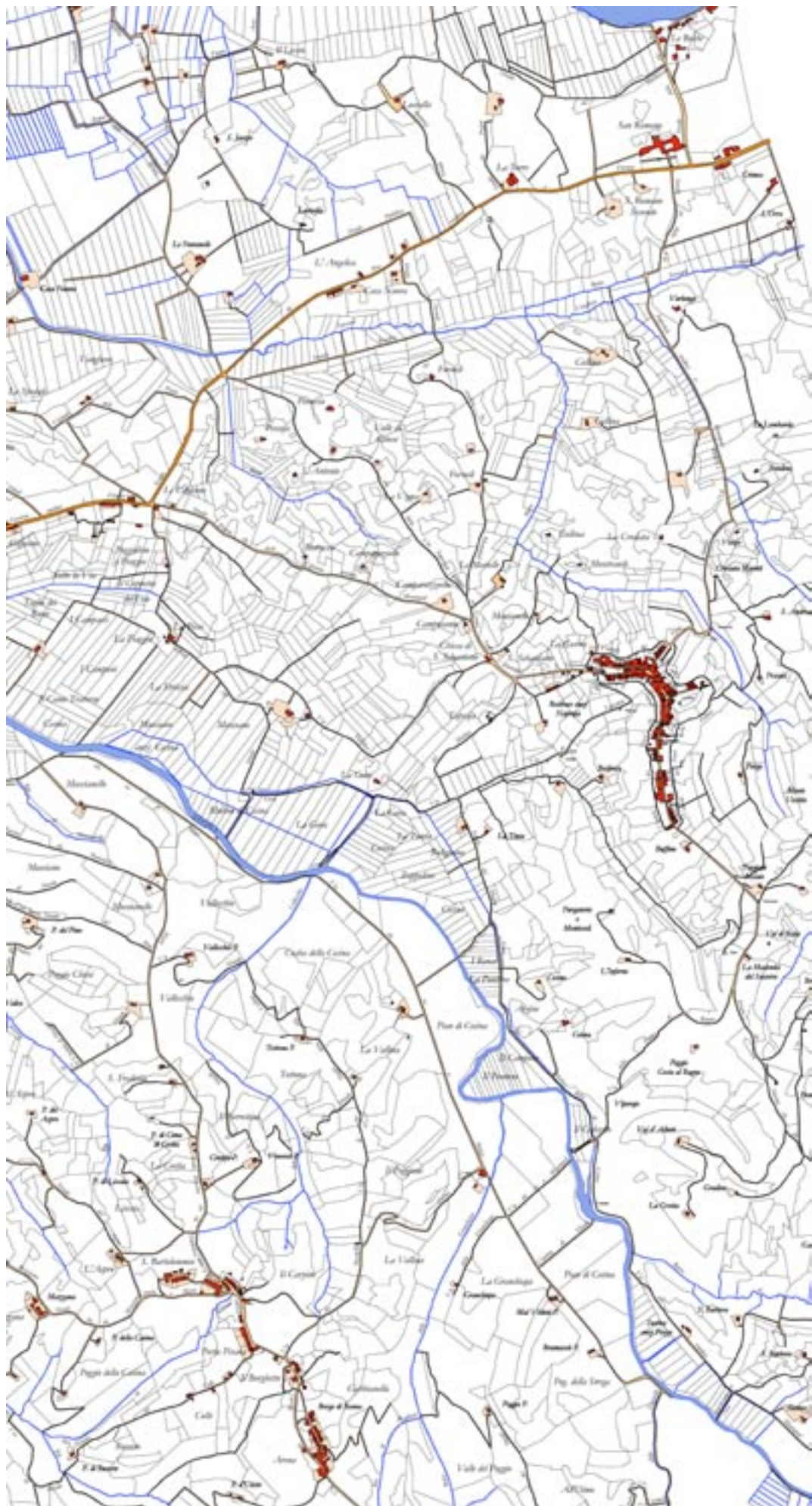
*Sopra, lettura analitica del territorio comunale sulla base IGM di primo impianto (1890 circa , originale in scala 1/25.000). Si legge la morfologia collinare, la pianura dell'Arno e quelle dei suoi affluenti che si insinuano fra le colline, il sistema insediativo storico. A destra la struttura urbana e l'ambiente geografico di Montepoli, con la caratteristica tessitura agraria, in una foto zenitale della fine degli anni sessanta. Nelle pagine successive, confronto fra catasto leopoldino e CTR delle aree più urbanizzate*



e religioso di San Romano (in parte distrutto durante la seconda guerra mondiale), le case delle Capanne e Castel del Bosco, anch'esso unito al comune nel 1927, dove vi era la stazione di posta.

Anche per la spinta derivata dalla particolare posizione di cerniera fra la Valdera e l'area del cuoio, il territorio è stato sottoposto a notevoli trasformazioni, molte delle quali recenti, che hanno prodotto una nuova configurazione del sistema insediativo. Gli abitanti passano dai 6.824









*Carta stradale settecentesca tratta dalla Guida per viaggiare la Toscana, che ricorda l'antica funzione di territorio di passaggio lungo l'asse Pisa-Firenze, con l'indicazione della Posta a Castel del Bosco. Nelle pagine successive due immagini prese da Montopoli vero San Romano che evidenziano esempi di urbanizzazione diffusa e, infine, un'immagine del territorio aperto, che ne sottolinea l'articolazione morfologica e la qualità paesaggistica, con cui è necessario confrontarsi.*

del 1951 ai 9.648 dell'ultimo censimento 2001 (10.582 se prendiamo il dato dell'anagrafe) e le abitazioni da 1.718 a 3.637, quindi raddoppiano nell'ultimo cinquantennio. Nel proseguire delle analisi vedremo meglio come si caratterizza e si distribuisce la crescita.

Nella realtà locale si identificano ancora i centri di Montopoli, Capanne, Casteldelbosco, Marti e San Romano ma, osservando la cartografia, gli insediamenti sono ora sostanzialmente raggruppati in tre sistemi, che tendono a saldarsi al loro interno realizzando dei continui edificati. Hanno un diverso peso e distinti caratteri e funzioni e in alcuni casi si sono affiancati e integrati con il sistema storico, in altri hanno teso a sostituirlo e travolgerlo.

Uno è formato dalla conurbazione San Romano, Angelica, aree produttive di pianura con la crescita recente della zona industriale di Fontanelle, insieme che prosegue in collegamento con aree urbanizzate del comune di San Miniato.

Un ruolo importante nella costruzione di questo contesto edificato viene dalla ferrovia, che ha accentuato l'effetto delle funzioni di transito, e dalla realizzazione della stazione di S. Romano, che ha orientato la crescita urbana degli anni cinquanta verso di essa e verso l'Arno. Lungo la ferrovia e lungo l'Arno si sono localizzate le aree produttive e si è completata la crescita del nucleo residenziale che si è allungato anche verso le pendici collinari, prima dell'inserimento della Superstrada Fi-Pi-Li. A San Romano si è poi agganciato il centro di Angelica, cresciuto lungo la statale, ma soprattutto verso la ferrovia e l'Arno, dando luogo ad un insediamento

articolato e abbastanza complesso, nel quale è necessario inserire elementi di controllo della forma urbana, arricchire e creare una più chiara gerarchia degli spazi urbani, organizzare e qualificare gli spazi pubblici.

Un secondo insieme urbanizzato è quello che avvicina Capanne e Montopoli. In questo caso si sono mantenuti i criteri insediativi storici e si ritrovano quindi i caratteri di un insediamento lineare lungo una viabilità di crinale che solo in alcuni episodi tende ad ispessirsi con la realizzazione di edifici in più file parallele. Un sistema che ha consentito il consolidarsi di un insediamento vario, ma ordinato per la chiara distribuzione delle funzioni e ha consentito la conservazione integrale di Montopoli. È opportuno evitare il rischio di mettere in crisi tutto questo sistema con previsioni sovradimensionate, che rompano lo schema insediativo consolidato.

Infine un terzo sistema, questo assai meno consistente dei precedenti, è quello che si snoda lungo tutto il crinale di Marti, nel quale il tema prevalente è quello del controllo delle trasformazioni per garantire la conservazione dei valori paesaggistici e ambientali. È fatto di insediamenti storici di pregio e di edifici più recenti, tutti posti lungo la viabilità principale di crinale.

Gli insediamenti sono completati dal nucleo di Castedelbosco, che mantiene ancora la sua identità territoriale di porta verso e da Pisa, e dalle numerose case sparse che complessivamente ospitano circa il 10% della popolazione residente. Una realtà importante, determinata dal ritorno di popolazione nel territorio rurale, che ha implicato la ristrutturazione di molte case dei poderi, testimoniata anche dalla forte diminuzione delle case vuote che passano dalle 306 del censimento del 1991 alle 178 dell'ultimo censimento.

In attuazione degli indirizzi e degli obiettivi posti dall'amministrazione e tenendo conto di queste prime considerazioni sulle caratteristiche del territorio, si possono anticipare alcune azioni di piano.

Una prima operazione è l'individuazione dei limiti urbani. Si distingue chiaramente la città e l'urbanizzato dalla campagna, precisando così che il territorio non è tutto disponibile alla edificazione. Si dividono gli ambiti da sottoporre ad una pianificazione di tipo urbano da quelli rurali, nei quali controllare soprattutto il cambio di destinazione d'uso dei suoli, e da quelli più naturali, nei quali si applica una tutela specifica. In questo modo si cerca di contenere la crescita della città diffusa, di mantenere e di accentuare l'identità delle diverse comunità territoriali, di costruire un

disegno di conservazione del territorio rurale, nei casi in cui le attività agricole siano in declino, alternativo alla *valorizzazione* dei suoli tramite la tradizionale trasformazione edilizia.

In questo quadro è importante verificare le regole per gli interventi nel patrimonio edilizio storico sparso e nelle parti urbane storiche, da recuperare con norme poco rigide ma efficaci nella tutela e rispondenti alle esigenze dei cittadini e delle attività, collegate con eventuali sistemi di finanziamento per il restauro degli edifici. È importante infatti che i cittadini abitino il patrimonio edilizio storico urbano, che non si deve trasformare in uno scenario vuoto, in quanto diventerebbe privo della sua vera peculiarità, data dalla presenza dei residenti e delle attività tradizionali.

Nell'edilizia storica si ritrova un codice genetico della comunità, che si legge nei materiali utilizzati, nelle soluzioni costruttive scelte, nelle disposizioni dei diversi ambienti in relazione al lavoro e alla vita sociale. Con la lettura tipologica dunque si potrà meglio organizzare la conservazione di questo patrimonio, determinante per l'identità dell'intera comunità. Un patrimonio, soprattutto quello rurale, che può diventare una risorsa con interventi consapevoli che tengano conto, conoscendole, delle regole che hanno prodotto un determinato bene.

Le caratteristiche territoriali e le scelte urbanistiche hanno impedito la formazione di borghi come siamo tradizionalmente abituati a vedere,





costituiti cioè da un centro storico con intorno la crescita a macchia d'olio degli edifici recenti che, contrapposta al centro, diventa spesso periferia.

Dunque abbiamo Montopoli e Marti conservati nelle loro peculiarità edilizie essenziali e nel rapporto con il proprio ambiente di riferimento, da mantenere per i notevoli valori storici e culturali, che sono diventati anche risorsa turistica.

Nello stesso tempo ci dobbiamo confrontare con i centri moderni, che sono cresciuti rapidamente senza forti riferimenti strutturali di tipo storico territoriale, ma anche senza un disegno coerente proprio delle città nuove progettate. È quindi necessario mettere a punto un sistema di lettura



capace di valutare i caratteri di questa città diffusa e *diramata*, che non è però periferia, e riconoscere alcuni principi d'ordine su cui impostare il recupero d'identità.

Si tratta dunque di qualificare le aree urbanizzate di recente formazione, attraverso la ricucitura dei luoghi abitabili con gli spazi pubblici e le attrezzature in modo da delineare varie centralità che costruiscano l'identità dei luoghi, su cui affermare anche la rappresentanza sociale e la partecipazione alle decisioni. Interventi dunque interni al contesto edificato, alternativi ad ulteriori espansione esterne ai perimetri urbani che già si possono delineare.

Insieme agli interventi sulla morfologia urbana e sugli spazi pubblici, per limitare il consumo di suolo è opportuna una riflessione sul patrimonio edilizio recente esistente, da migliorare anche mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie (la stanza in più, l'appartamento per i figli, per gli anziani). Inoltre è opportuno individuare le aree urbane degradate e proporre un riuso non generico con un recupero attento al disegno urbanistico, alle funzioni, alle modalità attuative.

In questo quadro è opportuno verificare le aree di espansione non realizzate, rivedendo, se possibile, le previsioni sovradimensionate, cercando un maggiore controllo delle trasformazioni e dimensionare ambiti per le eventuali nuove parti di città, da attuare mediante comparti tali da costruire parti organiche di città con spazi pubblici, verde, parcheggi.

Allo stesso modo è necessario sviluppare prioritariamente la verifica





dello stato degli interventi nelle aree produttive. Nella prima fase di crescita erano più collegate ai sistemi residenziali, mentre recentemente sono stati realizzati comparti secondo uno schema rigidamente monofunzionale, che si porta dietro un ampio consumo di suolo e uno scarso uso dei complessi edilizi al di fuori delle ore di lavoro. Si tratta quindi di definire e analizzare i distinti caratteri delle aree, e impostare le giuste azioni di piano: riqualificazione, rinnovo, recupero, espansione.

Come detto nelle pagine precedenti, compito del Piano strutturale è mantenere strettamente collegato il sistema insediativo, tradizionale oggetto dei piani regolatori, al proprio territorio di riferimento, portando al centro delle attenzioni e del governo le tematiche paesaggistiche e quelle ambientali. È forse la parte più difficile per la scrittura di norme efficaci, in quanto le trasformazioni paesaggistiche sono determinate spesso dalle decisioni di economia agraria delle singole aziende, difficilmente controllabili con atti in definitiva ancora di tipo urbanistico o che restano tali nell'idea della comunità. È vero però che la conservazione del paesaggio, che è un bene collettivo, e del territorio rurale resta in molti casi sulle spalle dei singoli che dunque spesso cercano risorse, (anche da investire sul territorio), dalla valorizzazione edilizia e dalla trasformazione d'uso dei suoli. Il tema della conservazione e del recupero di risorse economiche con percorsi innovativi e alternativi al tradizionale modello di sviluppo offre dunque uno spazio di riflessione da approfondire nel Piano con il confronto fra l'amministrazione comunale e i vari soggetti privati e pubblici che operano sul territorio.

