

VARIANTE GENERALE
AL PIANO STRUTTURALE

VALUTAZIONE INTEGRATA

Ai sensi dell'Art.11 della L.R.T. 01/2005

Documento di Valutazione Iniziale

VARIANTE GENERALE AL PIANO STRUTTURALE

Valutazione Integrata – Documento di Valutazione Iniziale

Sindaco : Alessandra Vivaldi

Assessore all'Urbanistica : Claudio Sassetti

Assessore all'Ambiente : Maria Vanni

Progettisti incaricati:

- Arch. Giovanni Maffei Cardellini

- Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Responsabile del Procedimento :

- Arch. Nicola Gagliardi

Ufficio di Piano :

- Katia Banti

- Serena Bonsignori – Garante della Comunicazione

- Raffaella Ciabatti

- Nicola Gagliardi

- Luissetta Giglioli

INDICE

- 1) **La partecipazione, la Comunicazione, Il Linguaggio**..... Pag.3
 - Il pubblico
 - La valutazione ambientale
- 2) **Quadro Analitico**..... Pag.5
 - Le fattibilità
 - Le forme di partecipazione
- 3) **Aggiornamento del Quadro Conoscitivo**..... Pag.7
 - Il piano attuale, la gestione
 - Stato di attuazione, indagine preliminare
 - Tipologia dei vincoli, effetti
- 4) **Attività Produttive e Servizi Ambientali**..... Pag.12
 - La rete di vendita
 - I rifiuti
 - Il servizio idrico integrato
 - Antenne
 - Piano di classificazione acustica
- 5) **Il Controllo delle Trasformazioni**..... Pag.16
 - Il controllo delle trasformazioni
 - Lo statuto del territorio
 - La strategia dello sviluppo nel sistema territoriale

Allegato A : Rapporto del Garante delle Comunicazioni

Allegato B : Avvio del Procedimento di Variante

Allegato C : Riepilogo Piani Attuativi e Planivolumetrici esaminati

1) LA PARTECIPAZIONE, LA COMUNICAZIONE, IL LINGUAGGIO

Il quadro legislativo in campo urbanistico e ambientale di cui la Toscana si è dotata, pone la nostra Regione come riferimento nelle procedure e nelle tecniche di pianificazione territoriale e di governo del territorio.

La direttiva europea sulla “valutazione integrata” è stata recepita integralmente ed estesa fino alle procedure di dettaglio quali i Piani Attuativi. L’esclusione dalla procedura per la rilevanza del provvedimento o perché deriva da pianificazioni datate deve essere comunque motivata.

La Legge n.1/05 sancisce il recepimento della direttiva e il recente Regolamento di Attuazione, ne spiega contenuti e procedure.

La novità ed esclusività dell’applicazione rende assai labili i confini entro i quali organizzare l’attività di Valutazione Integrata, anche perché il Regolamento si presenta come un testo strettamente derivante dalla legge con aperture sia di contenuto che di linguaggio verso la tecnica amministrativa.

In questo senso la nostra attività si dovrà ritenere sperimentale ed ogni passaggio costituirà precisazione e conferma di ciò che è stato proposto

:E’ fondamentale inoltre tener conto che l’avvio del procedimento della Variante al Piano Strutturale e tutto il primo periodo di ricerca e di analisi è stato condotto prima della entrata in vigore del Regolamento di Attuazione; possiamo affermare quindi che l’avvio del procedimento e il lavoro svolto fino ad oggi costituiscono già contenuti di Valutazione Integrata tali da collocarci in una situazione aperta tra fase iniziale ed intermedia.

Il Regolamento afferma che –“il processo di valutazione ambientale costituisce...parte integrante del procedimento ordinario di approvazione”- assumendo la procedura come “obbligo certificativo”; in realtà, considerando soprattutto la piena autonomia con la quale il Consiglio Comunale dovrà valutare le condizioni per l’assunzione di una delibera di Adozione di Variante, il coinvolgimento del pubblico, la scelta discrezionale delle forme di partecipazione e di comunicazione , l’individuazione di un linguaggio che renda concreta la possibilità di una vera partecipazione rimandano ad una definizione della Valutazione Integrata come “strumento di Formazione” del Piano.

Il pubblico

Il soggetto di relazione, l’interlocutore con cui intrattenere “comunicazione” sarà la cittadinanza tutta nelle sue forme attive o attraverso i soggetti delegati nel caso in cui non si costituisca cittadinanza attiva o laddove esistano forme di associazione e di interlocuzione strutturata.

Il Comune di Montopoli in Val d’Arno è una di quelle conurbazioni eterogenee ma integrate in cui le relazioni della tradizione, le conoscenze personali, la storia delle famiglie, nelle frazioni e nei diversi luoghi del territorio costituiscono un sistema di comunicazione in cui tra l’altro, la distanza tra l’istituzione (l’amministrazione locale sia per la parte politica che per i vari settori amministrativi) è a tutt’oggi contenuta e quindi funzionale allo scambio e al confronto.

Anche nell’ambito dell’imprenditoria e dei servizi il quadro di riferimento fa capo ad un tessuto locale consolidato che produce buone interazioni e possibilità di scambio. Già in questa fase si dovrà porre l’attenzione sul diverso uso del territorio per tipi di popolazione e di attività insediate; nell’uso diverso del territorio si riconoscono le caratteristiche dei fenomeni evolutivi relativamente recenti, sui quali il Piano potrà incidere e di cui il Quadro Conoscitivo farà menzione e che potranno significativamente essere segnalati nella proposta statutaria del Piano Strutturale.

Le tendenze di crescita demografica segnalano, al di là di un consistente ma non disordinato sviluppo urbanistico, il trasferimento di popolazione da altri comuni, il riuso e la valorizzazione di edifici storici sia nei centri urbani che nel territorio agricolo e collinare ma non accompagnati da contestuale trasferimento delle attività lavorative. Questo, oltre al fenomeno di forte pendolarismo, produce l’effetto che parte della popolazione attiva residente non è altrettanto integrata e presente nei confronti della conoscenza del territorio rispetto alla popolazione storica e al suo proprio sviluppo.

Un fenomeno analogo avviene nel campo delle attività produttive dove alcune aziende sono emanazione e satelliti di sedi principali poste sempre all'interno del Comprensorio del Cuio, compreso il fatto che una parte consistente della mano d'opera impiegata nel settore manifatturiero è di provenienza extra comunitaria e quindi in se porta una capacità di integrazione minore.

In queste situazioni le forme di coinvolgimento dovranno essere delegate per strutture di riferimento.

La valutazione ambientale

Le informazioni elaborate e prodotte in questo documento, gli studi volti alla definizione del Quadro conoscitivo, la fase progettuale in essere costituiscono il nucleo essenziale sul quale basare la stesura di un rapporto di impatto sull'ambiente.

Tale rapporto sarà in seguito integrato e accresciuto, dalle consultazioni, dalla definizione del Quadro Conoscitivo, dalle valutazioni e mediante la messa a disposizione delle informazioni sulle decisioni.

2) QUADRO ANALITICO

Il documento di Avvio del Procedimento già presentava un quadro analitico con la descrizione dei "principali scenari di riferimento" e degli "obiettivi".

Ricordiamo per inciso che, essendosi dotato il Comune di Montopoli in Val d'Arno di Piano Strutturale ai sensi della L.R.5/95, non solo l'Amministrazione è in possesso di uno strumento urbanistico "moderno" ma che alcuni documenti strutturanti la pianificazione sono già disponibili quali gli studi di fattibilità geologica ed idrogeologica, le risorse disponibili e gli elementi di rilevanza ambientale.

Oggi si è in grado di approfondire e aggiornare tali documenti in base all'esperienza di attuazione e all'evoluzione del quadro legislativo e amministrativo intercorsa nel decennio.

Le fattibilità

Il Quadro Conoscitivo aggiornato percorrerà a ritroso l'analisi delle fattibilità che nel Piano vigente sono risultate efficaci e quelle che, al contrario non hanno avuto l'esito previsto, che potranno essere ad esempio:

- riscontro delle valutazioni e proiezioni demografiche
- attuazione delle previsioni di trasformazione urbana in termini quantitativi e qualitativi
- variazioni e prospettive nella disponibilità delle risorse
- evidenziazione di eventuali criticità (deficit in standard, carenze infrastrutturali, degrado o danno ambientale)-

Da qui un ulteriore riconoscimento/definizione degli obiettivi, sia in termini tecnici che giuridico amministrativi.

Questo aspetto è reso all'attualità strutturante (coerenze esterne) a seguito dell'entrata in vigore nel settembre 2006 del PTC della Provincia di Pisa, che per il nostro territorio definisce elementi di conoscenza e di indirizzo tali da influenzare l'individuazione delle Invarianti Strutturali e, nel Giugno 2007 del Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione che costituisce quadro di riferimento e che, soprattutto in ambito procedurale delimita il campo di azione degli enti locali.

Inoltre l'imposizione di vincoli o l'aggiornamento del quadro vincolistico (coerenze esterne/interne) devono far riconsiderare le ipotesi di governo del suolo in alcuni vasti ambiti del territorio comunale.

Ricordiamo quindi che:

- buona parte dei territori pianeggianti compresi tra il Fiume Arno e la Strada Statale Tosco Romagnola è sottoposto al vincolo di rischio idraulico imposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno in classi di pericolosità III e IV
- che il decreto sul Codice dei beni culturali interviene sul territorio in termini di vincolo ambientale
 - a)per una fascia di ml.150 in fregio agli argini del Fiume Arno e dei Torrenti Chiecina, Vaghera Rio Bonello e Ricavo
 - b)che permane il vincolo paesaggistico del D.M. del 1961 sul territorio del Capoluogo e su una vasta area in fregio e sul parco della villa di Varramista
 - c)sulle cosiddette aree boscate individuate al momento nella cartografia del PTC e che le ulteriori indagini del Quadro Conoscitivo potranno precisare
- che è stata istituita un'area ANPIL (area naturale protetta di interesse locale) limitrofa e continua al territorio del Comune di San Miniato parificata dal punto di vista urbanistico ad un area a vincolo paesaggistico
- che insistono sul territorio vaste zone sottoposte a vincolo idrogeologico.

Al momento non sono previsti impegni di risorse (fatte salve quelle necessarie agli studi e alle progettazioni nonché alla partecipazione) finalizzate agli obiettivi di Piano attualmente in formazione,

Riteniamo comunque utile accennare che l'amministrazione precedente sta avviando sperimentazioni di perequazione urbanistica, quale azione di sviluppo omogeneo ed integrato che potrebbe costituire strumento di attuazione importante da inserire negli assunti statuari e da sviluppare in sede di Regolamento Urbanistico.

Le forme di partecipazione

L'amministrazione intende ratificare come Giunta Comunale l'apertura di una fase di consultazione con il "pubblico" a partire dall'indizione di un Consiglio Comunale Aperto nel quale i progettisti terranno una vasta esposizione verbale e documentale degli studi fin qui svolti e proporranno gli obiettivi e la loro fattibilità.

Trattandosi di Consiglio Aperto non solo i Consiglieri eletti ma anche e soprattutto i soggetti a qualsiasi titolo intervenuti potranno chiedere approfondimenti e spiegazioni e potranno già in quella sede fornire contributi, critiche e proposte.

Oltre alle procedure istituzionali, il Consiglio sarà pubblicizzato a mezzo stampa e il documento preparatorio sarà disponibile in pre consultazione sul sito web del Comune.

Nello stesso provvedimento della Giunta saranno individuati i soggetti da definire "pubblico", soggetti cui sarà chiesta la partecipazione attiva al Consiglio Comunale.

L'esito della prima consultazione ufficiale, coincidente con la seduta del Consiglio Comunale Aperto, sarà trasformato in contributo scritto che andrà a far parte del documento di Valutazione Integrata.

L'intero apparato di studi e contributi sarà a disposizione presso l'Ufficio di Piano, sarà consultabile sul sito web, sarà inviato per opportuna conoscenza alle associazioni, agli enti e agli altri soggetti individuati nella Delibera di indirizzo.

I cittadini e tutti i soggetti sopracitati potranno portare il loro contributo per un periodo non inferiore a trenta giorni dalla data della seduta del Consiglio Comunale.

Recepiti i contributi, il documento di valutazione integrata sarà ulteriormente aggiornato ed eventualmente sottoposto ad ulteriore consultazione pubblica, preliminare alla stesura della relazione di sintesi.

La procedura di pubblicità sarà ripetuta per la relazione di sintesi e la proposta di Piano e, solo in quella fase, lo stesso sarà portato in adozione.

3) AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

Il Piano Attuale, la gestione

La storia recente della gestione del Piano non riporta interventi di Varianti al Piano Strutturale o di necessità di varianti parziali per interventi mirati. In genere l'abitudine a l'uso e l'offerta di gestione fornita dal Regolamento Urbanistico sono stati sufficienti a rispondere alla domanda esterna e alle necessità dell'Amministrazione Comunale, relegando lo strumento di Pianificazione ad un atto costitutivo di garanzia che invecchiando non è più stato sottoposto a verifica.

Il Regolamento Urbanistico vigente è peraltro uno strumento in qualche caso troppo vicino specie nelle norme di attuazione ad un vecchio Piano Regolatore, ed è qui che l'attuale amministrazione ha individuato una criticità su cui intervenire in termini di variante generale, a partire da un Piano Strutturale di approfondimento e modernizzazione, dotato di un Quadro Conoscitivo di grande respiro e che definisse con maggiore incisività gli assetti statuari in termini di Invarianti.

L'attività di variante comprende un aggiornamento complessivo del quadro normativo e regolamentare di cui dispone il Comune di Monopoli in Val d'Arno ed interventi specifici di adeguamento e salvaguardia del territorio quali la recente approvazione di una variante normativa per le zone agricole, in attesa di un nuovo strumento di gestione del territorio.

Traendo spunto dalla variante testè citata è opportuno osservare che il valore ambientale del territorio agricolo e collinare, le limitate distanze di percorrenza tra questi siti e i centri abitati anche al di fuori dei confini comunali, la possibilità di recupero a basso di costo di volumetrie a vario titolo presenti sul territorio avevano innescato un fenomeno di tendenza alla trasformazione edilizia forse superiore alla sostenibilità peculiare alle caratteristiche del territorio.

Anche in queste zone, l'abbandono delle colture tradizionali, la sostituzione di siti di coltivazione e produzione di prodotti tipici con alto ritorno commerciale provoca fenomeni di modifica degli assetti delle aziende agricole e può portare a profondi cambiamenti ambientali.

E' quindi evidente che la sola salvaguardia applicata nelle forme di limiti alle trasformazioni edilizie può non essere sufficiente alla conservazione e allo sviluppo del paesaggio agrario come patrimonio e come risorsa nei termini e nei contenuti chiaramente e ripetutamente espressi nelle linee di indirizzo del PTC.

Le principali aree urbane sono state sottoposte a trasformazioni mediante Piani Attuativi (soprattutto lottizzazioni, molte residuali del precedente Programma di Fabbricazione) con contenuto prevalente di edilizia residenziali, di dimensioni medio piccole che in genere hanno avuto buon esito. Confermate dal provvedimento di reiterazione del vincolo ma non attuate restano le previsioni più significative sia dal punto di vista dimensionale sia da quello qualitativo, in presenza di destinazioni miste o con forte componente di insediamento pubblico (PdR area ex-stalloni, Capanne 2, Santa Marta Crimea).

L'ambito sopradescritto è evidentemente quello più chiaramente individuabile come fenomeno di trasformazione, nei risultati dimensionali e nella completezza dell'iter amministrativo.

E' di assai più difficile riordinare il sistema delle zone ex-B o zone di completamento che regolate dimensionalmente dall'unità volumetrica, spesso attuate mediante atto d'obbligo unilaterale finalizzato alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione non sempre hanno conseguito uno sviluppo coerente del territorio, pur rappresentando sia sul totale che sulla tipologia di intervento, percentuale significativa di tutto il complesso del potenziale disponibile alla trasformazione.

La localizzazione delle attività artigianali e produttive è caratterizzata da alcuni episodi sparsi anche nelle frazioni collinari, lo sviluppo delle quali risulta in genere bloccato dalla destinazione residenziale prevalente posta dal Regolamento Urbanistico. In questi casi si dovranno

analizzare le possibilità di integrazione e di riqualificazione in un eventuale contesto di tessuto integrato.

La zona espressamente dedicata alle attività produttive in località Fontanelle è prossima alla saturazione con sofferenze riguardo alla funzionalità di parte delle urbanizzazioni. Essa è caratterizzata dalla monofunzionalità, anche in questo caso (PIP) risultando frutto di criteri di sviluppo propri dei Piani Regolatori ed è assolutamente anelastica rispetto alle necessità di integrazione di servizi e ad una nascente ma chiara spinta alla terziarizzazione.

I siti i cui è più difficile riconoscere un carattere peculiare riconducibile ad una delle tipologie delle cinque frazioni e in cui le problematiche ambientali possono assumere forme in cui si individua la necessità di forti obiettivi di riqualificazione sono le aree nei pressi della Stazione ferroviaria di San Romano e soprattutto la fascia compresa tra l'Arno e la ferrovia Firenze Pisa e tra il ponte di Castelfranco ad Ovest e il Comune di San Miniato ad Est.

La genesi urbanistica del sito è assai complessa anche perché in parte spontanea a risalire alla seconda metà degli anni sessanta, in piena espansione delle attività industriali legate alla lavorazione della pelle.

Oltre ad essere compresa tra limiti fisici naturali o tecnologici pesanti e di difficile relazione, è caratterizzata da un edificato di basso valore edilizio ed architettonico, da una situazione deficitaria in termini di urbanizzazione e da una commistione di destinazioni d'uso che ne rendono assai complessa la gestione.

Su una parte del sito in oggetto è rimasta inattuata una previsione di Piano di Recupero, a causa di tale complessità. L'obiettivo della riqualificazione rimane comunque a nostro avviso una priorità, a prescindere dall'individuazione di una più specifica destinazione di area e in considerazione delle consistenti volumetrie che interessano il sito.

Se nelle frazioni di valle la definizione "centro storico" individua una preesistenza e una tipologia insediativa riconoscibile, non corredata da un esplicito valore storico artistico o paesaggistico della struttura urbana, nelle frazioni collinari (Montopoli e Marti) il disegno urbano è caratteristico in assoluto e soprattutto a Montopoli costituisce emergenza paesaggistica ambientale di grande rilievo.

L'immagine complessiva è in genere conservata e di chiara lettura; il sistema di intervento sull'edificato e le azioni di integrazione infrastrutturale dovranno però essere improntate ad un recupero di valore concreto e diffuso.

Stato d'attuazione, indagini preliminari

Nello studio del Quadro Conoscitivo, atto all'accertamento dello stato di fatto dei luoghi, attraverso il monitoraggio dello stato di avanzamento dei vari piani attuativi inseriti all'interno del territorio Comunale di Montopoli in Val d'Arno, questo Ufficio ha compiuto una ricerca sviluppata in due fasi.

PRIMA FASE

Nella prima fase è stato redatto un elenco di tutti i Piani Attuativi compresi nel territorio comunale. Detto elenco è formato sia dai Piani appartenenti alla precedente strumentazione urbanistica in vigore fino al settembre 1999, ovvero al previgente P.d.F., sia quelli individuati dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. del 30/09/1999. Da tale ricerca è risultato essere 43 il numero totale dei Piani Attuativi e Planivolumetrici ai sensi della sezione II, Titolo V della L.R.T. 01/05, come da scheda di seguito riportata:

Legenda Simboli	
●	Piani Analizzati

Lottizzazioni da PRGC	
"La Collina"	S.Romano
"Madonnina del Buon Viaggio"	Capanne
"Il Berrettino"	Marti
"F.lli Turini"	Capanne
"Via Giusti"	Capanne
"Masi Dani"	Angelica
"Pasquinucci"	Angelica
"Torre Giulia"	Angelica

Tot. 8

Lottizzazione da RU	
"Capanne 2"	Capanne
"Via Collodi"	Montopoli
"Via XXV Aprile"	S. Romano
Prospiciente "Via Puccini"	S. Romano
"Via Campania"	S. Romano
"Santa Marta Crimea"	S. Romano
"Il Poggio"	Castel d. B.
Scheda 12	Muscianello
"Via Masoria"	Montopoli
"Via Falchi"	Montopoli
"Il Bastione"	Marti

Tot. 11

Planivolumetrici da PRGC	
Via Milano	Capanne
Via Masoria	Montopoli
Via Lavialla	Angelica
"Pasquinucci"	Angelica
"Matteoli"	Angelica
Via Gramsci	S.Romano
Via Gramsci "B.C.M."	S.Romano
Via Fornoli	Montopoli
Via Fonda	Capanne

Tot. 9

0

Piani di Recupero da PRGC	
"PRU6 Vallecchio"	Musciano
Via Matteotti	S.Romano
Via Fonte	Capanne

Tot. 3

Piani di Recupero da RU	
"PRU1" L.no Guicciardini	S.Romano
"PRU2" Via Cavour	S.Romano
"PRU3" Via del Mulinaccio	S.Romano
"PRU5" San Bartolomeo	Marti
"PRU7" Il Pozzo	V. Palaiese

Tot. 5

Altri P.A. da PRGC	
Z.I. Esistente	Fontanelle
P.E.E.P.	Montopoli
P.E.E.P.	S.Romano
P.E.E.P.	Castel d.B.
P.E.E.P.	Musciano

Tot. 5

Altri P.A. da RU	
P.P. "Stalloni"	Castel d. B.
Z.I. espansione	Fontanelle

Tot. 2

SECONDA FASE

La seconda fase è stata improntata sulla ricerca di archivio su una percentuale del 10% del totale dei Piani Attuativi e alla conseguente elaborazione dei dati raccolti. Per quanto riguarda la scelta dei piani da analizzare, è stato individuato un campione eterogeneo ma significativo sui vari stati di avanzamento dei piani, in modo tale da avere un quadro sufficientemente rappresentativo sull'effettiva edificazione del territorio.

Si riporta di seguito i risultati dello studio e dell'elaborazione dei dati:

PRGC /RU	ANNO	Lott.ne	Mq. Area Edificata	Mc. Volume Edificato	Stato
PRGC	23.06.1995	Madonnina del Buon Viaggio	7.664,96	14.248,84	Attuata
PRGC	18.07.1995	F.lli Turini	5.992,11	11.814,82	Attuata
RU	13.04.2005	Via Collodi	5.168,55	6.368,13	In Corso di Attuazione
RU		Capanne 2			Approvata – In corso di Convenzione
Tot.			18.825,6	32.431,79	
			2		

Per maggiori dettagli sulle singole lottizzazioni, alleghiamo le relative schede tecniche. (Allegato C)

Tipologia dei vincoli,effetti

Oltre ai vincoli di tutela paesaggistica e di salvaguardia idraulica e idrogeologica già accennati dovremo considerare i vincoli fisico geografico e amministrativo rappresentati dalle grandi infrastrutture che attraversano il territorio comunale nonché le grandi reti di servizio.

Il territorio è infatti interessato da linee di trasporto di energia elettrica (tracciato già individuato dal P.S. vigente, da condutture di gas metano e di idrocarburi provenienti dalla raffineria di Livorno e che,attraverso la valle dell'Arno, raggiunge Calenzano (tra Prato e Firenze).

Il tracciato dell'alta tensione (ENEL) interessa anche centri abitati e si potranno individuare attività di mitigazione o, in occasioni di interventi di trasformazione del territorio anche non coincidenti con l'edificazione, se ne potrà prevedere la modifica.

Il tracciato del gas metano (SNAM), interrato pone locali esigenze di salvaguardia ma ad oggi, costituisce anche una risorsa, visto che il servizio sul territorio e la possibilità di ulteriori servizi diversi (approvvigionamento per autotrazione) potranno attuarsi mediante approvvigionamento diretto.

Il tracciato del combustibile liquido (ENI/Agip) , interrato, è una presenza storica che, di regola, non viene avvertita sul territorio se non in occasione di interventi manutentori.

La verifica della presenza del vincolo, il monitoraggio dello stato di operatività e del calendario manutentivo, possono costituire elemento di conoscenza e di salvaguardia del territorio, nei termini delle competenze di carattere locale.

La ferrovia Firenze Pisa, elemento storicizzato del territorio naturale, poiché risale alla prima metà del secolo XIX° (la prima vera ferrovia italiana, tra le più antiche d'Europa) è stata in buona parte riassorbita dal territorio nel suo impatto, anche perchè la società di gestione sta provvedendo alla completa eliminazione dei passaggi a livello, anche se i criteri progettuali adottati, non sempre corrispondono a regole di contenimento dell'uso del suolo e di mitigazione dell'impatto ambientale.

Permangono, nella frazione di San Romano, l'incidenza del rumore e la divisione del tessuto urbano in due fasce parallele al Fiume Arno.

I fenomeni di mobilità dell'area, e le previsioni di sviluppo delle comunicazioni su rotaia proposte dalla Regione Toscana, pongono questa parte dell'infrastruttura al centro di una duplice considerazione:

- la qualità ambientale della porzione Nord dell'abitato di San Romano potrà migliorare in conseguenza di interventi finalizzati al contenimento dell'impatto acustico e della riduzione dei limiti fisici di attraversamento
- la presenza della ferrovia e della Stazione di San Romano potrà essere rivalutata in funzione della proposizione di incentivi alla differenziazione del trasporto di persone e merci

La strada di grande comunicazione FI-PI-LI, oggetto corrente di ingenti interventi di manutenzione e modernizzazione, con il suo svincolo di ingresso/uscita presso Capanne, costituisce una presenza sul territorio di formidabile effetto socio-economico.

Come accennato in argomento successivo, lo svincolo è certamente struttura invasiva di cui si potranno considerare inquadramenti e successive azioni di razionalizzazione e di mitigazione. Sulla parte restante del territorio il vincolo amministrativo dovrà essere valutato anche in termini di sostenibilità ambientale, attiva e passiva.

4) ATTIVITA' PRODUTTIVE E SERVIZI AMBIENTALI

Rete di vendita

L'Economia insediata opera in larga misura nel settore della produzione della calzatura. In prevalenza le imprese sono a carattere artigianale, molte delle quali a conduzione familiare.

Al censimento dell'industria, dei servizi e commercio del 2005 si contavano **847 imprese attive delle quali 481 iscritte come ditte individuali: delle suddette 847 imprese oltre 400 sono registrate come imprese artigiane.**

Nel settore dell'artigianato si contano anche un discreto numero di aziende del settore edile (N. 178 tra imprese edili, piastrellisti, elettricisti, idraulici, falegnami, imbianchini, etc.)

Attualmente il numero delle imprese è sostanzialmente invariato e ciò è dovuto in prevalenza all'esistenza di molte piccole imprese condotte a livello familiare che si insediano, si trasformano, cessano, etc.

Poche sono le aziende del settore agricolo essendo la maggior parte dei terreni condotti non come attività prevalente, ma a servizio dei consumi familiari. Alcune svolgono attività agrituristiche: sul territorio se ne contano 7 (n. 4 ubicate in Montopoli in V.A e n. 3 in Marti) con un totale di offerta di 63 posti letti .

Nell'ultimo periodo si registra un interesse da parte di imprenditori ad investire sul territorio del Comune di Montopoli in Val d'Arno (Pi) nel settore del turistico-ricettivo. Attualmente sono presenti:

- n. 2 alberghi:

uno è ubicato in Montopoli in V.A e l'altro a San Romano .L' offerta totale è di n. 69 posti letto.

- n. 6 attività di affittacamere

Si trovano sparsi sul territorio: due a Montopoli , uno a Casteldelbosco, due a Marti ed uno a Capanne .

L'offerta totale è di n. 29 posti letto.

- n. 1 campeggio

Situato a Montopoli ha una capienza per accogliere 330 persone su piazzole e 48 persone su strutture ancorate al suolo

- n. 5 strutture per case\appartamenti per vacanze

Le strutture sono così ubicate :

2 con 12 appartamenti (6 per ciascuna) a Montopoli

1 con 3 appartamenti in San Romano

1 con 12 appartamenti a Casteldelbosco

1 con 2 appartamenti a Marti.

L'offerta totale è di 149 posti letto.

- n. 1 casa per ferie

Ubicata in Marti offre 25 posti letto

La rete **distributiva commerciale di vendita al dettaglio** si attesta su 110 esercizi commerciali di vicinato (superficie di somministrazione inferiore a 250 mq) e su n. 3 medie strutture di vendita. Gli esercizi commerciali del settore alimentare e non alimentare, sono dislocati in maniera omogenea sul territorio .

L'offerta di **somministrazione di alimenti e bevande** (bar, ristoranti, pizzerie ecc) conta di 31 esercizi. Da rilevare, per l'offerta di somministrazione, una carenza sulla frazione di Marti, sulla zona industriale delle Fontanelle e nell'area PIP. La recente pianificazione comunale, che ha tolto i parametri numerici introducendo solo parametri qualitativi, dovrebbe incrementare la rivitalizzazione della rete sulla suddetta frazione: per risolvere il problema sulla zona industriale occorre anche un intervento di pianificazione urbanistica .

La copertura per la rete distributiva di **riviste e periodici** è omogenea per i 5 centri abitati: tre edicole in San Romano (oltre ad un punto non esclusivo) ed una edicola per ciascuna delle altre frazioni. Il piano comunale attualmente ancora improntato a parametri numerici dovrà essere aggiornato alla nuova normativa .

Nel piano per il **commercio sulle aree pubbliche** sono previsti mercati settimanali in Montopoli e nelle frazioni di San Romano, Capanne e Marti. Da individuare una sede mercatale nella frazione di Casteldelbosco. E' stato inserito un posteggio fuori mercato (tipologia alimentare) sulla Strada Provinciale Romanina .

Sono presenti n. 3 **distributori di carburanti** : due in San Romano ed uno a Montopoli .

Il piano comunale per l'assetto della rete degli impianti stradali di distribuzione di carburante è stato approvato nel 2006. Risulta individuata un'area privata come potenzialmente disponibile per una nuova installazione a cui viene data priorità in quanto situata sulla SP Romanina , viabilità di collegamento tra lo svincolo della SGC Fi-Pi-Li e la zona industriale Le Fontanelle. Sono comunque ritenute idonee all'installazione tutte le aree, esterne ai centri abitati, lungo le fasce di rispetto stradali individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico nonché quelle lungo le viabilità principali esistenti all'interno delle aree produttive.

Sono attive n. 3 **Farmacie**: una a Montopoli, una a San Romano ed una a Capanne (comunale).

Rifiuti

Il Comune aderisce all'A.T.O. 3 (ambito provinciale) .

La raccolta, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani sul territorio comunale è affidato alla ditta Geofor spa. Sul territorio non viene effettuato il servizio di raccolta dei rifiuti industriali ed il servizio di spezzamento delle strade\piazze viene svolto in economia direttamente dal comune .

La raccolta si effettua mediante conferimento in cassonetti ubicati presso dei punti dislocati in modo omogeneo sul territorio abitato. Per la raccolta della carta è stato attivato un servizio di raccolta "porta a porta" che copre i centri abitati di Marti, Montopoli e Capanne. Tale servizio, nei limiti di assimilabilità previsti dal regolamento TARSU, è attivo anche per gli esercizi commerciali ubicati nelle frazioni suddette e per le ditte presenti nelle zone industriali .

Nei centri abitati molti punti di raccolta consistono in isole ecologiche dove è possibile effettuare tutte le tipologie di raccolta (RSU, multimateriale (vetro, plastica, lattine) , organico, carta .

I punti di raccolta per il Rifiuto urbano indifferenziato contano complessivamente di :

- **per l' RSU** (rifiuto indifferenziato):

168 cassonetti di varia volumetria e 49 bidoncini dislocati nelle strade periferiche a servizio delle case sparse;

-**per la raccolta differenziata:**

n. 53 campane per la raccolta del multimateriale, n. 68 cassonetti per la raccolta del rifiuto organico, n. 3 contenitori per la raccolta degli abiti usati, n. 50 cassonetti per la raccolta della carta. Presso le farmacie e sedi USL si possono trovare i raccoglitori per i farmaci scaduti (n. 6 contenitori). Presso ogni esercizio commerciale che lo ha richiesto è posizionato un raccoglitore per pile esauste (risultano 29 punti di raccolta.)

I rifiuti raccolti nel 2006 sono stati i seguenti:

RACCOLTE	TOTALE RACCOLTA IN KG
spazzamento	191.130
raccolta RSU	4.028.071
carta (raccolta a cassonetto)	441.450
carta (raccolta porta a porta)	60.830
Raccolta organico	526.995
vetro	164.031
Lattine alluminio	212

plastica	39.575
tetrapak	1.912
banda stagnata	5.785
rifiuto da multimateriale	18.405
ingombranti	206.570
abiti	13.970
medicinali	1.030
batterie e pile	455
compostabili (sfalci,potature)	25.330
olii	170
cartucce\toner	17
metalli imballaggi	90
Totale	5.726.028

<i>R.U indifferenziato (kg)</i>	4.028.178 +
<i>Spezzamento (Kg)</i>	191.130 +
<i>Ingombranti a smaltimento (kg)</i>	73.614 +
Totale RU (kg)	4.292.922 +
Totale Raccolta differenziata (kg)	1.433.106 =
Totale RU + RD (kg)	5.726.028

Servizio idrico integrato

Il comune aderisce all'A.T.O. 2 : Acque spa gestisce il Servizio idrico integrato costituito dall'insieme dei servizi pubblici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua ad usi civili ed industriali, di fognatura e depurazione delle acque reflue.

Con la realizzazione e progressiva entrata in funzione del sistema fognario è stato imposto l'obbligo di allacciamento alla rete . Per le abitazioni non servite dalla rete il comune rilascia autorizzazioni allo scarico fuori fognatura nel rispetto della vigente normativa in materia.

La rete **fognaria** copre sostanzialmente i centri abitati e le zone produttive (cfr elaborato grafico) . Sussistono problematiche di allacciamento in alcune zone.

In dettaglio:

Marti - Via Musciano, alcune utenze di via Borgo d'Arena dove tra il tracciato della fognatura e le abitazioni il dislivello è notevole.

Non risultano servite le abitazioni ubicate in Via Mazzana , Via Baronci.

Montopoli - non risultano servite le abitazioni ubicate in via Bulignano.

Capanne- rimangono da realizzare tratti di collegamento già individuati e segnalati al gestore per servire le abitazioni ubicate in Via IV novembre, Piazza V.Veneto e relativo tratto della T.R ., Via Palermo, Via Genova .

Casteldelbosco -: rimangono da realizzare tratti di collegamento già individuati e segnalati al gestore per servire le abitazioni ubicate in Via Ricavo Arno, alcune utenze della T.R. (da Rio Bonello a Piazza Capponi , le case ubicate a fianco di Rio Bonello).

Il **servizio idrico** presenta alcune problematiche di approvvigionamento :

Marti: la zona di Via Musciano e di Via Mazzana è servita da un impianto di portata insufficiente rispetto agli abitanti che mano a mano vi si sono insediati.

Casteldelbosco: risulta problematico l'approvvigionamento nella parte "alta" del paese (via Raffaello).

Capanne: risulta problematico l'approvvigionamento su tutto il centro abitato .

Montopoli: su via Vallelunga vi sono problemi legati alla manutenzione della rete. Non è servita la

Valle del Torrente Chiecina (Via Costalbagnò, Via della Gora, Via Bulignano) .

Antenne per telefonia mobile

L'allegato "E" al vigente Regolamento Urbanistico individua le aree urbanisticamente compatibili del territorio comunale con l'insediamento di stazioni radio base per la telefonia mobile.

Piano Comunale di classificazione acustica

Nell'anno 2005 è stato approvato il piano comunale di classificazione acustica. Questo atto di pianificazione ha consentito di regolamentare l'uso del territorio anche sulla base dell'impatto acustico. L'assegnazione delle classi acustiche, effettuata tenendo conto degli usi ed delle caratteristiche del territorio, incide sulla destinazione d'uso del territorio in quanto va a distinguerlo in aree a maggiore o minor livello di rumorosità consentito e consente una collocazione equilibrata tra le attività e la residenza.

5) IL CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI

Controllo delle trasformazioni

Il nuovo protagonista della visione strategica del piano strutturale di Montopoli in Val d'Arno è il territorio. Siamo di fronte ad un territorio di grande qualità ambientale e paesaggistica. Si contraddistingue per una morfologia complessa e delicatissima, fatta di parti pianeggianti che si increspano, a volte con leggere ondulazioni, altre con rilievi improvvisi e più marcati. Le pianure 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, considerati 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.

Su di esso si è conformato un sistema insediativo articolato, storico e recente, policentrico, con funzioni distinte secondo il proprio ambiente di riferimento. Un sistema che può corrispondere ad un'espressione democratica e che dà il senso di una centralità, funzionale, socio-economica e geografica, diffusa nel territorio, quindi senza aree marginali.

La strategia è quindi complessiva: tiene insieme tutte le componenti e si lega ad un metodo di progetto, fondato su natura e storia, che vuole riportare l'attenzione sul controllo della trasformazione d'uso dei suoli.

Il territorio non è dunque tutto trasformabile, come per alcuni aspetti può sembrare da indicazioni contenute negli strumenti comunali vigenti, neanche con mitigazioni, concertazioni o mediazioni di tipo ambientalista. Vi sono valori storici, culturali, naturali, paesaggistici, che rappresentano l'identità profonda della comunità che devono essere rispettati e non possono essere contrattati. Per questo una scelta strategica è quella di individuare unità territoriali organiche elementari solo per quegli specifici ambiti soggetti a trasformazioni più consistenti o a carattere urbano. Questo non vuole dire che al di fuori delle UTOE non si può fare nulla, ma si distingue chiaramente il territorio a carattere rurale da quello urbano e si cerca così di controllare la crescita della città diffusa. Per questo riteniamo opportuno che il piano strutturale sia sintetizzato in un'unica tavola generale, nel quale si ritrovino insediamenti, elementi strutturali del paesaggio, morfologia e ambiente di riferimento. In questo modo si riuniscono in un unico disegno contributi scientifici e linguaggi diversi che vanno a costruire un'ipotesi di pianificazione unitaria, che costituisce essa stessa la garanzia di una coerenza interna fra i diversi studi specialistici. Il metodo di progettazione, fondato su natura e storia, prende allora senso come sistematica base per l'attività di valutazione. Diventa più chiaro il senso progettuale contenuto nella ricostruzione minuziosa del catasto leopoldino (tavola 1 e 2 del Piano), punto di partenza per la progettazione del piano e modello di territorio verso il quale tendere, in quanto non ancora sottoposto a trasformazioni violente. E più chiara diventa anche l'operazione dei confronti cartografici, fra catasto leopoldino, catasto d'impianto e stato attuale, che hanno consentito di evidenziare permanenze e trasformazioni.

Lo statuto del territorio

Fanno parte dello Statuto del territorio l'articolazione territoriale; la definizione delle invarianti strutturali con l'individuazione degli obiettivi, dei criteri e della disciplina relativa, alle quali è affidato il tema del controllo del paesaggio; la definizione delle risorse ambientali e la loro tutela.

- L'articolazione territoriale

Il territorio comunale è compreso nel sistema territoriale della Toscana dell'Arno, nel sistema economico locale 11 Valdarno Inferiore, in posizione di cerniera con il sistema della Valdera.

È suddiviso in due subsistemi, confermati dal Piano strutturale vigente, che corrispondono alle unità di paesaggio del Piano Territoriale, e in unità territoriali organiche elementari (le UTOE). Contrariamente al piano vigente le UTOE non sono individuate per ragioni funzionali (UTOE delle aree per l'agricoltura, delle aree produttive esistenti, degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi) ma per specifici luoghi, che rispondono a singole identità fisiche, sociali ed economiche.

In definitiva le tradizionali definizioni di zone omogenee monofunzionali non costituiscono la base del piano. La nuova divisione corrisponde ad un'idea geografica e a quadri ambientali organici distinti per caratteri storici, naturali e morfologici. Ogni subsistema proprio perché storicamente, morfologicamente determinato ha suoi caratteri particolari, quasi una propria cultura distinta, da valorizzare, conservare e armonizzare in un unico processo di pianificazione. All'interno di essi, sono individuate le invarianti strutturali e le UTOE che comprendono le aree urbanizzate o trasformabili. Per ognuna di esse il Piano Strutturale precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali.

- L'atlante delle permanenze e delle trasformazioni e le invarianti strutturali

L'atlante delle permanenze e delle trasformazioni è la tavola nella quale si ritrovano sintetizzate le invarianti strutturali e quindi è una rappresentazione dello statuto del territorio, almeno nei suoi elementi portanti. È anche un atlante dei tipi storico-geografici del territorio comunale.

È disegnata in scala 1/10.000 e rappresenta il sistema insediativo e il proprio ambiente di riferimento. Sintetizza gli elementi geografici e le principali componenti paesaggistiche, fornendo una visione che, interpretando una realtà, si ispira ad una veduta aerea. Rappresenta la base sintetica per la comprensione dei caratteri strutturali del territorio e per la formazione di una strategia di governo.

È stata costruita partendo dalla lettura dei catasti e delle cartografie storiche e dalla loro comparazione con la cartografia digitale recente. Si è così individuato il passaggio dal territorio e dai borghi di antico regime al volto contemporaneo segnato dallo sviluppo indotto in prevalenza dal modello industriale. Abbiamo così costruito una sequenza evolutiva degli ultimi due secoli sia degli insediamenti che dell'ambiente agricolo-naturale ad essi connessi.

Quest'analisi lascia in rilievo la "struttura" del territorio. Fa emergere con chiarezza la base territoriale di confronto, quasi un modello di territorio verso il quale tendere mediante interventi, previsionali urbanistiche e programmi operativi. Non si tratta di costruire un ritorno al passato. Al contrario: si tratta di definire un futuro possibile e sostenibile in quanto radicato all'identità dei luoghi. Il termine "identità" non è un concetto filosofico, da contrapporre all'esigenza di una "modernità" o "attualità" che tende ad amalgamare, omogeneizzare qualsiasi ambiente e qualsiasi intervento. L'identità di un luogo è definita dalla sua struttura. Da ciò che è rimasto invariato e di quanto è stato mutato, sapendo che le zone "variate" potranno o dovranno a loro volta essere oggetto di ulteriori cambiamenti.

La cartografia di riferimento che si desume da questa analisi individua "permanenze", cioè le invarianti e tutte quelle zone o parti in cui gli interventi ricadono nella sfera della manutenzione e del restauro. Definisce i perimetri necessari per una oggettiva valutazione dei contesti storici e individua i limiti urbani e dei borghi, mentre i "segni" storici diventano guida per il riordino dell'urbanizzato. Individua le aree maggiormente trasformate, quelle in cui si deve ricostituire il territorio, quelle parti urbane nelle quali il recupero del tessuto edilizio si deve connettere con interventi di rinnovo per organizzare e localizzare le nuove necessità.

Le invarianti strutturali traducono le componenti del sistema territoriale di riferimento che rispondono a concetti più complessi, propri della scala regionale e del PIT, in elementi geografici, aree, linee, categorie di beni, valori puntuali propri della scala comunale. Rappresentano gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Sono quindi gli elementi che, con le loro relazioni, costituiscono la base per la definizione e il riconoscimento dell'identità territoriale. Si compongono per dare vita alle unità di paesaggio definite nel PTC e riprese nella definizione di subsistemi.

Le invarianti, proprio perché strutturali e con caratteristiche diverse, non equivalgono strettamente ai tradizionali vincoli e quindi non sono componenti che non si possono variare, ma rappresentano elementi e parti di territorio nei quali si interviene con determinati indirizzi e particolare cura. Ogni eventuale trasformazione deve avvenire in modo consapevole, conoscendo le regole profonde che hanno determinato uno specifico assetto.

Le invarianti sono state selezionate facendo riferimento ad una tradizione culturale di analisi storica e geografica. Comprendono un sistema diffuso di valori puntuali (edifici storici, ville, pievi manufatti vari per l'organizzazione territoriale), lineari (corsi d'acqua, viabilità, alberature, prode, cavedagne, disegni dei campi), aree (boscate, di interesse naturalistico, storico-paesaggistico). Sono valori che si sono determinati nel tempo e sono ancora oggi individuabili tramite la lettura storico-cartografica; rappresentano quindi il patrimonio della comunità di Montopoli.

Rappresentano gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Sono descritte in base alle indagini storico-territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo e nella relazione di accompagnamento. Per ognuno di essi devono essere indicati gli obiettivi di governo e gli indirizzi di valorizzazione e di tutela.

Sono state raccolte secondo tre argomenti principali: l'acqua e il suo paesaggio, il paesaggio naturale e rurale, l'insediamento.

L'acqua e il suo paesaggio

Montopoli è un territorio caratterizzato dall'acqua, anche se non si vede. L'Arno è vissuto come un retro e i torrenti e rii che scendono dalle valli verso l'Arno tendono a perdersi nel territorio. Si evidenziano solo come rischio idro-geologico. Nelle carte storiche invece il territorio di Montopoli si distingue proprio per questo sistema di torrenti che formava un pettine caratteristico e tale da costituire un segno distintivo. I corsi d'acqua hanno dunque un particolare valore ambientale e paesaggistico con un ruolo decisivo nella pianificazione, definendosi come riferimento degli ambienti che attraversano. Rappresentano guide per la riqualificazione degli insediamenti e per i progetti di trasformazione, hanno importanti funzioni ecologiche di tutela della biodiversità anche attraverso la loro natura di corridoi ecologici, di tutela della qualità delle acque e di difesa idrogeologica. La sorgente Tesorino è una risorsa importante intorno alla quale si ha un'ampia area di tutela della qualità delle acque.

-L'Arno, , gli argini, gli alvei le aree di golena, le formazioni ripariali, la flora e la fauna tipiche dell'ecosistema fluviale, la qualità delle acque.

-I torrenti che strutturano la pianura e le valli interne: Rio Bonello, Rio Ricavo, Torrente Chiecina, Torrente Vaghera, e la loro vegetazione ripariale, la qualità delle acque.

-I fossi e i canali di regimazione idraulica e di bonifica, gli altri corsi d'acqua di collina.

-le sorgenti, i pozzi, polle e fonti di approvvigionamento dell'acqua idropotabile, le risorse del sottosuolo.

Il paesaggio naturale e rurale

Esiste un'intima relazione tra uso del suolo a fini agrari, il conseguente disegno della trama dei campi, la regimazione e il controllo delle acque necessarie per l'irrigazione e la costruzione degli edifici di pertinenza al fondo con i relativi annessi agricoli. Nella carta si è individuata una trama significativa di segni storici: redole, fossetti, prode, viabilità campestre, canali, filari alberati, siepi, muretti a secco, alberi da frutta, viti, olivi, piccoli boschetti. Producono una tessitura agraria più tradizionale con la quale si preservano le forme paesaggistiche tipiche e gli elementi di valore naturalistico ma anche si esercita una difesa del suolo e la tutela idrogeologica. Questo paesaggio è espressione di valori non tanto estetici, quanto civili e quindi di una organizzazione territoriale consolidata dalle esperienze conoscitive della comunità. Tutti i segni storici citati sono guide fondamentali per gli interventi di conservazione o di trasformazione e, in tutte queste situazioni, l'importanza del presidio paesaggistico e ambientale prevale sugli aspetti agricolo-produttivi. Soprattutto per le aree di pianura dove mancando forti condizionamenti ambientali si tende ad intervenire come se si fosse su un foglio bianco.

I boschi collinari sono connessi con la storia del territorio e rappresentano forme paesaggistiche di pregio. La loro funzione come elementi di difesa dell'assetto naturalistico e idrogeologico si combina con i valori della cultura materiale e dell'arte di stare sul territorio. Con essi si integrano aree coltivate secondo un tipico disegno e una trama costituita dall'alternarsi di filari di olivi e di viti con seminativi arborati, prati, anche con le tipiche

coltivazioni a campi chiusi da muri di pietra, formando nel complesso un importante quadro paesaggistico.

-L'assetto tradizionale delle aree agricole con la struttura geometrica dei coltivi e delle sistemazioni arboree di pianura; i fossi, le capezzagne e gli elementi della trama agraria presente al catasto leopoldino e conservati;

-I vigneti e le colture arboree tipiche, alberature isolate e in filari

-La struttura morfologica dei rilievi, i crinali, gli elementi di interesse geologico

-La maglia agraria tradizionale di collina con i vigneti, oliveti e le colture arboree tipiche, muri a retta, terrazzamenti,

-Le aree boscate

-Parchi storici di valore territoriale e i viali alberati

-la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità dell'ANPIL di Germagnana

L'insediamento

Il sistema insediativo storico è costituito da Montopoli, Marti, Castedelbosco e da nuclei e case sparse. Ad esso si è nel tempo affiancato un sistema insediativo recente che ha prodotto due vere e proprie città nuove, San Romano e Capanne, cresciute intorno a piccolissimi nuclei storici generatori. San Romano si identifica nel catasto leopoldino soprattutto per il grande convento de La Madonna di San Romano lungo la statale Pisa Firenze e si amplia verso il nucleo delle Buche in direzione dell'Arno dove si localizza la stazione ferroviaria.

I borghi storici rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale, specifica ed originaria.

Le regole insediative, il rapporto con l'assetto agrario storico e con il contesto paesaggistico, devono essere conservati, valorizzati e ripristinati. Si promuovono gli interventi che comportano il restauro, il recupero e la valorizzazione dei complessi edilizi nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, con una specifica attenzione al contesto edificato e agli spazi aperti circostanti, al loro uso, agli elementi architettonici qualificanti, ai materiali, ai manufatti e alle tecnologie tipiche.

I Beni storico-architettonici (le chiese, le pievi, le rocche, le torri, le ville con i giardini e parchi), sono elementi che hanno uno specifico valore storico-architettonico e svolgono un ruolo di riferimento e d'organizzazione territoriale.

Le case coloniche di tipologia tradizionale e gli edifici speciali per la produzione e lavorazione dei prodotti agricoli rappresentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali, oltre che economico, che completano la memoria storica racchiudendo una sorta di codice genetico della comunità.

Partendo dalle schedature effettuate per strumenti urbanistici vigenti o previgenti, gli edifici di interesse storico-culturale e architettonico dovranno essere classificati secondo una propria definizione tipologica distinguendo gli specialistici religiosi, gli specialistici civili (mulini, fornaci, frantoi), le ville, le ville/fattorie, gli edifici di base di architettura spontanea, di origine medievale o successiva, gli edifici di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva.

Su questa base si potranno prevedere i vari interventi ammessi con l'obiettivo del recupero, del restauro, della valorizzazione del patrimonio edilizio, in quanto rappresentano testimonianze significative dell'articolazione e della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e dell'evoluzione del paesaggio.

La rete viaria storica rappresenta la rete capillare delle relazioni. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi funzionali e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio.

-I centri urbani storici,

-Nuclei storici, elementi generatori dei singoli insediamenti

-Edifici specialistici religiosi (chiese, pievi, monasteri) gli edifici specialistici civili, (torri, castelli, le ville e i relativi giardini), i manufatti di valore storico-architettonico;

-L'edilizia rurale di tipologia tradizionale

-La viabilità storica, poderale di pianura e quella nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali, anche da utilizzare come rete ciclabile, i percorsi da ripristinare.

La tutela delle risorse ambientali

Gli obiettivi, i criteri e la disciplina per la tutela delle risorse:

- la geologia e le caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche dei terreni, con riferimento agli specifici studi condotti dal geologo Fabio Mezzetti
- l'acqua, intesa come risorsa e con particolare riguardo alla qualità, alla depurazione e al controllo del carico inquinante, alla riduzione dello spreco, alla tutela delle zone di tutela di pozzi e sorgenti con particolare attenzione alle acque minerali;
- l'aria, in relazione alla sua qualità e al controllo dell'inquinamento in aree produttive e in aree residenziali per il traffico, in rapporto con la superstrada Fi-Pi-Li, e in relazione ai rumori;
- il suolo e il sottosuolo, in relazione al controllo degli inquinamenti, soprattutto chimici collegati alle attività agricole, all'erosione dei terreni e alla prevenzione delle frane;
- le risorse naturalistiche, per conservare le risorse floristiche e faunistiche, la biodiversità, l'ANPIL di Germagnana, con riferimento agli specifici studi redatti per la stesura del Piano del Verde, realizzato da una società specializzata;
- il risparmio energetico, per favorire la riduzione dei consumi, con il controllo della disposizione dei nuovi complessi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive, l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, biomasse, fonte solare termica e solare fotovoltaica, il controllo dell'inquinamento luminoso;
- la tutela dall'inquinamento elettromagnetico, per raggiungere gli obiettivi di qualità in relazione alla salute delle persone, ai servizi e all'inserimento paesaggistico delle strutture;
- la gestione dei rifiuti, in relazione alla qualità del servizio, alle caratteristiche, al migliore inserimento paesaggistico ed ambientale per le strutture di servizio;
- il sistema produttivo, per la promozione delle attività produttive, la quantificazione e la qualificazione delle attività economiche.

Gli elementi per proporre valutazioni sulle risorse essenziali derivano dai dati acquisiti presso la Provincia, gli uffici comunali, gli enti e le autorità di gestione, attraverso ricerche sul campo, sulla base di ricerche bibliografiche.

Si ha quindi un quadro di conoscenze sui sistemi ambientali, che consente di porre condizioni qualitative, quantitative e localizzative alle scelte di piano, sulla base di una situazione attuale, rispetto alla quale non produrre peggioramenti con gli interventi di trasformazione previsti.

Complessivamente quindi si ha una situazione ambientale riferita alle risorse naturali abbastanza buona, ma con alcuni aspetti che hanno bisogno di una qualche attenzione, come per esempio il tema delle acque e quello del controllo dell'uso dei prodotti chimici in agricoltura.

Per ognuno dei sistemi individuati è opportuno proporre, nelle norme tecniche d'attuazione, gli indirizzi di governo e la disciplina per quanto di competenza del piano. Tali risposte si esprimono 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.

La strategia dello sviluppo nel sistema territoriale

Le indicazioni di governo che rientrano nella strategia dello sviluppo, sono suddivise per sistema territoriale, quelle che si riferiscono all'intero territorio comunale, e per subsistemi, quelle che si riferiscono a più specifici ambiti territoriali e ad aree con particolari caratteristiche. Nel sistema territoriale è trattato il tema delle infrastrutture stradali e della mobilità, la definizione generale del dimensionamento del piano, specificato poi nelle diverse UTOE, il concetto di limite urbano/limite dell'UTOE, le caratteristiche delle aree di nuovo impianto urbano, il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio.

Le infrastrutture stradali e la mobilità

Una delle caratteristiche peculiari di Montopoli è quella di essere un territorio di attraversamento posto lungo l'itinerario Pisa-Firenze. È sempre stato influenzato e caratterizzato dalla presenza delle grandi viabilità di interesse regionale e dall'asse ferroviario principale. Questa condizione si è oggi accentuata in quanto al tradizionale asse est-ovest, si è aggiunto quello nord, con la realizzazione della bretella del cuoio che consente l'accesso alla Superstrada ad un ampio comprensorio territoriale.

Il sistema è organizzato secondo una gerarchia che vede al primo posto la SGC Fi-Pi-Li, che rappresenta una grande direttrice nazionale. È l'asse che garantisce il rapido collegamento con i sistemi viari principali, nel quale si ha uno svincolo nel territorio comunale, a Capanne,

che rappresenta la porta di accesso al Comune, ma anche ad un comprensorio più ampio. Proprio per queste funzioni strategiche lo svincolo deve essere qualificato e valorizzato.

Si ha poi una rete di strade con una funzione di supporto dei sistemi locali, che ha il ruolo di connessione tra i centri urbani e le aree con funzioni produttive. Hanno un ruolo funzionale e di efficienza trasportistica, ma anche di integrazione paesistico-ambientale.

Il sistema è poi completato dalla viabilità di interesse comunale e urbano, dalla viabilità di interesse sovracomunale per le funzioni ricreative e ambientali, la rete minore di connessione tra i centri sparsi e i percorsi del territorio aperto e del sistema naturale, molti dei quali di interesse paesaggistico.

Gli obiettivi principali:

- il miglioramento dei nodi di accesso/porte del comune, anche per la loro funzione simbolica e strategica
- l'adeguamento e il miglioramento dell'esistente, aumentandone l'effetto di rete organica con una chiara gerarchia funzionale, capace di rispondere alle molteplici domande di mobilità presenti sul territorio, anche in relazione al potenziamento delle aree produttive;
- il miglioramento delle funzioni della stazione di San Romano e del servizio ferroviario
- il completamento della rete, adeguandola alle nuove funzioni che si collocano nel territorio,
- il miglioramento della qualità del rapporto fra strada e residenza, decongestionando i centri urbani maggiori, soprattutto quelli cresciuti con tipologia di borgo lungostrada, con la creazione di un efficace effetto di rete anche nelle strutture viarie minori.
- il miglioramento del sistema di trasporto pubblico, eventualmente integrato con una micro-rete locale realizzata con mezzi di dimensione ridotta, secondo specifici ambiti funzionali;
- l'organizzazione d'attrezzature che favoriscano l'alleggerimento dei volumi di traffico, la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale per ridurre il rumore e l'inquinamento atmosferico;
- la verifica e il riordino della sosta con un miglioramento degli spazi esistenti;
- la definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta d'autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti;
- l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale d'itinerari guidati, sulla base della viabilità storica, per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali,;
- l'aumento della cura ambientale con nuove alberature e la riduzione di rilevati e opere d'arte, realizzando corridoi ecologici per la fauna

Il dimensionamento del piano, il limite urbano/limite dell'UTOE

Con il piano strutturale non s'indicano specifiche zone edificabili, ma si stabiliscono le quantità massime ammesse per gli interventi previsti di trasformazione dei suoli.

Questi interventi sono quasi esclusivamente collocati all'interno di un perimetro, chiamato nel piano *limite urbano/limite dell'UTOE*, che delimita le principali aree già urbanizzate.

Il concetto di limite urbano quindi si collega direttamente all'individuazione del dimensionamento e delle UTOE. Lo stretto legame serve per determinare un più chiaro controllo delle trasformazioni collegando un dato astratto di tipo dimensionale ad un determinato spazio fisico, sia pure stabilito con una certa genericità rispetto alla puntuale individuazione dei lotti d'intervento, che sarà poi il compito del Regolamento urbanistico. In questo modo è possibile garantirsi, identificato un ambito, che gli interventi programmati non andranno in contrasto con elementi dello statuto del territorio. Gli interventi interni all'UTOE saranno poi oggetto di controlli per verificare il buon inserimento e che non si producano peggioramenti al tessuto edificato. I controlli sono sia di tipo urbanistico (verifica degli standard, dei parametri, della qualità progettuale), che di tipo ambientale con le valutazioni degli eventuali effetti negativi e l'attuazione delle azioni opportune per superarli.

L'individuazione del limite urbano ha anche la funzione di restituire un'identità all'assetto urbano e di fornire un riferimento chiaro per distinguere la città dalla campagna cercando di limitare la dispersione insediativa. Inoltre chiarisce l'idea che il territorio non è tutto trasformabile. In alcuni casi può essere opportuno che il limite urbano, individuato sulla base delle letture storico-cartografiche, sia realizzato da percorsi alberati, formando "mura verdi" che ridisegnino i confini degli insediamenti.

Il dimensionamento è stato determinato da una serie di valutazioni che tengono conto del quadro conoscitivo, in particolare del combinato disposto prodotto dalle indagini di tipo socio-economico con le valutazioni di tipo ambientale e paesaggistico.

Nel Valdarno inferiore l'andamento demografico nel dopoguerra è abbastanza diverso rispetto ad altri comprensori regionali in aree di sviluppo. In questo caso infatti abbiamo una crescita di popolazione che si manifesta in modo costante dal censimento del 1951, con una minore evidenza (+0,2%) solo nel decennio 1981/1991 (vedi tabella 1). Non si ha dunque la tipica dinamica che vede una forte crescita nei decenni 51/71, per l'abbandono delle campagne verso le aree urbane e i centri industrializzati, seguito dal declino di abitanti nei due decenni successivi, come per esempio si riscontra anche nella vicina Valdera. Segno questo anche di una minore incidenza nell'area delle campagne organizzate a mezzadria; un sistema economico che, entrando in crisi, ha prodotto in molti comprensori l'esodo dalle campagne e la formazione di una dialettica centralità/marginalità fra città e territorio.

Inoltre il saldo naturale, anche se nell'ultimo decennio leggermente negativo, è sempre piuttosto elevato, diversamente da quanto in genere accade in Toscana. Sempre positivo è invece il saldo migratorio, confermando per quest'area la vocazione di polo attrattivo, determinato dalla forza economica della produzione conciaria, con richiamo anche di immigrazione extracomunitaria (vedi Provincia di Pisa, Il sistema demografico e la produzione edilizia, Pisa, PTC 2004 pag.73-75. Sempre al medesimo studio allegato al PTC della Provincia di Pisa si rimanda per le analisi della struttura economica del Sel 11 Valdarno inferiore, in particolare vedi pag 27-30, 60-63, 88-90).

Pur essendo presente nel comprensorio un comune capoluogo, San Miniato, con un numero di abitanti circa il doppio degli altri singoli comuni, questi non ha rappresentato un particolare polo attrattore per i residenti della zona. Anche in questo quindi il sistema territoriale si distingue, in quanto non si è verificato quel fenomeno di forte incremento di un polo urbano che assume funzioni centrali nella fase della crescita economica, con la sua successiva perdita di popolazione a favore dei comuni limitrofi, in grado di rispondere maggiormente alle esigenze di cambiamento, alla domanda di qualità e a quelle indotte dagli stili di vita affermatasi più recentemente. Fenomeno questo tipico dei sistemi urbani articolati intorno alle città maggiori, ma che si manifesta anche in realtà minori ma con situazioni simili per funzioni e ruoli territoriali, come nel caso della vicina Pontedera che perde oltre tremila abitanti negli ultimi due censimenti.

Nel nostro caso dunque i caratteri di distretto produttivo che insiste, anche se con pesi piuttosto differenziati in relazione alla concentrazione degli insediamenti produttivi, sui territori di tutti i comuni che ne fanno parte e la loro posizione strategica, in quanto baricentrica fra Pisa e Firenze, lungo l'asta dell'Arno, hanno favorito un assetto palesemente policentrico, con un comportamento piuttosto simile dei diversi comuni. Alcune differenze all'interno del sistema si tratteggiano comunque e riguardano l'epoca, l'entità dei fenomeni e le distinte funzioni che si vanno delineando. In sostanza si possono leggere due fasi principali nella crescita: una prima che va dal 1951 al 1981, nella quale si ha uno sviluppo soprattutto trainato dal comune di Santa Croce sull'Arno, che rappresenta il nucleo originario dove si concentra la produzione conciaria/calzaturiera, e dal comune di Castelfranco di Sotto. Ad essa segue una fase relativa all'ultimo ventennio, nella quale si ha un maggiore equilibrio di risultati fra tutti i comuni, ma nella quale il più dinamico ed equilibrato nella crescita di popolazione, famiglie ed abitazioni è Montopoli, mentre quello che evidenzia una certa stasi, con segnali di obsolescenza, è proprio quello di Santa Croce sull'Arno.

La maggiore crescita complessiva per valori percentuali di popolazione si ha comunque a Santa Croce (+63,9% fra 1951 e 2001 ma, come detto, accumulata fra il 1951 e il 1981), seguito da Castelfranco di Sotto (+60,1%). Se osserviamo le variazioni percentuali di popolazione ai diversi censimenti possiamo però notare come Santa Croce negli ultimi due decenni registri la crescita di popolazione minore del comprensorio. Se a questo dato affianchiamo quello delle case vuote si può dunque rilevare una tendenza ad accentuare la specializzazione produttiva di Santa Croce. La popolazione tende invece a scegliere all'interno del comprensorio quei comuni che riescono a rispondere maggiormente alla domanda di qualità o ai modelli di vita che si affermano recentemente. Come detto la maggiore crescita recente, sia dal punto di vista della popolazione che del numero di abitazioni, si ha proprio nel comune di Montopoli, che ha un territorio vario e di qualità, con una minore presenza di industria conciaria. In definitiva Montopoli si qualifica come un ambito più specializzato per la residenza e per attività produttive alternative alla tipica presenza industriale del comprensorio.

Se valutiamo l'andamento delle famiglie, si registra complessivamente il raddoppio del numero delle famiglie dal 1951 al 2001 (+108%), con un segno decisamente positivo in tutti i decenni anche nei comuni, come Santa Croce, dove si registra una piccola perdita di popolazione nel decennio 1981/1991. Segno questo di una consistente dinamica sociale che ha portato la composizione media delle famiglie dai 4,11 componenti del 1951, ai 3,57 del 1971, ai 3,05 1991, al dato di 2,76 componenti per nucleo familiare del 2001. Aumenta quindi l'incidenza dei singoli, di anziani e di famiglie con pochi figli.

Se prendiamo l'ultimo decennio si distingue per la crescita delle famiglie, ancora una volta, Montopoli con un aumento di oltre il 20% fra il 1991 e il 2001, mentre l'aumento minore, comunque superiore al 10% si registra a Santa Croce. A conferma anche del carattere policentrico di questo comprensorio è da notare che l'indice della composizione familiare è piuttosto omogeneo in tutti i comuni (Castelfranco 2,75, Montopoli 2,78, San Miniato 2,76, Santa Croce 2,69, Santa Maria a Monte 2,81). Se lo confrontiamo con il dato dell'area pisana, nel quale il nucleo medio è costituito da 2,54 componenti, si può quindi prevedere che nel comprensorio vi sia una ulteriore potenziale spinta alla domanda di alloggi e alla crescita prodotta dalla dinamica sociale, anche senza aumento di popolazione.

Per quanto riguarda le abitazioni, nell'intero comprensorio sono più che raddoppiate passando dalle 12.128 del 1951 alle 27.069 del 2004 (+123,2%). Ancora la crescita maggiore complessivamente si è avuta a Santa Croce sull'Arno, seguita da Castelfranco di Sotto, comuni che hanno però maturato questo risultato in buona parte nei decenni della loro maggiore dinamica 1951-1981. Il numero complessivo delle abitazioni aumenta dunque in modo assai più consistente rispetto a quello degli abitanti e soprattutto rispetto a quello delle famiglie. Una delle conseguenze di questa differenza è quindi l'aumento delle case vuote che passano da 410 del 1951 alle 1545 del 2001. L'andamento delle case vuote mette in evidenza in particolare il risultato di Santa Croce che spicca nettamente rispetto agli altri comuni. È, come detto, determinato dalla crescita impetuosa degli anni 50/80, caratterizzata da una forte attività edificatoria e da un rallentamento successivo determinato da fattori di consumo del territorio e della qualità ambientale, che hanno prodotto un certo abbandono delle funzioni residenziali per quelle parti edificate con problemi di degrado, che coinvolgono anche l'assetto del centro storico.

Per approfondire l'osservazione dei dati relativi al tema popolazione, famiglie e abitazioni, concentriamo l'attenzione sui numeri dell'ultimo ventennio. Si conferma il carattere policentrico del comprensorio, dove non si hanno situazioni di marginalità o di forte attrazione, e la tendenza di una maggiore dinamica per Montopoli, con una situazione di difficoltà per Santa Croce. Complessivamente il dato più rilevante è che il numero delle famiglie nel comprensorio è aumentato più delle abitazioni (famiglie +22,6%, abitazioni +21,4%) e, di conseguenza, le case vuote sono diminuite del 38% rispetto al 1981. Essendo la popolazione aumentata con un ritmo assai inferiore (+4,7%), si può dunque notare come la spinta alla crescita edilizia sia alimentata soprattutto dalla dinamica sociale. Questo è vero anche nel caso di Montopoli dove si ha una crescita di popolazione intorno al 9%, quasi doppia rispetto alla media del comprensorio. La crescita delle famiglie è stata dunque assorbita in parte dalle case vuote che, in numeri assoluti, diminuiscono di circa 950 unità, segno di un successo di politiche specifiche delle amministrazioni volte al riuso del patrimonio edilizio, collegate alla promozione di valori identitari e tradizionali e ad una ricerca di qualità, che corrisponde ad una riscoperta di modi di vita più vicini ai ritmi della natura.

Il rapporto fra la crescita delle famiglie e quella delle abitazioni è quindi negativo (-1,2), contrariamente a quanto avviene, per esempio, nel comprensorio limitrofo della Valdera, dove negli ultimi venti anni le abitazioni sono aumentate più delle famiglie (+3,7%), così come le case vuote sono aumentate del 10%.

Questi dati restituiscono per il Valdarno inferiore l'immagine di un territorio nel quale prevalgono le spinte socio/economiche della società piuttosto che quelle puramente speculative. Si conferma il forte legame della popolazione al comprensorio, dove resta ferma la propensione ad una residenza collegata al proprio ambito di lavoro, con una scarsa domanda di seconde case. Queste osservazioni sono confermate dai dati che emergono se valutiamo il rapporto fra abitazioni vuote e occupate ai diversi censimenti (tabella). Si parte con l'esame dei dati dal 1951, in una posizione di sostanziale equilibrio fra tutti i comuni dell'area con Santa Croce che ha il dato più basso, essendo nella fase di crescita industriale (2,1) e un valore medio del comprensorio di 3,4. Nel 1981, che si può considerare il momento terminale della fase di grande espansione legata alla produzione conciaria del comune di Santa Croce, il valore medio aumenta sensibilmente fino a raggiungere il dato di 11,2 punti, sempre in un

quadro di comportamenti abbastanza omogenei fra i diversi comuni. Un valore comunque abbastanza contenuto che non evidenzia fenomeni tipici di altri comprensori, determinati dall'abbandono di aree divenute marginali o dalla presenza di forti poli di attrazione. Infine nel 2001 il dato si dimezza, attestandosi intorno ad una media di 5,7 punti (la metà circa della Valdera) confermando quindi la tendenza al riuso determinata anche dall'interesse del mercato verso il patrimonio storico, dal ritorno nei luoghi d'origine, dall'incidenza sul territorio di politiche di pianificazione e del controllo della crescita.

Questo dato del riuso del patrimonio edilizio si riflette sulle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente per epoca di costruzione. Complessivamente nel comprensorio il 32,7% delle abitazioni si collocano in edifici realizzati prima del 1945 e, di questa percentuale, il 20 % è in edifici realizzati prima del 1919. Anche se vi sono comprensori con percentuali maggiori come il senese dove si supera il 40%, il patrimonio edilizio storico ha comunque un ruolo abbastanza importante nel sistema territoriale, in particolare per Montopoli, che risulta con il 25,8% del patrimonio edilizio realizzato prima del 1919, Santa Maria a Monte con il 25,5% e San Miniato con il 21,7%. Nel dopoguerra abbiamo visto che la crescita cambia ritmo e diventa impetuosa per la brevità dei tempi in cui si svolge e i dati dell'epoca di costruzione si riferiscono dunque ai vari decenni censiti. I dati per i singoli comuni, ovviamente confermano la dinamica generale con Santa Croce che ha il proprio patrimonio edilizio soprattutto realizzato dal 1946 al 1981 e Montopoli che ha la maggiore percentuale di edifici realizzati dopo il 1992. Santa Croce e Castelfranco sono i due comuni che si segnalano per avere realizzato, nel corso di un decennio e per più volte una quantità di abitazioni superiore all'intero patrimonio edilizio storico.

Le abitazioni in proprietà, occupate da residenti, sono nel Valdarno inferiore il 74,8%, un dato superiore alla media provinciale, che si attesta intorno al 72%. Come per i dati precedentemente esaminati, anche quest'ultimo è piuttosto omogeneo per tutti i comuni, con oscillazioni abbastanza contenute, indizio di un disagio sociale limitato. A Santa Croce sull'Arno l'indice si abbassa al 67,6%, segno di una realtà urbana più complessa e articolata, collegata anche ad una maggiore immigrazione di stranieri, che può nascondere elementi di tensione abitativa e di disagio, che andrebbero approfonditi con ricerche più specifiche.

Ma vediamo più in particolare i dati relativi a Montopoli con l'andamento di popolazione, famiglie e abitazioni, mettendo a confronto i risultati dei diversi censimenti del dopoguerra.

Nel cinquantennio che stiamo osservando la popolazione cresce complessivamente del 41,2%, le famiglie raddoppiano aumentando del 105%, andamento che evidenzia il ruolo particolare della dinamica sociale nella crescita della comunità. Le abitazioni aumentano del 111,7%, con una crescita di poco superiore al ritmo delle famiglie, elemento che conferma come la crescita non sia andata ad alimentare il mercato delle seconde case, ma abbia risposto a spinte contenute nel quadro sociale. Il decennio 1981/91 è quello che presenta il dato di minore incremento di popolazione e famiglie, in coincidenza di una fase di crisi e di ristrutturazione produttiva, forse legata anche all'emergere dell'attenzione sulle problematiche ambientali; crisi che, come visto, riguarda tutto il comprensorio. Nello stesso periodo si mantiene invece abbastanza alta la crescita della nuova edilizia, spinta dalla necessità di risolvere condizioni di disagio e le abbastanza numerose coabitazioni determinate dalle dinamiche di popolazione e famiglie degli anni precedenti. Inoltre è determinato da dinamiche interne al territorio comunale, per cui si hanno trasferimenti di popolazione dagli insediamenti più sfavorevoli alle realtà urbane che si stanno maggiormente consolidando, come vedremo successivamente.

Nell'ultimo decennio la crescita di popolazione è tornata ad essere piuttosto sostenuta (+8,8%), ma ancora di più aumentano le famiglie (+20,7%), tanto che Montopoli si qualifica, come detto in precedenza, come il territorio privilegiato per la scelta della residenza e con la maggiore dinamica nei valori percentuali dell'intero comprensorio. Le abitazioni aumentano in modo minore rispetto alle famiglie e dunque diminuiscono sensibilmente le case vuote (-50%), segno di una attività di riuso del patrimonio edilizio spinta dall'interesse del mercato per i valori architettonici e di qualità ambientali rappresentati dal patrimonio edilizio storico. In questo senso si può mettere in evidenza l'importanza del concetto di risorsa e di patrimonio nella gestione del territorio. Oggetti, strutture, beni, aree che in una fase non sono risorse immediatamente utilizzabili, se conservati in quanto identificati come un patrimonio della collettività, possono poi ritornare ad essere risorse con contenuti di alta qualità. Dunque è importante individuare e conservare gli elementi che costituiscono il patrimonio di un territorio e quindi di una collettività, senza perderli per ricavarne risorse immediate di piccola entità.

Se aggiorniamo i dati dei censimenti ISTAT con quelli dell'anagrafe comunale recenti, la tendenza alla crescita è confermata. La popolazione ha superato la soglia dei diecimila

abitanti e l'aumento si è avuto soprattutto per l'immigrazione di popolazione da altri comuni, ma anche per un saldo naturale positivo che si conferma continuamente negli ultimi tre anni. La crescita in percentuale supera il dieci per cento (+10,3), quindi è di poco superiore a quella del decennio precedente. Nello stesso periodo le famiglie crescono del 12,3%, con un ritmo superiore a quello della popolazione. Si conferma la tendenza ad allinearsi al dato delle aree urbane più mature, con la diminuzione dei componenti per famiglia, e la dinamica sociale resta ancora il fattore più importante di crescita.

I dati raccolti dall'anagrafe comunale relativi alla popolazione residente per frazioni, offrono un quadro più articolato della crescita comunale in relazione alle diverse localizzazioni. È vero che per i dati comunali che disponiamo le sezioni di censimento sono state accorpate e i dati sono riferiti alle diverse località principali. Si perde quindi il tema delle abitazioni sparse e dei piccoli nuclei e della popolazione che vi risiede. Dai dati ISTAT relativi al censimento del 2001 suddivisi per località (vedi tabella), emerge infatti che la popolazione residente nei nuclei sparsi rappresenta oltre l'8% del totale (844 residenti in 284 famiglie), mentre il patrimonio edilizio nel territorio aperto raggiunge quasi il 10% del totale. Come è noto si registrano sempre differenze fra i numeri dell'ISTAT e quelli delle anagrafi comunali, ma l'importante è analizzare dati omogenei.

Dunque tenendo conto del fatto che valutiamo dati accorpate, senza considerare le case sparse, si può notare che nell'intervallo di tempo considerato (1961-2004) abbiamo una crescita molto consistente di San Romano, più che raddoppiato (+129%), e di Capanne (+84,3%), mentre si ha un piccolo aumento per Casteldelbosco (+4,8%) e una perdita di popolazione per Montopoli (-2%) e per Marti (-3,9%).

Si può così notare che al sistema insediativo storico, che era costituito da Montopoli, Marti, Casteldelbosco e da nuclei e case sparse, si è nel tempo affiancato un sistema insediativo recente che ha prodotto due vere e proprie città nuove, San Romano e Capanne, cresciute intorno a piccolissimi nuclei storici generatori. San Romano si identifica nel catasto leopoldino soprattutto per il grande convento de La Madonna di San Romano lungo la statale Pisa Firenze e si amplia verso il nucleo delle Buche in direzione dell'Arno dove si localizza la stazione ferroviaria. Partecipa quindi alla fase di maggiore espansione collegata allo sviluppo industriale del sistema conciario/calzaturiero, arrivando a formare una conurbazione con l'Angelica e con i centri contigui dei comuni limitrofi, per cui si aprono temi di copianificazione con altre amministrazioni locali. Capanne deve la propria crescita alla posizione baricentrica all'interno del territorio comunale lungo la statale Pisa-Firenze, rafforzata dalla funzione di porta del comune con l'uscita/accesso alla superstrada, Si è qualificata anche come l'ambito di espansione del centro di Montopoli.

La crescita degli insediamenti, sicuramente influenzata e condizionata dai caratteri geomorfologici del contesto ambientale e paesaggistico, ha favorito ambiti territoriali più facilmente trasformabili e localizzati in posizione più strategica dal punto di vista funzionale, salvaguardando abbastanza le strutture edilizie storiche.

Se osserviamo più in dettaglio i dati si può notare che la dinamica della popolazione si sviluppa in due fasi, in questo rispettando un comportamento piuttosto tipico e diffuso in molti comuni toscani. Dal 1961 al 1981 si concentra la crescita più consistente tutta orientata soprattutto verso San Romano, che cresce del 102%, e verso Capanne che aumenta circa del 50%, mentre si ha una consistente perdita di popolazione dai tre centri storici, soprattutto da Marti, -22%, che paga sia una posizione più defilata nel territorio che il maggiore legame con le attività del bosco e della terra, definitivamente in crisi con la fine di un assetto socio-economico che si era incentrato sulla mezzadria. Nel decennio 1981/1991 si registra una stasi generalizzata, coincidente con quella più complessiva dell'intero comprensorio, collegata alla crisi di un modello, che ha portato ad una fase di ristrutturazione produttiva e di riorganizzazione del lavoro, anche per l'emergere di nuove problematiche come quelle dettate dal controllo della qualità ambientale. Negli ultimi quindici anni è ripresa la crescita, oltre il 16% nell'intero territorio comunale, ma ha mutato il carattere rispetto a quella degli anni del boom economico. È più rivolta alla qualità, è caratterizzata da un riuso del patrimonio edilizio storico e dalla tendenza del ritorno di popolazione nel sistema insediativo tradizionale, tanto che Marti è l'ambito nel quale si ha la maggiore crescita percentuale negli ultimi quindici anni (+24%). Le tematiche recenti che emergono e con le quali è necessario fare i conti nel piano strutturale dunque sono il controllo delle trasformazioni nel territorio aperto, il riuso del patrimonio edilizio con il duplice obiettivo della conservazione dei valori tipologici e costruttivi, in quanto esprimono un codice genetico della comunità, e del raggiungimento di standard idonei alla vita attuale; la qualità della città recente che non deve essere vissuta come periferia; organizzare una crescita equilibrata in relazione alle dinamiche della società.

Il dimensionamento è uno degli aspetti più delicati da affrontare nel piano strutturale. Nelle valutazioni a posteriori degli effetti dei piani urbanistici si è talvolta rivelato un punto di debolezza, dimostrandosi difficile il controllare, e quindi prevedere, tutti i numerosi aspetti che influenzano i comportamenti in un determinato territorio.

Nella fase di espansione i piani regolatori, in quanto regolatori della crescita, valutavano un fabbisogno sulla base di quanti abitanti era aumentata la città e, presupponendo un aumento simile, individuavano nel piano le zone in grado di contenere le quantità di metri cubi edificabili previsti, i servizi, gli spazi pubblici conseguenti. Applicando questo metodo, abbiamo avuto previsioni di crescita che si sono rivelate in genere eccessive. Per esempio, anche il piano di Firenze del 1962, importante per i contenuti di tutela delle colline e delle aree storiche, pensava ad una città di 700.000 abitanti. Oggi ne ha 350.000, ma non si poteva prevedere che gli stili di vita portassero ad abbandonare la residenza in città a favore delle aree poste nelle cinture e a distanze anche abbastanza considerevoli.

In una fase successiva si è puntato maggiormente al recupero e al tema del controllo delle trasformazioni, introducendo direttamente progetti nell'ambito dei piani e determinando quindi le previsioni non più strettamente sulla base di valutazioni relative all'andamento della popolazione, ma sulla base di simulazioni progettuali che poi venivano tradotte in parametri urbanistici e quindi in quantità edificabili.

Nei nuovi piani il tema prevalente è quello del governo del territorio, dell'uso calibrato delle risorse, del paesaggio e le indicazioni tendono, nella fase del piano strutturale, ad essere più strategiche, senza immediati riferimenti ai singoli lotti edificabili. Dunque il dimensionamento diventa un'operazione calibrata fra dati socio-economici, rapporto con gli elementi strutturali e le invarianti con i quali non si devono creare contrasti, con le potenzialità offerte dalle risorse, senza produrre peggioramenti al quadro ambientale. In qualche modo l'esperienza del progetto urbano nel piano quindi viene persa anche se, nel nostro caso, si recupera un controllo fisico delle trasformazioni con l'individuazione di ambiti, solo all'interno dei quali possono avvenire tali trasformazioni. Il dimensionamento quindi non fa più strettamente riferimento ad una domanda, ma si pone come un'offerta calibrata che deriva dall'eventuale fabbisogno presente sul territorio, dalle risorse utilizzabili, dagli obiettivi politico/amministrativi della comunità.

Tenendo conto di queste considerazioni, anche in riferimento agli indirizzi espressi dal PTC della Provincia di Pisa, bisogna comunque trarre alcune conclusioni sui presunti fabbisogni futuri, dai dati statistici e dai fenomeni territoriali descritti in precedenza, con particolare attenzione a situazioni di disagio, alla dinamica sociale, al ruolo che Montopoli potrà avere come recapito di ulteriori movimenti migratori nell'ambito del Valdarno inferiore e dell'area pisana in genere.

In relazione al disagio sociale si può notare che l'indice di affollamento, determinato dal rapporto fra il numero di famiglie e le abitazioni occupate è uguale a 0,97, quindi quasi ottimale, ma comunque si registrano situazioni di coabitazione, che producono una domanda di 10 nuovi alloggi. Per completare il quadro del disagio abitativo di più semplice individuazione si possono aggiungere i dati relativi alle domande per alloggi agevolati che risultano essere 40 con i requisiti di legge.

La dinamica sociale determina una domanda di alloggi a popolazione invariata, producendo una evoluzione della composizione dei nuclei familiari con la diminuzione del numero medio dei componenti.

Nel decennio precedente questo valore si attestava intorno ai 3 componenti, superiore rispetto a quello della provincia pisana. Attualmente l'indice comunale si è abbassato a 2,7 componenti, ma il valore medio provinciale è ancora più ed è da presupporre quindi che continui ad aumentare il numero delle famiglie. Se manteniamo il ritmo di diminuzione dei componenti per nucleo già riscontrato nell'ultimo ventennio (-0,2 punti), come i caratteri del contesto territoriale fanno ritenere, si può pensare di raggiungere il dato medio di 2,5 componenti per famiglia.

Con questi dati, abbastanza prudenziali, si produce una domanda potenziale di 273 nuovi alloggi, senza aumento di popolazione, riferendosi al dato dell'anagrafe del 2006.

Infine abbiamo un aumento di popolazione che è determinato soprattutto dall'immigrazione secondo lo schema prima descritto, ma nell'ultimo decennio anche dal saldo naturale. È piuttosto difficile quindi quantificare tale incremento, in quanto segue in buona parte logiche di mercato, prevalendo l'offerta sulla domanda. Anche se osserviamo di nuovo i dati precedentemente evidenziati, possiamo apprezzare l'incostanza del fenomeno, con risultati nettamente diversi agli ultimi tre censimenti (+9,9% 71/81, +0,2 % 81/91 +8,7% 91/01).

È in corso un ulteriore aumento di popolazione, già verificato con i dati dell'anagrafe degli ultimi tre anni. Questo è dovuto alla varietà e qualità ambientale del territorio comunale e alle iniziative connesse che saranno prese in funzione di attività agricole e agrituristiche, alla stabilità e alla dinamica dimostrata nel settore delle attività produttive, alle potenzialità nelle attività terziarie, alla forte riconoscibilità del Valdarno inferiore che ha prodotto una integrazione del sistema insediativo. Si sono quindi sviluppate condizioni per le quali vi è una disponibilità e una spinta a spostarsi all'interno del comprensorio per usufruire delle varie funzioni di lavoro, studio, residenza, acquisti, servizi.

Se stimiamo in via prudenziale un aumento che sia una media fra i tre dati precedenti, la crescita potrebbe essere stimata intorno al 6% (in linea con l'aumento dell'ultimo triennio) tale da produrre una domanda di 255 alloggi (639 abitanti in famiglie di 2,5 componenti).

In conclusione dunque è opportuno organizzare un'offerta che, tenendo conto dei fabbisogni arretrati (30), della dinamica sociale (270), e dell'aumento di popolazione (250) può essere stimata in 550 nuovi alloggi. Di questo una quota si può ricavare dalla ristrutturazione e dal riuso del patrimonio edilizio esistente. Le case vuote sono molto diminuite nell'ultimo decennio e il rapporto con il patrimonio edilizio è abbastanza contenuto. Bisogna comunque incentivare l'azione di recupero, anche con decisioni amministrative, in modo da puntare all'obiettivo di raggiungere il 25% di riuso dell'esistente vuoto, pari a circa 40/50 alloggi. Questo anche se parte del patrimonio vuoto è costituito da edifici di recente edificazione, quindi sottoposti alle fluttuazioni delle mode e di mercato, piuttosto che da un patrimonio storico di difficile restauro. Sarà compito del piano quindi controllare e localizzare tale crescita di 500 nuovi alloggi, valutando anche le potenzialità residue di piano, in modo che non si crei ulteriore congestione e periferie. Una risposta alla nuova edificazione e alla trasformazione dell'uso dei suoli, andrà cercata, nel corso del lavoro, sulla base della valutazione di compatibilità ambientali e territoriali.

Caratteristiche delle aree di nuovo impianto

Le aree di nuovo impianto urbano sono piani particolareggiati o lottizzazioni che comprendono quel complesso di superfici necessarie per realizzare parti organiche di città formate da superfici fondiariae, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Esse devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, equilibrare la dotazione d'attrezzature, rinnovare il disegno urbano.

È opportuno individuare gli obiettivi da perseguire nelle progettazioni attuative che migliorino complessivamente gli interventi. Gli obiettivi riguardano la forma e l'aspetto delle opere, la qualità dell'impianto urbanistico, la qualità ambientale, l'informazione dei cittadini, che vedono trasformazioni talvolta consistenti e impreviste del proprio ambiente di vita.

Per quanto riguarda la qualità insediativa e ambientale, gli obiettivi possono essere:

- un disegno urbano capace di armonizzarsi con l'intorno paesaggistico, che valorizzi il rapporto con la campagna e che sia caratterizzato dalla buona dotazione dei servizi, delle attrezzature e del verde, da una mobilità interna a basso tenore di traffico;
- un contributo alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo degli standard residenziali, sia attraverso gli interventi infrastrutturali;
- soluzioni tecniche per ottimizzare i fabbisogni energetici complessivi e finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica;
- misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e d'inquinamento atmosferico.
- idonee distanze degli edifici adibiti alla permanenza di persone da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico.

VARIANTE GENERALE AL PIANO STRUTTURALE

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 1/2005

Il presente rapporto, nell'ambito di formazione del Piano Strutturale Comunale, è redatto ai sensi dell'art. 20 della L.R.T. n. 1/2005 e ripercorre il percorso compiuto dall'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Comunale avvenuto con deliberazione Consiglio Comunale n. 80 del 27/11/2006, ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 1/2005.

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale pianifica il proprio territorio, la sua formazione è definita per legge regionale. Si compone del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del territorio e delinea le strategie dello sviluppo territoriale.

Il Quadro Conoscitivo individua, descrive, valorizza e recupera le identità locali, integrandosi a tale scopo con le risorse individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), lo strumento di pianificazione della Provincia; analizza le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), lo strumento di pianificazione della Regione e del PTC, della Provincia. Il quadro conoscitivo descrive dunque lo stato del territorio presentando la realtà comunale.

Lo Statuto del Territorio individua e definisce le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale, le invarianti strutturali; i principi per l'utilizzazione delle risorse essenziali, la disciplina della valorizzazione del paesaggio in attuazione del PIT e del PTC; le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico. Lo Statuto del Territorio stabilisce l'insieme di regole e riferimenti generali per la gestione e per la pianificazione del territorio.

Le Strategie delineate nel Piano Strutturale indicano e definiscono gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio; le unità territoriali organiche elementari che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale; le dimensioni massime sostenibili; l'individuazione delle aree caratterizzate da condizioni di degrado; la valutazione integrata; le misure di salvaguardia. Le strategie consentono cioè di integrare lo sviluppo sociale ed economico del territorio comunale attraverso la pianificazione del territorio.

Legge Regionale Toscana n. 1/2005

Con l'entrata in vigore della legge regionale toscana n. 5/95 e con la successiva Legge Regionale n. 1/2005, Piano regolatore generale non si configura più come un unico atto ma si compone di due parti:

- il Piano strutturale, che definisce le indicazioni strategiche di carattere insediativo, infrastrutturale, produttivo e ambientale;
- il Regolamento urbanistico ovvero la parte operativa, attuativa delle indicazioni del Piano strutturale.

Nell'art. 11 della L.R.T. 1/2005 vengono descritti in maniera esplicita gli aspetti di valutazione integrata già presenti nelle attività di valutazione indicate dalla precedente L.R.T. 5/95; il concetto di valutazione viene ampliato ed esteso alle risorse naturali, insediative, socio economiche e sugli effetti sulla salute umana. Il regolamento attuativo dell'art. 11 della L.R.T. 1/2005, Decreto del Presidente della giunta regionale n. 4/R del 9/2/2007, detta specifiche norme in merito al processo di valutazione integrata che deve evidenziare, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti degli stessi sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana valutati nel loro complesso.

In un contesto, in cui il Piano strutturale rappresenta la parte programmatica del nuovo Piano regolatore e il Regolamento urbanistico la parte progettuale, ne discende che l'attività valutativa nasce e si sviluppa dalle verifiche e dalle considerazioni maturate in sede di Piano strutturale.

Valutazione Integrata

Il regolamento attuativo in materia di valutazione integrata, relativo all'art. 11, comma 5 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, è stato approvato dalla giunta regionale in data 09/02/2007, regolamento n. 4/R, pubblicato in data 14 febbraio 2007 sul

BURT n. 2. Il regolamento ai sensi dell'art. 13 è entrato in vigore dopo 90 giorni, ovvero il 17 maggio 2007.

La Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 4 del regolamento attuativo è il *“processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso”*; risulta quindi chiaro che il processo di valutazione integrata inizia già nella fase di avvio della elaborazione della variante al piano strutturale e accompagna tale processo nel corso di tutto il percorso di formazione della variante stessa.

La prima fase del processo di valutazione integrata è denominata ai sensi dell'art. 5 del regolamento n. 4/R del 9/2/2007 *“Valutazione Iniziale”*.

Il documento di valutazione iniziale prevede:

- l'indicazione degli scenari di riferimento e degli obiettivi derivanti dal Piano di indirizzo territoriale (PIT), dal Piano territoriale di coordinamento (PTC) e dal Piano strutturale (PS);
- la verifica degli obiettivi della Variante generale al piano strutturale rispetto al PIT e al PTC (verifica di coerenza esterna) e rispetto agli strumenti comunali (verifica di coerenza interna).

La prima fase della valutazione integrata risulta quindi una verifica del quadro conoscitivo attraverso un documento corrispondente alla valutazione iniziale, ai sensi dell'art. 5 del regolamento, nel quale si analizzano gli scenari di riferimento e gli obiettivi degli strumenti urbanistici esterni ed interni.

La Partecipazione

Con la seduta aperta di Consiglio Comunale del 22/12/2007 viene presentato lo stato degli atti relativi alla Variante Generale al Piano Strutturale e avviato il processo di Valutazione Integrata, i cittadini sono così chiamati a partecipare al fine della formazione del Piano Strutturale stesso attraverso la presentazione di commenti, integrazioni, suggerimenti all'Amministrazione Comunale. Il proprio contributo potrà essere dato dal *“pubblico”*, intendendosi per pubblico le persone fisiche, le persone giuridiche, le associazioni, le organizzazioni, i gruppi, così come indicato dall'art. 3 del regolamento n. 4/R del 9/2/2007.

Le forme di partecipazione:

Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005 per l'adozione di Variante Generale al Piano Strutturale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 27/11/2006.

Richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale agli Enti ed agli organismi pubblici interessati dei contributi ai fini dell'elaborazione del Piano strutturale.

Raccolta dei contributi pervenuti.

Indizione di sedute aperte di Consiglio Comunale per informare la popolazione sulle varie fasi di formazione della Variante Generale al Piano Strutturale.

Presso il Settore 3 del Comune è possibile consultare il Piano Strutturale esistente, i contributi degli Enti e degli organismi pubblici pervenuti, il Documento di Valutazione Integrata nei giorni di apertura al pubblico oppure su appuntamento.

Il Garante della Comunicazione, ai sensi dell'art. 19 e 20 della L.R.T. n. 1/2005, individuato nella dott.sa Serena Bonsignori con determina n. 515 del 12/12/2007, è a disposizione per richieste di informazioni e chiarimenti presso il Settore 3 nei giorni di apertura al pubblico, oppure su appuntamento, ai seguenti recapiti: tel. 0571/449849, fax 0571/449808, posta elettronica s.bonsignori@comune.montopoli.pi.it.

Il Responsabile del Settore 3 e del Procedimento della Variante Generale al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n. 1/2005, Arch. Nicola Gagliardi è a disposizione per richieste di informazioni e chiarimenti presso il Settore 3 nei giorni di apertura al pubblico, oppure su appuntamento, ai seguenti recapiti: tel. 0571/449809, fax 0571/449808, posta elettronica n.gagliardi@comune.montopoli.pi.it.

I soggetti istituzionali, il *“pubblico”* possono presentare pareri, segnalazioni, proposte, suggerimenti direttamente al Protocollo Generale del Comune. Tali contributi verranno raccolti dal Garante della Comunicazione e dal Responsabile del Settore 3 e valutati al fine della

elaborazione della Valutazione Integrata e della Relazione di Sintesi. I risultati della partecipazione saranno presi in considerazione prima che il Consiglio Comunale assuma la adozione della Variante Generale al Piano Strutturale ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e del Regolamento di attuazione dell'art. 11 della L.R.T. 1/2005, Decreto del Presidente della giunta regionale n. 4/R del 9/2/2007.

Il Documento della Valutazione Integrata sarà inviato agli enti ed organismi interessati dandone evidenza pubblica attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune di Montopoli In Val D'Arno e il deposito presso gli uffici comunali della documentazione cartacea.

Stato degli atti relativi al Piano Strutturale

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 27/11/2006 si è dato avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, per l'adozione di Variante Generale al Piano Strutturale.

Con lettera raccomandata prot. 274 del 08/01/2007 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a comunicare agli Enti e agli organismi pubblici interessati l'avvio del procedimento, chiedendo di far pervenire all'Amministrazione stessa i rispettivi contributi ai fini della formazione del "Quadro Conoscitivo".

Sono pervenuti i seguenti contributi:

La Regione Toscana ha trasmesso, in data 03/04/2007 protocollo n. 5546, i contributi prodotti dai seguenti settori:

Settore Infrastrutture di trasporto strategiche per lo Stato e per la Regione

Settore Tutela dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico e radioattività ambientale

Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle Province e dei Comuni

Settore Commercio, Acque Minerali

Settore Beni Paesaggistici.

Enel ha trasmesso, in data 22/06/2007 protocollo n. 10701, cartografia digitale della rete elettrica e della rete gas sul territorio comunale.

La Regione Toscana ha trasmesso, in data 19/07/2007 protocollo n. 12575, il Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER) in forma digitale.

La Regione Toscana ha trasmesso, in data 12/09/2007 protocollo n. 15168, il P.I.T. approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007.

SNAM rete gas ha trasmesso, in data 13/11/2007 protocollo n. 18839, la rete dei metanodotti.

E' stato effettuato un incontro con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno e sono stati individuati aspetti ed elementi al fine di compiere un'eventuale revisione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Variante al vigente Regolamento Urbanistico per le zone agricole (All. C)

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2007 è stata adottata la Variante al vigente Regolamento Urbanistico per le zone agricole (All. C) in recepimento del regolamento di attuazione titolo IV capo III della L.R.T. n. 1/2005. Le ragioni che hanno ispirato questa variante, oltre al recepimento del suddetto regolamento, sono state finalizzate al contenimento dell'impatto ambientale sul territorio di una urbanizzazione impropria e ad una riduzione dell'uso delle risorse, tenendo conto delle direttive del PTC, della Provincia di Pisa; ad un riordino della normativa locale che rendesse più chiara l'applicazione della normativa stessa; l'individuazione della definitiva perimetrazione dell'area ANPIL istituita con deliberazione Consiglio Comunale n. 87 del 30/11/2005. La variante ha previsto l'applicazione delle Norme di

Salvaguardia di cui alla L. 1902/1952 e L. 517/1966, dunque è stata esecutiva dal 28 marzo 2007, data della sua adozione da parte del Consiglio Comunale, ed ha rimandato alla Variante Generale al Piano Strutturale l'integrazione e la formazione del quadro conoscitivo e delle trasformazioni in termini qualitativi e quantitativi. Sono state presentate numero sette osservazioni, puntualmente riportate nel provvedimento di approvazione della variante, deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 29/11/2007, esecutiva ai sensi legge.

Area Naturale Protetta di Interesse Locale “Boschi di Germagnana e Montalto” (ANPIL)

A seguito della definitiva perimetrazione dell'area ANPIL è stato avviato un processo di elaborazione di Regolamento in collaborazione con il Comune di San Miniato, in quanto l'area stessa ricade su i due territori comunali.

Cartografia Comunale

In fase di formazione del Piano Strutturale Comunale si rende necessario un aggiornamento ed adeguamento della cartografia comunale come base per la redazione del Quadro Conoscitivo, al fine di inserire le realizzazioni più recenti, le perimetrazioni dei Piani Attuativi adottati e/o approvati fino ad ora, le previsioni degli strumenti di pianificazione provinciale, regionale e di ambito, al fine di costituire una banca dati relativa agli strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica del Comune, della Provincia, della Regione.

Il Documento di Valutazione Integrata verrà messo a disposizione del pubblico nelle forme partecipative sopra descritte.

Il Garante della Comunicazione
Serena Bonsignori

Comune di Montopoli in Val d'Arno

Provincia di Pisa

Variante Generale al Piano Strutturale

Avvio del Procedimento

Relazione tecnico amministrativa

Montopoli in Val d'Arno novembre 2006

Relazione tecnico amministrativa

Premessa

- 1) Definizione degli obiettivi strategici della Variante al P.S. vigente
- 2) Novità introdotte dalla L.R.1/2005 e verifica dei contenuti e delle procedure per La definizione della Variante al P.S.
- 3) Quadro conoscitivo
- 4) Ulteriori ricerche da svolgere
- 5) Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante al P.S.
- 6) Linee guida essenziali inerenti la valutazione integrata

Premessa

Il Comune di Montopoli in Val d'Arno è dotato di Piano Strutturale (adottato con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 4.02.1998 e definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n.75 del 30.09.1998) e di Regolamento Urbanistico (adottato con delibera di C.C.n.2 del 3.03.1999 e approvato definitivamente con delibera di C.C.n.75 del 30.09.1999).

Se il Piano Strutturale rimane invariato dalla data di approvazione, nel corso delle legislature successive sono state apportate numerose varianti al Regolamento Urbanistico di carattere essenzialmente normativo.

Nel corso della presente legislatura con delibera del Consiglio Comunale n.60 del 15/07/2005, si approva un documento avente per oggetto

“ LINEE GENERALI DI INDIRIZZO POLITICO-AMMINISTRATIVO PER LA REVISIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E DI GOVERNO DEL TERRITORIO” e si dà mandato alla Giunta Comunale di “porre in atto

quanto necessario per la revisione degli strumenti di pianificazione e di governo del territorio, presentando al Consiglio, per quanto di competenza dello stesso, le relative proposte”.

A questo scopo la Giunta ha dato corso ai seguenti provvedimenti:

-affidamento di incarico di redazione del nuovo regolamento edilizio

-affidamento di incarico di redazione di un “Piano del Verde”

-affidamento di incarico per la redazione di una variante generale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, con relativo incarico di consulenza per la parte geologica e archeologica

1) Definizione degli obiettivi strategici della variante al P.S. vigente

La storia recente del territorio del Comune di Montopoli Val d’Arno è frutto di una congiuntura di molteplici fattori che hanno operato significativamente nell’arco di meno di un decennio.

Il dotarsi da parte dell’Amministrazione Comunale di strumenti urbanistici di taglio “moderno” (ex L.R.5/95) faceva presupporre un tempo di gestione non breve, durante il quale le trasformazioni all’interno del territorio e gli indotti dall’esterno avrebbero formato un quadro organico benché complesso, sempre monitorabile e leggibile della ridefinizione dell’assetto territoriale.

Al di là di una classificazione puramente teorica possiamo delineare alcuni fenomeni emergenti e rilevanti dell’ultimo decennio.

Si è prodotta un’intensa attività edilizia di nuova edificazione diffusa, anche se in proporzioni assai diverse sull’intero territorio comunale.

L’attività ha riguardato principalmente la residenza ma anche il settore produttivo mentre, salvo casi eccezionali, assai più contenuto è stato lo sviluppo nell’ambito del terziario e del commercio.

La tipologia più diffusa è quella della residenza singola (isolata o in schiera) e le caratteristiche degli insediamenti, sia sul piano urbanistico di dettaglio, sia su quello edilizio architettonico, trovano riscontro solo su termini di confronto regionale o addirittura sovra regionale, ovvero non sono in genere rintracciabili sistemi edificati o tipi edilizi in qualche modo riconducibili a specifiche locali. Questi nuovi insediamenti ci parlano di una attività economica e del suo importante indotto (l’attività edilizia) che da storico motore dell’economia, tradizione degli anni sessanta, si è trasformata in industria riflessa che porge risposte ad una più generica domanda di insediamento diverso e supplementare generato dal diffuso fenomeno di pendolarismo interprovinciale.

E’ sorprendente che un paese difficilmente paragonabile in termini geografici e dimensionali a luoghi di nazioni affatto diverse, possa riprodurre meccanismi di sviluppo tipici di scale geografiche ed economiche altre.

La città di Los Angeles corrisponde all’incirca in profondità al territorio compreso tra Pisa ed Empoli. Visto dall’alto, considerati i confini fisici collinari a Nord e a Sud, tale territorio corrisponde ad una conurbazione eterogenea, costituita da centri storici medio piccoli, espansioni periferiche tra gli anni ’50 e gli ’80, altri insediamenti più recenti anche significativi, a volte distaccati tra loro, spesso saldati senza soluzione di continuità.

L'Arno, la ferrovia Pisa Firenze e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li costituiscono l'asse geografico naturale e infrastrutturale su cui il sistema è organizzato e, come affluenti dell'Arno, il sistema infrastrutturale secondario si innesta ortogonalmente a quello principale.

In particolare la Fi-Pi-Li si è trasformata in una "freeway" di scorrimento che rispetto alle simili arterie losangeline ha due corsie in meno rispetto al traffico che è chiamata a sostenere.

Il territorio del Comune di Monopoli in Val d'Arno è una tessera in un mosaico più ampio e, all'interno di questo mosaico, si è trovato a rivestire un'importanza strategica.

La relativa equidistanza dagli snodi infrastrutturali e ai centri urbani importanti più vicini (Pontedera, Empoli), il far parte a tutti gli effetti del cosiddetto "Comprensorio del cuoio", una realtà produttiva e di terziario non più legata esclusivamente alle lavorazioni storiche tanto da costituire un comparto di peso economico tra i più importanti della Toscana, ha reso possibile un fenomeno di attrazione di popolazione, fenomeno collegato ad una pendolarizzazione diffusa che spinge parte della popolazione ad allontanarsi dai tradizionali luoghi di residenza, di stabilire un nuovo equilibrio di distanza tra luogo di lavoro, luoghi di presenza di servizi e propria abitazione (tra l'altro a costi sensibilmente minori rispetto ai centri più grandi) contribuendo allo sviluppo esponenziale del sistema di trasporto su gomma in forma indipendente.

La domanda insediativa è stata prevalentemente indirizzata verso le frazioni di media valle, in zone di compromesso rispetto agli equilibri sopradescritti (distanza tra residenza, luogo di lavoro e servizi) e si è allargata alle zone agricole perturbate ma la tendenza al recupero di una nuova residenza in zona agricola sembra sostenuta più da una assimilabilità, funzionale ed amministrativa, di certe zone di margine che non ad una chiara volontà di ritorno verso le aree non urbanizzate.

Assai meno sviluppato è stato il recupero e la riutilizzazione anche intensiva nei centri storici, sia di valle che di collina.

Se infatti è stato avviato il recupero di certe aree degradate dei centri storici (si tratta soprattutto di rifunionalizzazioni a carattere essenzialmente residenziale di complessi produttivi dismessi di vecchio insediamento, all'interno dei centri abitati) soprattutto nelle frazioni collinari il depopolamento è stato contenuto dalla sostituzione.

Anche in presenza di una normativa assai generica in tema di salvaguardia dell'edificato storico, si è potuto comunque sostenere l'intervento di chi, pur allontanandosi dai centri abitati tradizionali, ha scelto la qualità urbanistica e ambientale delle piccole frazioni di collina, aggiungendo talvolta valore ad un aggregato edificato già di per se considerevole.

Questo ha in parte corretto il fenomeno di abbandono di questi centri da parte della popolazione più giovane, in cerca di nuove forme di abitazione e di rapporto tra abitazione, lavoro e proposta di servizi.

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale dovrà fare chiarezza su questi fenomeni spiegandone in dettaglio le ragioni, le dimensioni, le ricadute urbanistiche e socio economiche sul territorio, attribuendo ai singoli fenomeni un valore ed una disciplina.

Da questo sarà possibile prendere atto dell'uso effettivo del territorio e stabilire gli orientamenti per il futuro.

Sarà così definibile lo stato del consumo del territorio e l'eventuale esaurimento come capitale edificatorio.

Saranno individuate le priorità infrastrutturali a partire dalla compresenza strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li e ferrovia Firenze Pisa la cui fermata in frazione San Romano è stata probabilmente sottovalutata come potenziale di servizio offerto al territorio.

Si dovrà poi ricalibrare il rapporto tra aree produttive e abitati storici e di recente formazione mediante l'avvio di un recupero complessivo basato sull'attenta lettura dell'esistente.

Riteniamo che, sia in termini di attribuzione di valore all'edificato esistente, sia attraverso un procedura di sperimentazione di ridisegno dei tessuti urbani del dopoguerra, il territorio possa avere un potenziale di sviluppo guidato e fortemente qualificato tale da sostenere i fenomeni futuri di mobilità della popolazione.

La ridefinizione e riqualificazione normativa urbanistica ed edilizia appare essenziale laddove il tessuto urbano si confonde con il territorio agricolo e dove comunque possano ingenerarsi fenomeni di uso promiscuo non compatibile con le caratteristiche geomorfologiche, ambientali e socio economiche.

Si rimanda da una ulteriore approfondimento degli obiettivi strategici della variante al P.S. per la verifica di conformità di tali obiettivi con la disciplina del P.T.C. vigente.

2) Novità introdotte dalla L.R. 1/2005 e verifica dei contenuti e delle procedure per la variante al P.S.

La L.R. 1/2005 introduce novità, rispetto alla disciplina precedente (la L.R. 5/95) tra cui il "giusto procedimento" e la "valutazione integrata".

Il procedimento unificato è costituito da diverse fasi, le cui prestazioni sono univocamente definite per legge, dotato della flessibilità necessaria per adeguarsi alle diverse tipologie del piano (atti della pianificazione territoriale: P.I.T., P.T.C. e P.S.), ed all'effettivo rispetto di sussidiarietà (verticale e orizzontale), differenziazione e adeguatezza tra i soggetti del governo del territorio (Regione, Provincia, Comune).

L'iter procedurale si compone indicativamente delle seguenti fasi: la comunicazione di avvio del procedimento; l'interazione tra i soggetti; la certificazione e l'adozione del provvedimento; il giusto procedimento; l'approvazione.

Le principali novità introdotte dalla legge in riferimento al Piano Strutturale riguardano in particolare la struttura e i contenuti dello stesso. In particolare il P.S., sulla base delle indicazioni del P.T.C., è costituito da: una parte "Statutaria" ed una parte "strategica".

Le disposizioni relative ai contenuti del Piano Strutturale hanno però efficacia dalla entrata in vigore del relativo regolamento di attuazione.

3) Quadro conoscitivo esistente ed elementi da aggiornare (art.15 comma 2 lettera b L.R.1/2005)

Nella definizione degli obiettivi strategici si delinea l'opportunità di parziale riassetto della strategia dello sviluppo territoriale , già individuata nelle linee generali di indirizzo politico-amministrativo per la revisione degli strumenti di pianificazione e di governo del territorio.

Le significative modificazioni al quadro legislativo e normativo regionale intercorse dalla data dell'approvazione del Piano Strutturale vigente e la stessa attuazione del Piano (ovvero l'applicazione della normativa di Regolamento Urbanistico e le trasformazioni del territorio comunale da questa derivanti) suggeriscono un intervento di sostanziale integrazione del quadro conoscitivo attualmente nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale vigente è costituito da:

Tavola dei servizi a rete, scala 1:5000

Tavola dei vincoli ambientali e paesaggistici, scala 1:10000

Atlante del patrimonio edilizio esistente, comprendente la carta della Tipologia, stato di conservazione e del numero dei piani e la carta delle destinazioni d'uso, delle attrezzature e del valore, riduzioni della schedatura restituita in scala 1:2000

Carta di riferimento territoriale in scala 1:10000 (Stato attuale dei luoghi)

Studio geologico ed idrogeologico, carta della pericolosità

Gli elementi del quadro conoscitivo che si intendono aggiornare al fine della variante sono l'intero prospetto su riportato a partire dalle relazioni tematiche e l'apparato cartografico inerenti il sistema insediativo, il paesaggio, la demografia e l'economia.

Inoltre si dovranno introdurre elementi per la valutazione degli effetti ambientali mediante aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale locale.

.Realizzazione della carta di vulnerabilità idrogeologica (introdotta dal PTC)

-Introduzione della zonizzazione idraulica del Piano Assetto Idrogeologico(P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (adottato con delibera 185 dell'11.11.04)

4) Ricerche integrative

Per quanto riguarda le attività necessarie alla formazione dei quadri conoscitivi, propedeutico alla redazione della variante al Piano Strutturale, si possono delineare, in prima approssimazione le seguenti tematiche:

-analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale vigente e del Regolamento Urbanistico con particolare attenzione per il dimensionamento di carattere residenziale e produttivo;

-analisi e rilievo urbanistico della "consistenza"(dimensioni,uso,valore, degrado,ecc.) delle strutture architettoniche e dei manufatti edilizi

-(analisi e dimensionamento delle trasformazioni previste)

- valutazioni di eventuali trasformazioni previste da altri regolamenti o piani o vincoli presenti sul territorio (es. P.A.I. ANPIL) al fine di verificare sinergie ed interferenze;
- analisi, rilievo e valutazione delle dotazioni infrastrutturali e tecnologiche (reti idrica fognaria ,elettrica presenti);
- sintesi degli elementi e delle tematiche contenute nel “rapporto sullo stato dell’ambiente”;
- revisione ed adeguamento delle indagini a carattere geologico-geotecnico

5)Enti ed organismi coinvolti nella procedura di variante al P.S.

Tenendo conto degli obbiettivi strategici indicati al precedente paragrafo 1), gli Enti e gli organismi pubblici a cui richiedere di fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il Quadro Conoscitivo di riferimento sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Pisa
- Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico della Provincia di Pisa;
- Soprintendenza archeologica della Provincia di Pisa;
- (Comune di San Miniato limitatamente alla comune area ANPIL);
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- A.T.O. 2;
- A.T.O. 3;
- ENEL;
- Enel Gas;
- telecomm e altri gestori di rete

In particolare è necessario che alcuni degli Enti sopracitati forniscano documentazione al fine di correttamente definire le previsioni di variante e più precisamente:

- A.T.O. 2 (Acque spa) progetti di potenziamento delle reti di fornitura idrica sul territorio del Comune di Montopoli in Val d’Arno;
- A.T.O. 3 ,rifiuti, eventuali progetti;
- ENEL distribuzione, mappatura linee elettriche esterne e sotterranee;
- Enel Gas, mappatura linee

6)Enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri

Sono individuati quali soggetti competenti all’emanazione di pareri, richiesti ai fini dell’approvazione del Piano Strutturale i seguenti Enti:

- Regione Toscana
- Provincia d Pisa
- Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico della Provincia di Pisa
- Soprintendenza archeologica della Provincia di Pisa

-Autorità di Bacino del Fiume Arno

Si stabilisce in giorni e cioè entro il giorno la data entro la quale detti enti dovranno fornire il loro parere.

6)Linee guida essenziali inerenti la valutazione integrata

La forma di valutazione prevista dalla Direttiva comunitaria 2001/42 e recepita dalla Regione Toscana deve assumere di fatto la complessità e la completezza di una “valutazione integrata” su cui basare la formazione e le scelte degli strumenti e degli atti di governo del territorio che indubbiamente costituiscono processi decisionali integrati.

Le disposizioni relative alla valutazione integrata hanno efficacia dall’entrata in vigore del relativo regolamento di attuazione, pertanto in via transitoria dovrà tenersi conto delle disposizioni previste dall’art.32 della ex L.R. 5/95 e dalle successive istruzioni tecniche emanate dalla regione (valutazione degli effetti ambientali), opportunamente integrate e riformulate sulla base delle indicazioni già definite nella direttiva comunitaria già richiamata.

La valutazione degli effetti ambientali si esplica indicativamente attraverso le seguenti fasi procedurali:

- a) l’individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale
- b) l’analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione (contenente di norma un rapporto sullo stato dell’ambiente e/o l’analisi di stato delle risorse con l’articolazione in strutture valori e criticità);
- c) l’indicazione della finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative;
- d) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull’ambiente (individuazione degli obiettivi, delle previsioni-anche con diverse alternative-delle conseguenti azioni, nonché delle possibili interferenze sulle risorse essenziali precedentemente individuate-matrice componenti/azioni- e definizione degli impatti;
- e) la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate (valutazione e descrizione del livello di vulnerabilità delle risorse allo stato attuale e di quello prevedibile in conseguenza della realizzazione delle previsioni);
- f) l’indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull’ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare (valutazione e descrizione di specifiche prescrizioni-anche per categorie di risorse-di mitigazione alle previsioni, ovvero da inserire per migliorare e qualificare il progetto, e di compensazione delle previsioni, ovvero per migliorare e qualificare complessivamente lo stato del territorio e dell’ambiente interessato;
- g) l’accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie (norme, regolamenti ed eventuali vincoli di natura sanitaria da rispettare-in funzione delle destinazioni e delle previsioni individuate-in particolare insediamenti

industriali e di attività produttive in genere-anche avvalendosi del parere preventivo delle strutture competenti per i controlli ambientali).

Le valutazioni degli effetti ambientali riguardano di norma i seguenti fattori e le loro interrelazioni: il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora, il patrimonio culturale gli insediamenti, i fattori socio economici.

Il Responsabile del Settore III Assetto del Territorio dott. arch. Nicola Gagliardi

Montopoli Val d'Arno 27.11.2006

UFFICIO DI PIANO

RIEPILOGO LOTTIZZAZIONI ESAMINATE

LOTT.NE	VOL. mc.	LOTTO mq.
Madonnina del Buon Viaggio	14248,84	7664,96
Via Collodi	6368,13	5168,55
F.lli Turini	11814,82	5992,11
	32431,79	18825,62

LOTT.NE - MADONNINA DEL BUON VIAGGIO - Capanne

CONVENZIONE:

In data 23/06/1995 Rep.12293 Racc.3050

Registrata a San Miniato il 12/07/1995 N.589 Serie I

P.E.	TITOLARE	VOL. mc.	LOTTO mq.	TIPOLOGIA
206/2006	Bonfanti - Restituto	1374,51	794,76	Bifamiliare
237/2005	Anfima S.a.s.	1177,69	749	Monofamiliare
262/2004	Pasqualetti Rizieri	2528,73	1273,2	N.3 Villette a Schiera
073/2002	Area Costruzioni	1300,75	706	n.4 Terratetto
293/2001	Imm. Aquila	1684,6	1053	N.3 Villette
286/2000	Edil MA.GI. S.r.l.	1388,54	709	N.6 Appartamenti
056/1999	EDIL 4	1476,41	745	N.5 Appartamenti
338/1997	Nuova AR-PI	910,64	582	Bifamiliare
397/1997	Imm. Aquila	2406,97	1053	n.8 Appartamenti
Totale		14248,84	7664,96	

COMPLETATA

LOTT.NE - F.LLI TURINI - Capanne

CONVENZIONE:

In data 18/07/1995 Rep.64246 Racc.7593
Registrata a Empoli il 31/07/1995 N.1225 Serie I
P.E. 54/2002

P.E.	TITOLARE	VOL. mc.	LOTTO mq.	TIPOLOGIA
279/2005	F.Ili Turini	2365,99	1248	n.8 Appartamenti
106/2004	F.Ili Turini	1958,74	984,31	App. + Uff. + Comm
385/2004	F.Ili Turini	1550,01	780	n. 6 Appartamenti
163/2002	Zenith Immobiliare	1684,5	842,5	n.6 Appartamenti
164/2002	Zenith Immobiliare	1684,5	842,5	n.6 Appartamenti
358/1999	F.Ili Turini	2571,08	1294,8	Bifamiliare
Totale		11814,82	5992,11	

COMPLETATA

