

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO




***La cultura, che si basa sulla legalità,
si oppone
all'arbitrarietà della personalità***

J. Meier-Graefe, Peter Behrens

	<p>Circa due anni fa affrontavamo l'attività di "valutazione integrata" quale componente formativa della Variante Generale al Piano Strutturale descrivendo la novità della procedura derivante dall'approvazione dell'atteso Regolamento Regionale di Attuazione della Legge Uno.</p> <p>Nel tentativo di spiegare forme e contenuti della procedura, cercavamo di chiarire anche a noi stessi come soggetti proponenti, forme e contenuti che da un lato corrispondessero alle direttive di legge e dall'altro concretizzassero gli obiettivi posti dalle stesse direttive.</p> <p>Il RUP è, in genere un burocrate che, pur su un piano di conoscenza e di formazione specifica, determina la regolarità degli</p>	<p>atti, verifica la coerenza dei contenuti del progetto proposto con gli strumenti sovraordinati o coordinati di riferimento, certifica e propone agli organi politici dell'amministrazione gli atti sui quali è necessario deliberare.</p> <p><i>Se però partecipa come interfaccia dei progettisti all'elaborazione del piano e se, in più, è impegnato insieme al gruppo di lavoro alla realizzazione di un percorso di partecipazione egli sarà necessariamente indotto a infiltrare il proprio portato di conoscenze e di convinzioni all'interno della procedura e alla definizione di un linguaggio di trasmissione delle informazioni specifico e appropriato: lo stesso che diventerà linguaggio dell'intera operazione.</i></p>	
--	---	--	--

<p>Oggi ci proponiamo quindi due compiti primari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>riprendere i temi del Piano Strutturale, affrontare tutti quei passaggi in cui il Piano Strutturale rimandava agli approfondimenti agli studi di dettaglio alla acquisizione di normative da contemperare con studi verifiche e normative in corso di evoluzione, tutto questo alla luce di un passaggio temporale (Luglio 2008, Settembre 2010) di non trascurabile rilevanza per il territorio di Montopoli come frammento di un sistema socio economico globale;</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>elaborare una proposta di comunicazione che, alla luce della pregressa esperienza del piano strutturale sappia ancor meglio avvicinare il progetto di piano verso l'utenza e verso tutti quelli che vorranno dare un apporto al lavoro, alle proposte, alla soluzione di problematiche anche complesse e sedimentate.</i> <p>L'esposizione che segue volge quindi all'enunciazione dei temi di approfondimento del Regolamento Urbanistico con esempi specifici e indicazioni delle principali problematiche sulle quali gli "attori" della Valutazione Integrata saranno informati e chiamati a esprimersi.</p>	<p>Dichiareremo in seguito gli strumenti progettuali che costituiranno il materiale di confronto e di scambio informativo.</p> <p>Infine descriveremo il percorso di informazione dibattito e confronto che, per fasi successive, porterà i temi del progetto di Regolamento Urbanistico sui tavoli delle rappresentanze cittadine, delle strutture tecniche degli enti territoriali di riferimento, delle aziende erogatrici di servizi, delle associazioni di categoria, delle associazioni ambientaliste e <i>onlus</i> e di quanti potessero avere voce in capitolo o argomenti pertinenti alla formazione dell'Atto di Governo del Territorio.</p> <p><u>Solo alla fine di questo percorso, l'atto potrà essere proposto all'organo competente -il Consiglio Comunale - per l'adozione a termini di legge.</u></p>

La partecipazione, la comunicazione, il linguaggio, parte seconda

		
<p>Ancora oggi si attribuiscono ai Regolamenti Urbanistici (o ai vecchi “Piani Regolatori”) alcuni meriti e rilevanti responsabilità nei confronti delle trasformazioni del territorio e, ancora oggi sono importanti le aspettative che cittadini imprenditori e politici ripongono nella formazione e nella successiva applicazione dei “piani”; se da un lato non si può affermare che l’attuazione dei piani è stato fatto marginale nella formazione dell’immagine dei territori contemporanei, dall’altro sarebbe non solo riduttivo ma dannoso attribuire loro una funzione regolatrice e condizionante senza, al contempo, considerare tutti quei fattori sociali, economici, culturali anzi, in una parola sola “antropologici”, che dei piani sono energia motrice.</p>	<p>obbiettivi del piano e ad esemplificarne le condizioni, introdurremo argomenti paralleli diversi, paralleli e in qualche modo collegati alle problematiche del territorio trattate dal piano stesso che proveremo ad affrontare e sviluppare in un percorso di supporto e completamento durante la Valutazione. Descriveremo nello specifico alcune tematiche e affronteremo procedure finalizzate all’assunzione, da parte dell’amministrazione, di direttive e regolamenti di rilevante attualità che contribuiranno alla formazione di un “sistema di governo del territorio” più ampio e integrato rispetto al mero strumento urbanistico.</p>	
<p>Per questo iniziando ad esporre alcuni</p>	<p>LA FI-PI-LI E VARRAMISTA</p>	

		
<p><i>2.1 il raggiungimento di un più chiaro e razionale disegno del sistema dei tessuti edificati già disposto nel P.S. attraverso una completa revisione delle UTOE sia nel numero che nella loro perimetrazione</i></p> <p>E' stato affermato (vedasi controdeduzioni alle "Osservazioni alla Delibera di adozione della Variante al Piano Strutturale") che, le perimetrazioni individuate nel nuovo Piano Strutturale non sono segni casuali ma derivanti da elementi rintracciati e rintracciabili sul terreno, naturali, nel caso di tipologie vegetative o elementi morfologici del territorio non edificato o artificiali, laddove strade, ingressi cittadini, mura edifici o agglomerati significativi di edifici determinino un disegno autonomo e</p>		<p>riconoscibile della azione trasformativa urbana. Nell'azione di definizione nel dettaglio dei confini delle UTOE il Regolamento Urbanistico potrà scegliere all'interno del sistema di segni costituente il confine nel PS il singolo segno o determinare un segno nuovo (di progetto coerente e a completamento) di quello sovraordinato.</p> <p>Da questo punto di vista la nuova configurazione potrà considerarsi segno aperto, sia quando promuoverà un disegno più efficace dell'ambito di riferimento o del rapporto tra insieme edificato e spazi aperti e naturali.</p>
		<p>I CONFINI FISICI DELLE UTOE</p>

		
<p>Ma attraverso questa operazione i tessuti edificati di UTOE diverse saranno messi in relazione, diretta nel caso in cui i tessuti si confondano o siano contermini, indiretta quando UTOE autonome potranno rientrare in un sistema di segni geografici, infrastrutturali volti anche al perfezionamento e all'integrazione del sistema edificato.</p> <p>Il sistema urbano delle frazioni costituito da (da Ovest ad Est) Castel del Bosco, Capanne e Montopoli, pur dislocato su due direttrici stradali diverse (la SS. Tosco Romagnola a Capanne piega verso Nord e</p>	<p>l'abitato prosegue sulla via Dante) può essere letto come struttura di continuità.</p> <p>Tale sistema potrà essere chiarito attraverso il rafforzamento dell'asse viario come asse urbano, il miglioramento dell'immagine unitaria del patrimonio edilizio e la dotazione di luoghi e strutture qualificanti gli spazi urbani pubblici e collettivi.</p> <p><i>(tema da sviluppare, la strada che unisce Capanne a Montopoli)</i></p> <p>I CONFINI FISICI DELLE UTOE</p>	

Montopoli oggi, gli obiettivi del Regolamento Urbanistico

Per questo il Reg.Urb. potrà fornire gli elementi per:

- interventi di incremento qualitativo del patrimonio edilizio, nel rispetto del tessuto urbano esistente salvo in quei casi in cui la povertà del patrimonio edilizio unita ad una evidente carenza di standard ed una disfunzionalità dello stesso tessuto ne consentano la modifica, con interventi di razionalizzazione e di modernizzazione a partire dalle caratteristiche edilizio/tecnologiche degli edifici;

- la fattibilità degli interventi ipotizzati è legata al coordinamento tra iniziativa privata e programmazione pubblica con l'obiettivo di pervenire ad una progettazione unitaria; i singoli proprietari o i proprietari in forma associata potranno prevedere forme di incremento del valore funzionale dei propri immobili, specie dal punto di vista degli standard e delle dotazioni ambientali e di una modernizzazione, anche radicale dei loro immobili.



SAN ROMANO
IL TESSUTO EDIFICATO

<p>Tali interventi potranno partecipare e contribuire ad interventi pubblici di miglioramento del tessuto infrastrutturale della efficienza degli impianti e della dotazione di servizi pubblici anche in forma di dotazione di servizi minimi fino alla integrazione delle strutture maggiori di carattere collettivo.</p> <p><i>(Interventi pubblici e pubblico privati, fattibilità economica per dimensioni contenute, sostenibilità in carico urbanistico per miglioramento delle prestazioni degli edifici)</i></p>		<p><i>Sulla DENSIFICAZIONE :</i></p>	<p><i>soprattutto nell'Altopiano. Parallelamente, bisognerà incoraggiare lo sviluppo centripeto degli insediamenti. La densificazione all'interno delle zone edificate implica tuttavia una maggiore considerazione per l'ecologia degli insediamenti al fine di preservare la qualità di vita e l'identità delle città e degli agglomerati.</i></p> <p><i>Confederazione Svizzera, Dipartimento dell'Ambiente</i></p>
		<p><i>Il fenomeno della frammentazione del territorio pregiudica il paesaggio agricolo e urbano cancellandone progressivamente le peculiarità e le qualità. Vi è il rischio che i paesaggi si uniformizzino e che l'uomo perda progressivamente le proprie radici culturali che trovano la loro dimensione concreta nel paesaggio. Nei prossimi decenni l'uso del suolo a scopi edilizi dovrà essere ridotto notevolmente,</i></p>	



In una frazione come “Capanne” in cui una previsione di nuovo sviluppo urbano non lontana dal raddoppio della superficie costruita della frazione potrebbe attivare un fenomeno di sostituzione e svuotamento della parte esistente la modernizzazione dell’abitato storico potrà essere occasione di compensazione e omogeneo sviluppo. Si dovrà intervenire quindi in una alternanza di competenze pubblico private, sulle carenze del sistema viario minuto e dei sottoservizi, sul disegno planivolumetrico dell’edificio minore e sul disegno dei piccoli isolati, sull’incremento del valore degli immobili e sulla dotazione di aree di utilizzo

collettivo a partire dalla realizzazione di nuovi marciapiedi e spazi di sosta pedonale e veicolare. L’introduzione, negli interventi edilizi, delle nuove tecnologie destinate alla razionalizzazione delle risorse e al risparmio energetico e all’integrazione nella produzione di energia potranno essere il motore e il principale contributo economico alla realizzazione delle trasformazioni. L’eventuale incremento del carico urbanistico (in concreto rappresentato ad esempio dalla presenza di nuovi spazi di parcheggio o da maggiori volumetrie o consistenza degli alloggi in superficie utile a parità di abitanti insediati) sarà compensato dalla razionalizzazione del sistema dei servizi pubblici e dalle migliorate prestazioni degli edifici rinnovati.

URBANIZZAZIONE DEL DOPOGUERRA
CON INSERIMENTI RECENTI

<p>NOTA</p> <p><i>L'assunzione in parallelo al RUC nella dotazione delle regolamentazioni comunali di un "Regolamento per l'edilizia sostenibile" sarà uno strumento indispensabile alla realizzazione degli interventi ipotizzati. Per questo è necessario che tale strumento sia conosciuto nel dettaglio e che l'attività applicativa sia seguente ad una divulgazione ed una sperimentazione tra i soggetti concorrenti alla sua applicazione al fine di una sua piena comprensione e perché possa essere introitato nel suo alto potenziale scientifico ed economico. Per questo si intende introdurre il percorso divulgativo del "RES" all'interno della VI del RUC, come parte integrante del RUC stesso, sfruttando la possibilità di inserire i temi specialistici dell'Edilizia Sostenibile dentro il contesto delle più vaste tematiche di confronto legate al governo del territorio.</i></p>	<p>SOSTENIBILE, della SOSTENIBILITA':</p>	
	<p><i>La sostenibilità è la caratteristica di un processo o di uno stato che può essere mantenuto ad un certo livello indefinitamente. In anni recenti questo concetto è stato applicato più specificamente agli organismi viventi ed ai loro ecosistemi. Con riferimento alla società tale termine indica un "equilibrio fra il soddisfacimento delle esigenze presenti senza compromettere la possibilità delle future generazioni di sopperire alle proprie . (Rapporto Brundtland del 1987)</i></p> <p><i>Il termine, nel suo impiego nell'ambito ambientale, si riferisce alla potenziale longevità di un sistema di supporto per la vita umana, come il sistema climatico del pianeta, il sistema agricolo, industriale, forestale, della pesca, e delle comunità umane che in genere dipendono da questi diversi sistemi.</i></p>	<p><i>In particolare tale longevità è messa in relazione con l'influenza che l'attività antropica esercita sui sistemi stessi. Il termine trae origine dall'ecologia, dove indica la capacità di un ecosistema di mantenere processi ecologici, fini, biodiversità e produttività nel futuro. Perché un processo sia sostenibile esso deve utilizzare le risorse naturali ad un ritmo tale che esse possano essere rigenerate naturalmente.</i></p> <p>SVILUPPO SOSTENIBILE: <i>"lo sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni"</i> <i>(Rapporto Brundtland 1987)</i></p>

2.2 un programma delle possibilità di interventi edilizi nei successivi quinquenni di validità del Regolamento Urbanistico Comunale che tenga conto del dimensionamento già stabilito dal P.S., dell'aggiornamento dello stato di attuazione del R.U. dal ricondurre ad una previsione normativa ben integrata nel dimensionamento previsionale complessivo

La Legge Uno non afferma che il Regolamento Urbanistico abbia una scadenza: afferma altresì che posseggono validità quinquennale le previsioni di trasformazione (se non approvate nel quinquennio) e i vincoli espropriativi derivanti da previsioni di destinazione pubblica a carattere di standard. Di fatto si è legata ad un periodo di tempo relativamente breve l'esecutività

dei contenuti più significativi del Piano, quelli che nella sostanza urbanistico edilizia hanno maggiore rilievo.

Sarebbe lungo e forse tedioso analizzare i motivi per cui il legislatore ha voluto rendere limitata nel tempo l'efficacia delle previsioni: certo è che, alla luce della recente crisi economica e degli effetti di questa sull'attività economica ed industriale nel settore dell'edilizia la pianificazione territoriale rischia una rapida obsolescenza se non sottoposta a frequente verifica e se, all'interno degli strumenti urbanistici non è disponibile una sufficiente flessibilità, normativa ed applicativa, tale da poter almeno in parte contenere gli effetti dei cambiamenti non preventivati nel contesto di competenza.

LA CRISI EDILIZIA OGGI



<p>I programmi di sviluppo, all'interno del Reg. Urb. dovranno tenere conto di questa a volte sconcertante realtà: più volte il ruolo proprio e determinante nello sviluppo dei territori da parte degli strumenti urbanistici è superato o reso marginale da fattori impropri esterni la cui natura e dimensione supera i confini pertinenziali degli strumenti e rendono talvolta inefficace la normativa locale. Il nuovo PS su questo ha schiettamente impostato una verifica delle quantità edilizie</p>	<p>realizzate, in modo che la programmazione conseguente fosse quanto più possibile vicina ai numeri concretamente riscontrabili sul territorio, mettendo a confronto previsioni vigenti con quelle provenienti dalle precedenti pianificazioni, con le quantità edilizie realizzate e in corso di realizzazione e soprattutto, con gli spostamenti demografici avvenuti nel comune, nonché con i fenomeni socio economici e ambientali sottesi o conseguenti agli stessi spostamenti.</p>	<p>La pianificazione, a partire da questi presupposti è basata su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>disponibilità delle risorse e possibilità di un loro razionale utilizzo;</i> - <i>verifica della "reale" domanda di nuova edificazione sulla base di fenomeni demografici oggettivabili, di opportunità di valorizzazione dei singoli nuclei urbani mediante accrescimento o integrazione della popolazione residente, possibilità e opportunità che l'attività conseguente a questo sviluppo porti al miglioramento delle condizioni socio economiche complessive del territorio.</i> 	<p>del DIMENSIONAMENTO</p> <p>le fasi principali del dimensionamento sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>analisi dell'andamento demografico e proiezione su un orizzonte temporale prefissato;</i> - <i>definizione degli indici standard per rispondere al fabbisogno di suolo/abitanti in termini di localizzazioni;</i> - <i>valutazione delle decisioni già prese nel campo della risposta al fabbisogno abitativo;</i> - <i>costruzione del bilancio complessivo delle superfici già disponibili e di cui stabilire il grado di disponibilità all'edificazione.</i>
---	--	---	--

<p>le risorse</p> <p>In questa parte dell'esposizione facciamo riferimento nello specifico ai consumi e a quanto necessita per la sussistenza degli insediamenti. In particolare gli enti a cui è delegata la gestione delle risorse (e dei consumi) forniscono contributi circostanziati sullo stato delle "risorse" quanto a disponibilità, funzionalità del sistema di approvvigionamento e di distribuzione e possibilità di sviluppo, ovvero incremento in consumi e risposta alla domanda.</p> <p>Le previsioni e le disposizione della proposta di Variante al Regolamento Urbanistico fanno riferimento alle informazioni e alle analisi fornite dalle aziende erogatrici; su questo materiale informativo si innesta il lavoro di previsione e di miglioramento dell'insieme strutturale finalizzato al risparmio, al riuso ed all'autoproduzione.</p> <p>Intendiamo dire che uno stato di fatto proposto dall'azienda erogatrice della risorsa "acqua", anche quando contenesse in se elementi di criticità non sarebbe sufficiente ad una rinuncia alla pianificazione in termini di sviluppo e cambiamento.</p> <p>Al contrario la pianificazione deve tendere al superamento delle criticità, deve individuare soluzioni positive e introdurle nel sistema normativo di riferimento.</p>	<p>-esempio acqua-</p> <p>la disponibilità attuale è mantenuta attraverso la limitazione progressiva delle dispersioni e degli utilizzi impropri, una maggiore disponibilità è ottenuta mediante la modernizzazione delle stazioni di utilizzo (residenze e altri luoghi di consegna) e la selezione delle tipologie di utilizzo (gli utilizzi diversi dell'acqua in una abitazione o in opificio, recupero e diversificazione)</p> <p>il mercato, lo sviluppo</p> <p>Il biennio appena trascorso è stato caratterizzato, a livello mondiale, da una crisi economica e finanziaria di proporzioni ragguardevoli; gli effetti sui mercati e sugli scambi sono stati pesantissimi, ancora oggi a detta degli economisti, nonostante timidi segni di ripresa la fine di questa vicenda non è vicina né certa. Una volta di più si è dimostrato come l'attività economica legata ai movimenti dell'urbanistica e all'attività edilizia nella fattispecie non vengono meno alle regole dell'economia di mercato (oggi il cosiddetto mercato globale) e che anche il prosperare o il progredire di queste attività è caratterizzata da due fattori diversi e collegati: la disponibilità finanziaria e la dinamicità dell'impresa.</p>	<p>Il primo fattore sembra esser diventato preponderante perché pone in condizioni attive i due principali soggetti operatori del mercato: gli investitori, che poi diventano costruttori e i risparmiatori acquirenti che poi diventano i proprietari di immobili.</p> <p>Descritto così sembrerebbe che le tematiche che abbiamo affrontato e che in genere denotano i contenuti di una teorizzazione urbanistica siano altro dai fenomeni industriali economici che abbiamo descritto.</p>	<p>Dovremo descrivere e far capire come la storia e la permanenza della/delle città possano soffrire il ruolo alterno dei motori di sviluppo; in ogni caso dovremmo modificare il rapporto con le trasformazioni da "subite" a integrate":</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'economia è trascinante, la città si modifica anche tumultuosamente a rischio della perdita della memoria, togliamo agli abitanti il loro habitat;</i> - <i>l'economia va in crisi, la città invecchia e vengono meno anche le risorse per le manutenzioni.</i>
--	--	---	---



<p>NOTA</p> <p><i>Chi sono gli attori nella complessa attività di trasformazione del territorio? Quali sono i personaggi e quale ruolo ricoprono, proviamo ad evidenziare qualifiche e funzioni al di là di una conoscenza basata su esperienze e sensazioni talvolta fin troppo scontate.</i></p>		<p>A tutt'oggi i destini della trasformazione del territorio urbano sono legati ai valori patrimoniali della proprietà e dei fenomeni indotti dagli investimenti commerciali e finanziari; volendo, anche impropriamente individuare categorie di soggetti interessati alle azioni trasformative potremo stilare un breve elenco:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>i piccoli proprietari della propria abitazione, in genere scarsamente incidenti sui fenomeni di trasformazione, comunque inseriti nel sistema dell'utilizzo delle risorse e in genere chiamati al mantenimento (anche in termini di opere edilizie) della funzionalità dell'immobile;</i> - <i>i proprietari più abbienti, quelli che per capacità economiche possono sostituire la loro abitazione oltre a mantenerla e aggiornarla con più frequenza perché spesso proprietà indipendente, nonché ampliarla (si veda la recente casistica derivante dall'applicazione della L.R.n.24/09 meglio conosciuta come "piano casa");</i> - <i>i proprietari di piccoli o medi appezzamenti di terreno, soprattutto in zona urbana o periurbana che, in genere,</i> 	<p><i>attendono l'avvicendamento della normativa urbanistica per l'attribuzione alla loro proprietà di capacità edificatorie, primo gradino nella vicenda speculativa legata all'edilizia;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le piccole imprese edili, "gli impresari" che, specie nei comuni minori, sono attori principali negli accrescimenti edilizi dei nuclei urbani e costituiscono un ponte tra il proprietario di terreni e l'utenza del costruito, attività specializzata nell'edilizia abitativa;</i> - <i>la grande impresa e la finanza che autonomamente o in forma associata attuano le trasformazioni di maggior respiro, interventi che per dimensione, varietà di destinazioni ed utilizzo, inserimento di infrastrutture a corredo incidono pesantemente sugli assetti urbanistici dei territori dove vanno a collocarsi;</i> - <i>(ci sarebbe poi la casistica degli interventi pubblici o a destinazione pubblica che però solo incidentalmente sono o sono stati significativi nel condizionare gli assetti urbanistici).</i>
---	--	---	--

	<p>Pur riaffermando che la legge riconosce alle comunità locali il diritto e l'onere del “governo del territorio” non sarà difficile riconoscere, all’interno di questo breve elenco, le responsabilità e i pesi che i soggetti non pubblici mantengono nella reale gestione del territorio. In particolare vorremmo evidenziare come, fino ad oggi, il controllo dell’utilizzo, in quantità e qualità, delle risorse è esclusivamente affidato alla responsabilità pubblica; inoltre le categorie che abbiamo testé descritto sono spesso divise e</p>	<p>mantengono tra loro rapporti non coordinati ed integrati: ad esempio i piccoli proprietari, di case o terreni interagiscono con la piccola imprenditoria; finanza grande impresa e proprietà fondiaria o immobiliare di dimensioni superiori costituiscono un circuito separato di rapporti, separato e diverso da quello precedente.</p> <p>Per questo la procedura di Valutazione Integrata può costituire per l’Amministrazione Comunale l’occasione per avvicinare questi soggetti e condividere responsabilità altrimenti confinate nell’ambito pubblico:</p>	<p><i>-condividere con gli attori privati le problematiche ambientali, delle risorse e dell’energia e le responsabilità che ne conseguono;</i></p> <p><i>-avviare attività di confronto tra soggetti e categorie diverse e provocare occasioni di relazione e scambio;</i></p> <p><i>-attribuire alle categorie “minori” dei proprietari e degli imprenditori nuovi ruoli nella gestione del territorio sia nell’atto della condivisione delle scelte sia in quello dell’assunzione di responsabilità verso un corretto utilizzo delle risorse e verso l’incremento complessivo della qualità del territorio urbano in termini di modernizzazione tecnologica rivalutazione ambientale ed architettonica.</i></p>

	<p>lo stato di attuazione del RU vigente La tavola n._ (non prescrittiva) allegata alla Delibera di Approvazione del PS riportava, pur se non in modo esaustivo lo “stato di attuazione” del Regolamento Urbanistico vigente ovvero il regesto delle previsioni attuate o non attuate, sia di carattere pubblico che privato, lo stato di definizione delle destinazioni. Il quadro conoscitivo della proposta di Variante al Regolamento Urbanistico completa l’indagine soprattutto per quanto riguarda la realizzazione degli standard previsti e aggiornando il quadro al Luglio 2010. La lettura dei dati di riferimenti induce alcune considerazioni (con l’esclusione dei Centri Storici):</p> <ul style="list-style-type: none"> - le previsioni di trasformazione di iniziativa privata a carattere prevalentemente residenziale sono sostanzialmente attuate (in una percentuale del __); - le previsioni di trasformazione di iniziativa pubblico/privata a carattere residenziale e destinazione mista sono inattuate (ex-Agrizoo. Capanne 2, Santa Marta/Crimea); - sono largamente attuate le previsioni di trasformazione a carattere privato con procedura 	<p><i>di Piano Attuativo in forma propria o impropria di Piano di Recupero, salvo le previsioni ricadenti nelle aree comprese tra l’Arno e la ferrovia a San Romano (intendiamo per forma impropria quelle previsioni di trasformazione, denominate Piani di Recupero, che basano la realizzazione di un nuovo insediamento su un indice di edificabilità e non su volumetrie e superfici esistenti);</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sono avviate a saturazione le aree non dimensionate sottoposte alla disciplina del “completamento con tipologia ex zone “B”, quantomeno in relazione all’edificazione basata sul rapporto volumetrico m. su mq__; - non ha trovato esito in senso trasformativo la previsione/destinazione residenziale ricadente sui siti produttivi storici di San Romano sui fronti Nord e Sud della ferrovia e lungo l’Arno; - sono avviate a saturazione le previsioni edificatorie nelle zone artigianali produttive di Fontanelle e nel PIP a Capanne; 	<ul style="list-style-type: none"> - sono ancora in fase di attuazione alcune previsioni private di interesse collettivo (distributore, centro servizi a Fontanelle); risulta esaurita la previsione turistica di Camping; - sono realizzati gli standard pubblici interni alle lottizzazioni private realizzate; - sono realizzati gli standard pubblici (urb. primaria) nella percentuale di __, - sono realizzati gli standard pubblici (urb. secondaria) nella percentuale di __, - sono in corso di attuazione i Piani di recupero dei siti di cava esistenti sul territorio; - l’attività edilizia in zona agricola è stata regolamentata da alcuni PMMA (n.) e più recentemente, oltre la tipologia della manutenzione straordinaria e la ristrutturazione entro la volumetria massima di mc.300, mediante Piani di Recupero (n. __).

<p>Le zone a normativa generica non comprese nel dimensionamento del RUC vigente hanno rappresentato nella storia ormai decennale del Reg.Urb. Zoppi un elemento significativo per la formazione dell'immagine odierna del Comune e dei suoi contenuti socio economici. Nelle cosiddette zone "ex B" di completamento (più o meno omogeneamente sviluppate intorno ai centri storici) hanno trovato spazio e soddisfazione le esigenze dei piccoli proprietari (ampliamenti o nuove case monofamiliari, un premio in plusvalore per piccole aree private da destinarsi a nuova edificazione, gli investimenti e l'attività imprenditoriale dei piccoli artigiani locali. Occasionalmente, all'interno di tali zone sono stati realizzati insediamenti di consistenza ragguardevole rispetto ai parametri locali. Questa destinazione, o zonizzazione, è quella, nel Regolamento Urbanistico, che più è vicina alle tipologie dei Piani Regolatori pre Legge Cinque 2005, insieme forse e non a caso alle</p>	<p>lottizzazioni già presenti nel Piano di Fabbricazione previgente (anni 1975/1994). Fino agli anni novanta i Piani regolatori prevedevano l'attribuzione delle quantità di standard previste dalla legge limitatamente alle aree pubbliche (o da acquisire alla pubblica proprietà) o alle aree di "lottizzazione" nelle quali su parte delle aree da sottoporre a trasformazione urbanistica dai privati venivano realizzati verde parcheggi strade e quanto necessario, infrastrutture da cedere alle pubbliche amministrazioni alla fine dell'operazione. Le lottizzazioni erano in genere una percentuale non preponderante sul totale delle aree in cui era consentita l'edificazione. Largo spazio trovavano aree in cui era consentita l'edificazione diretta in base ad un indice basato su un rapporto volumetrico variabile. Al variare dell'indice variavano anche altri parametri (es. all'incrementarsi dell'indice aumentava la distanza minima dai confini</p>	<p>ma aumentava in genere anche l'altezza massima consentita degli edifici) e i valori degli indici erano anche ingenti (es.4/5 metri cubi su metro quadro); in questi casi non era richiesta la realizzazione di aree a standard e la cessione alla pubblica amministrazione. All'interno di un Regolamento Urbanistico ex L.R.T.n.5/1995 la zona ex "B" di completamento vigente a Montopoli può essere considerata una zona a basso tenore di regolamentazione la cui saturazione è stata limitata talvolta più dai limiti imposti quanto ad altezza massima e distanza dai confini che non dal volume potenziale realizzabile applicando l'indice (1,5mc/mq. al netto della salvaguardia del Piano Strutturale). Già in regime di Legge Cinque comunque, alcuni Comuni Toscani hanno introdotto il criterio del dimensionamento e della misurazione delle quantità edificabili della "SLU" (superficie utile lorda). Nei Regolamenti Urbanistici più recenti le analogie con la zona ex"B" di Montopoli possono essere rintracciate in quegli</p>	<p>ambiti, in larga parte già edificati, dove sono consentiti ampliamenti in percentuale sull'esistente, sopraelevazioni e in qualche caso nuove contenute edificazioni, il tutto effettuato seguendo il criterio di applicazione della SLU. Riteniamo che gli scarsi risultati ottenuti dall'applicazione della L.R.T. n.24/09 (impropriamente detta "piano casa") siano da ascrivere, oltre ad una situazione economica sfavorevole, al fatto che in molti comuni dove era già presente una normativa come quella descritta che si basa sul criterio della SLU, la nuova Legge si è presentata come pleonastica poiché gli interventi previsti erano già largamente consentiti dalla normativa locale, o perché, come nel caso di Montopoli, la Legge manteneva le limitazioni dei parametri urbanistici del Reg.Urbanistico stesso (altezza, distanza dai confini). Queste ed altre considerazioni dovranno indirizzare la valutazione del livello di "saturazione urbanistica" delle aree urbane e periurbane.</p>
--	---	---	--

	<p>CRONISTORIA RECENTE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA di Montopoli in val d'Arno</p> <p>Si riporta quanto si è potuto ricostruire dalla ricerca degli atti in archivio, le date rendono conto di quanto breve sia la strada della pianificazione urbanistica del territorio, legata ai cambiamenti economiche e sociali della società moderna e diretta dalle indicazioni di legge prima statali ed ora regionali, che hanno imposto lo sviluppo di strumenti di controllo e governo del territorio adeguati.</p> <p>- in data 11/06/1975 Approvazione con Delib. Consiglio Regionale n. 5045 del PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE</p> <p>- in data 23/06/1992 Variante Generale al PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - Approvazione con Delib. Consiglio Regionale n. 293;</p>	<p>- in data 22/11/1993 Adozione della VARIANTE al P.D.F. per le ZONE OMOGENEE "A" con Del. CC. N° 144 del 22/11/1993 (Osservazioni con Del. CC. N° 9 del 18/02/1994);</p> <p>- in data 22/11/1993 Adozione della VARIANTE al P.D.F. per le ZONE OMOGENEE "E" con Del. CC. N° 145 del 22/11/1993 (Osservazioni con Del. CC. N° 10 del 18/02/1994);</p> <p>- in data 22/12/1994 Approvazione dell' INDAGINE GEOLOGICO-TECNICA per la VARIANTE al P.D.F. per le ZONE OMOGENEE "E" con Del. CC. n. 126 del 22/12/94 ai sensi della L.R. n. 74 del 31/12/1984.</p> <p><u>Legge regionale 16 gennaio 1995 n. 5 "Norme per il governo del territorio"</u> a seguito dell'entrata in vigore è stato dato avvio all'elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici che hanno assunto al loro interno gli studi di cui alle varianti al PdF.</p>	<p>- in data 30/09/1998 PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R. 5/1995 Approvazione con Delibera C.C. 30 set 1998 N. 75;</p> <p>- in data 30/09/1999 REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi della L.R. 5/1995 - Approvazione con Delib. Consiglio Comunale n. 75 del.30/09/99.</p> <p><u>Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio"</u> seguito dell'entrata in vigore è stato dato avvio all'aggiornamento degli strumenti urbanistici</p> <p>- in data 05/03/2009 Variante al PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R. 1/2005 Approvazione con Del. C.C. n. 21 del 05/03/2009 (adottata con Del. C.C. n. 57 del 29/07/2008).</p> <p>Attualmente il territorio è soggetto <u>alle Norme di Salvaguardia ai sensi dell'art.4 delle N.T.A. della Variante Generale al Piano Strutturale</u></p>

		
<p>Provando a sistematizzare queste considerazioni e gli ambiti procedurali e normativi potremmo dire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i limiti e le prescrizioni imposti dal D.M.1444/68 sono invalicabili; - i limiti e le prescrizioni previste dal Codice Civile non sono derogabili salvo i casi in cui i rapporti e gli accordi tra proprietà diverse possano intervenire nel merito; - il quadro conoscitivo e la proposta progettuale del RUC dovranno determinare quanto eventuali espansioni delle zone ex "B" potrebbero incidere sul dimensionamento e sulla dotazione di standard necessari e conseguenti; - lo spirare della validità della Legge Ventiquattro potrebbe non essere di per se elemento ostativo alla prosecuzione di una attività attinente purchè compatibile; - la reale dotazione minima di standard e la effettiva efficienza delle infrastrutture di corredo (soprattutto la viabilità) indicheranno criteri per eventuali ulteriori trasformazioni; 	<ul style="list-style-type: none"> - accordi tra privati che contengano proposte di modifica di minime porzioni del tessuto e del disegno urbano potrebbero consentire adeguamenti dell'edificato esistente anche radicali e con premi dimensionali; - tali trasformazioni, nel rispetto dell'edificato storico o costituente "immagine" della città, saranno tanto più efficaci quanto più saranno ricchi di contenuti di modernizzazione tecnologica tendente all'efficienza delle reti e degli impianti e al contenimento dei consumi; - questi criteri e considerazioni potrebbero essere applicati a quelle aree, a quei frammenti di tessuto urbano, disfunzionali o incompleti, anche se frutto di trasformazioni recenti, da definire attraverso nuovi disegni e nuovi dimensionamenti (le lottizzazioni provenienti dal Piano di Fabbricazione non completate e decadute nella loro validità temporale). 	
	<p>STRADE A FONDO CHIUSO NELLE NUOVE URBANIZZAZIONI</p>	

Montopoli oggi, gli obiettivi del Regolamento Urbanistico

Il passato è un laccio che stringe la gola alla mia mente e toglie energie per affrontare il mio presente

Alda Merini

2.3 nella predisposizione di previsioni che, tenendo conto delle condizioni socio economiche locali e dei prevedibili sviluppi e pur integrate nel documento generale di piano, possano esprimere opportunità ed indirizzi specifici, contraddistinti da una sufficiente autonomia per aree ad elevata caratterizzazione quali i “centri storici” e le zone dedicate alle attività produttive.

I centri storici

Ogni frazione facente parte del territorio comunale è individuata ed evidenziata all'interno del vigente Reg.Urb., parte cartografica, con apposita perimetrazione. E' assente una specifica normativa nelle Norme di Attuazione e, solo in parte, la recente approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio è intervenuta in parziale integrazione. Ancorché antistorica (la maggior parte dei comuni Toscani posseggono una normativa specifica fin dagli anni ottanta del '900), tale assenza parrebbe condurre ad una sottovalutazione delle qualità urbanistiche, architettoniche e paesaggistiche dei “nuclei storici” degli agglomerati costituenti il territorio urbanizzato di Montopoli. Una ulteriore considerazione riguarderà il fatto che se le frazioni di Montopoli e Marti per la loro decisa connotazione geografica, consentono una lettura quasi immediata del centro storico, una lettura “percepita” anche da comuni cittadini non esperti di storia e di urbanistica, nelle altre frazioni questa percezione è difficile o impossibile e, anche per gli addetti ai lavori, la previsione urbanistica deve essere ogni volta rintracciata sulla cartografia.

Dovremo considerare inoltre il concetto di superfici accessorie (addizioni funzionali), introdotto dalla Legge Uno, realizzabili in deroga agli indici urbanistici.

Esse possono costituire elemento di completamento funzionale dell'organismo edilizio o dell'unità abitativa all'interno di una regolamentazione che ne individui caratteristiche e destinazioni e ne stabilisca i limiti dimensionali. In genere, nei progetti, sono stati usate come ulteriore contributo volumetrico a corredo degli edifici di nuova realizzazione laddove, probabilmente, la legge intendeva intervenire per integrare e migliorare la dotazione funzionale degli edifici esistenti. La considerazione da aggiungere a quelle già esposte in merito alle zone saturate o di completamento è che l'utilizzo pertinente della possibilità fornita dalla legge contribuirebbe al risanamento di siti male utilizzati, al riordino di interni o zone marginali occupate da manufatti di servizio in genere di scarsa qualità edilizia (i retri e le corti) mediante procedure perequative di dettaglio.

I MARGINI DEGLI EDIFICATI



<p>Nel condurre la progettazione in tema di Centro Storico ci porremo quindi di fronte a diverse problematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>percezione e percettibilità effettiva dell'edificato storico e di quei caratteri collaterali che definiscono i nuclei storici;</i> – <i>elencazione e valutazione delle caratteristiche e delle attribuzioni storiche e storico artistiche che rendono i nuclei storici oggetto di trattamento specialistico;</i> – <i>revisione delle perimetrazioni attuali, con particolare riguardo ai centri di San Romano, Castel del Bosco e Capanne: i perimetri potranno essere modificati ma soprattutto per le frazioni citate l'operazione dovrà condurre ad una maggiore riconoscibilità dei centri o, al contrario ad una progressiva maggiore omogeneità ed integrazione con il tessuto edificato circostante;</i> – <i>redazione di una normativa non astrattamente conservativa ma capace di promuovere fenomeni di rispettoso rinnovamento e flessibilità di azione.</i> 		<p><i>...Sommo è il valore di quanto sopravvive anonimamente al tempo...</i></p>
<p>In precedenza, accennando ai comuni che negli anni ottanta si erano dotati di normative o piani per i centri storici (anche adesso è possibile verificare come certi comuni facciano uso di una normativa di dettaglio che fornisce prescrizioni d'intervento sui singoli edifici anche a prescindere dalla presenza di un vincolo o dal loro valore storico artistico) non avevamo sottolineato che il fenomeno non era solo il frutto di un intervento legislativo ma anche di un fenomeno o piuttosto di una</p>		

<p>Nella realtà di oggi il fenomeno è oggi assai più complesso e presenta alcune caratteristiche che proviamo ad elencare:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>aggregazione di nuovi residenti dall'esterno verso i centri storici, in genere verso edifici esistenti di rilevante valore edilizio (si cercano residenze pregiate, magari da ristrutturare e modernizzare), perdita di residenti per mancata sostituzione degli abitanti che vengono a mancare per ragioni anagrafiche,</i> – <i>perdita di servizi e attività direzionali e commerciali conseguente al calo dei residenti, quindi dell'utenza, al proliferare di strutture di grande distribuzione, commerciali e direzionali, alla generalizzata possibilità per i nuovi residenti di raggiungere i servizi con mezzi privati autonomi, si vive e si lavora in luoghi diversi,</i> – <i>tendenza all'occupazione degli alloggi disponibili nei centri storici da parte di una utenza meno abbiente (spesso lavoratori provenienti dall'estero), con contestuale domanda di alloggi di taglio medio piccolo (richieste generiche di frazionamento edilizio),</i> – <i>applicarsi di tale tendenza ad un contesto di scarsa flessibilità del sistema urbano storico nei confronti delle modificazioni agli edifici e nelle dotazioni infrastrutturali.</i> 		<p>Una ulteriore considerazione sui centri storici riguarderà gli ambiti temporali da prendere a modello: in genere sono stati ritenuti di interesse storico (e tali da poter essere compresi dentro una perimetrazione di centro storico) tutti quegli edifici o gruppi di edifici realizzati fino alla fine del diciannovesimo secolo o al più all'inizio del ventesimo. Fanno eccezione gli edifici pubblici segnalati (e quindi vincolati) per legge o edifici che rappresentano in modo significativo uno stile o un particolare momento culturale in architettura (ad esempio l'architettura e l'urbanistica razionalista tra le due guerre); a questi, anche se esterni ai centri storici tradizionali, si assegna una normativa analoga a quella degli edifici ivi ricadenti.</p> <p>Il risultato di questa operazione di confinamento temporale dei valori urbanistici e paesaggistici può essere espresso con una malinconica affermazione: o i contemporanei non riescono a giudicare la storia recente (si parla ormai di un intero secolo) o, tacitamente, si afferma che i</p>	<p>prodotti del novecento sono sempre e comunque di valore minore di quelli dei secoli precedenti.</p> <p>Né, provando a spostare in avanti i limiti temporali, possiamo applicare gli stessi criteri di valutazione dei progetti, del costruito che forma la città moderna.</p> <p>In termini pratici si ha che la normativa urbanistica corrente prescrive la conservazione più o meno rigorosa dei centri storici mentre all'esterno pone delle limitazioni di carattere squisitamente urbanistico quantitativo ma quasi mai tende a conservare gli edifici.</p> <p>La limitazione di possibili ulteriori sviluppi è comprensibile e può essere legittimata dalle verifiche dei carichi urbanistici raggiunti ma è difficile pensare che al contempo non si possa avvicinarsi alle urbanizzazioni recenti anche in termini di assegnazione del valore, altrimenti continueremo ad affermare la drammaticità della perdita dei valori della storia solo come compensazione del non aver saputo crearne di nuovi.</p>
--	--	--	--

Montopoli oggi, gli obiettivi del Regolamento Urbanistico

<p><i>...l'Italia è un paesello monotono. E il Medioevo mi ha rotto le palle. Le piazze tutte uguali, le vie tutte uguali e i portici di queste cittadine maledette, non li distingui uno dall'altro, ci passi sotto e non vedi cosa accade fuori, si fa la passeggiata e a me mi acchiappa la claustrofobia...</i></p> <p><i>Paolo Sorrentino - Hanno tutti ragione</i></p>		<p>Per queste situazioni dovremo considerare:</p> <p>– <i>il rispetto e la conservazione dell'attuale attività, se compatibile con il contesto e subordinatamente alle scelte imprenditoriali della proprietà o dei conduttori, la conversione parziale o totale degli immobili all'atto della dismissione dell'attività artigianale in corso; in questo caso dovremo attentamente considerare se la conversione e il cambio di destinazione dovrà liberamente e automaticamente indirizzarsi verso la residenza oppure se la natura dei luoghi e degli immobili e le esigenze del comparto non suggeriscano altre destinazioni da integrarsi con la residenza.</i></p> <p>Dovremmo infatti evitare l'aumento generalizzato dei carichi urbanistici monotematici che incentivano la caratterizzazione dei quartieri, diminuiscono la percentuale in servizi disponibili sul territorio e inducono ulteriori fenomeni di mobilità. (ci si sposta alla ricerca dei servizi)</p>	
<p>aree produttive e artigianali</p> <p>Le strutture destinate alle attività produttive e artigianali sono in genere concentrate in particolari siti del territorio comunale, soprattutto nella zona Nord di pianura nelle immediate vicinanze del Fiume Arno. Persistono alcune sporadiche presenze all'interno dei centri abitati (Capanne, San Romano Ovest) ma spesso su di esse insistono progetti di trasformazione o sono comunque in corso di dismissione (<i>possiamo essere più precisi</i>).</p> <p>Le aree artigianali più importanti hanno la caratteristica impronta urbanistica generata dalla pratica dello "zoning" in uso per i dei Piani Regolatori degli anni '80.</p>	<p>La più importante è situata a Nord di Capanne (Fontanelle) ed è stata confermata e ampliata mediante l'attuazione del PIP, un'altra piccola area è situata al margine dell'abitato di Castel del Bosco. (<i>dimensionamento urbanistico, numero dei lotti, attività insediate</i>)</p> <p>Infine fanno parte integrante del comparto edificato di San Romano zone produttive di vecchio impianto per lo più situate tra l'Arno e la ferrovia e a Sud della ferrovia. Vediamo di analizzare la loro situazione normativa urbanistica e l'attuale compatibilità. Le situazioni sopra descritte come "sporadiche" non hanno una specifica destinazione propria ma ricadono all'interno della zona residenziale omogenea perimetrale ai centri storici.</p>		

...La gloria delle città dipende dall'immaginazione dei cittadini e questa, a sua volta, dai circuiti di esperienze e di scambi di cui sono partecipi: dipende, in definitiva, dalle energie dei luoghi.
G.De Carlo

Fermo restando quanto previsto dal PS dovremo considerare:

- *la possibilità di introdurre una normativa meno restrittiva in termini di destinazione degli immobili insieme ad interventi sui parametri urbanistici (altezze, distribuzione delle superfici coperte e degli standard);*
- *la possibilità di integrazione delle destinazioni dovrà essere temperata all'attenzione alle realtà economiche dell'abitato vicino, in modo da evitare che l'introduzione della nuova normativa provochi lo spostamento di attività dai centri storici o dai centri commerciali naturali con conseguente svuotamento e impoverimento degli stessi;*
- *la previsione, anche a livello di normativa urbanistica di criteri finalizzati al rafforzamento e alla razionalizzazione dei sistemi della mobilità.*

Le zone produttive interne a San Romano sono attualmente definite dal Regolamento Urbanistico in parte "zona mista", destinazione quanto mai generica destinata alla conservazione se non ad una vera e propria tolleranza dell'esistente; in gran parte sono "coperte" dalla destinazione residenziale.

Se a questo aggiungiamo che su parte di queste aree insiste tutt'ora una previsione di Piano di Recupero è piuttosto evidente rilevare che il vigente Reg. Urb. è chiaramente indirizzato alla conversione integrale delle aree produttive di vecchio impianto.

SAN ROMANO – LA VECCHIA ZONA INDUSTRIALE



Le ragioni di questa scelta sono così sintetizzabili:

- *gli insediamenti industriali sono vicini all'abitato e sigillano il territorio di confine verso l'Arno e verso il Comune di Castelfranco di Sotto,*
- *l'accessibilità veicolare a queste aree è pessima e di non facile adeguamento per la posizione geografica e per la presenza della ferrovia che in un tratto divide in due parti la zona*
- *altre aree specializzate sono presenti nel Comune e quindi si auspicava lo spostamento delle attività produttive dal vecchio al nuovo,*
- *le aree all'interno di San Romano rappresentavano (e rappresentano) un potenziale per la riqualificazione ma anche per l'ampliamento dell'abitato senza dover ricorrere al consumo di nuovo suolo.*



Di fatto le previsioni del Regolamento rimangono largamente inattuato, proviamo a capire perché:

- *la presenza della ferrovia poteva rappresentare una risorsa verso il comparto produttivo ma nessuna azione è stata possibile mettere in atto in questa direzione mentre nel frattempo si va sempre di più rafforzando la funzione, comunale e intercomunale, della stazione di San Romano come primario servizio per il pubblico e non per le merci,*
- *il valore degli immobili del comparto è in genere scarso data la loro vetustà, immobili che spesso necessiterebbero di integrali interventi di ammodernamento: interventi di cambio di destinazione d'uso, ad esempio verso la residenza comporterebbero notevoli investimenti, difficili da recuperare in presenza di un intorno non interessante dal punto di vista insediativo e a tratti degradato;*
- *le trasformazioni di livello superiore con introduzione di nuove destinazioni urbanistiche (commercio, servizi, direzionale) comportano, oltre a investimenti di rilievo, la programmazione e l'accordo tra le proprietà e tra le proprietà e il Comune.*

SAN ROMANO
IL LUNGARNO E VIA DELLA DISTILLERIA
VIA DELLA DISTILLERIA

<p>La necessità di ammodernamento e recupero, una maggiore flessibilità e possibilità di scelta per le aziende e l'opportunità per San Romano di acquisire al tessuto urbano una importante porzione del proprio territorio rimangono esigenze e obiettivi primari.</p> <p>Proviamo ad ipotizzare l'adozione di alcuni strumenti progettuali e amministrativi per procedere in questa direzione:</p>			
<ul style="list-style-type: none"> – <i>dotarsi di un disegno urbanistico che suggerisca la concreta fattibilità del cambiamento;</i> – <i>redazione di una normativa puntuale che sappia attentamente dosare, appositamente per le problematiche d'area, parametri urbanistici, destinazioni, procedure operative;</i> – <i>attività perequative e soluzioni che facilitino l'accordo tra proprietari anche per comparti minimi;</i> – <i>azioni da parteciparsi alla Provincia e alle FS per il rinnovamento del sistema infrastrutturale.</i> 	<p><i>2.4 l'individuazione di specifiche azioni e di un adeguato strumento che ispiri e promuova gli interventi ambientali, urbanistici, edilizi finalizzati al recupero e alla valorizzazione di aree degradate, usate in modo improprio o scarsamente compatibile con l'intorno in cui sono inserite compreso il recupero di aree produttive e industriali di vecchio insediamento, da privilegiare rispetto all'utilizzo di nuovo suolo.</i></p> <p>In termini generici e strettamente qualitativi possiamo considerare lo stato di manutenzione del territorio comunale soddisfacente.</p> <p>Il livello di attaccamento degli abitanti al proprio suolo e al patrimonio è</p>	<p>indubbiamente fonte di attenzione, controllo, presenza.</p> <p>Le occasioni delle feste nelle frazioni, di manifestazioni rivolte al di fuori del territorio comunale ma sostenute direttamente dagli abitanti, che tra l'altro partecipano attivamente all'organizzazione e spesso fisicamente a "mettere in piedi" le strutture necessarie, rappresentano la periodica coerente dimostrazione di una partecipazione al mantenimento della qualità del proprio territorio che nell'ordinario scorrere della vita è abitudine.</p> <p>A questa sembrano aver aderito anche i residenti più recenti nel comune che, per quanto la tipologia abitativa di recente costruzione sia affatto diversa, essa rientra</p>	<p>in un contesto aperto alla integrazione; la situazione ambientale e geografica ha anche adesso una energia sufficiente a metabolizzare e integrare i fenomeni di espansione.</p> <p>Potremmo affermare che non si sono ancora formate periferie ma, proprio per questo emerge la necessità di confermare e rafforzare la qualità del territorio, per contrastare la tendenza alla periferizzazione dei centri minori. Quindi non sono presenti zone degradate o compromesse; esistono aree caratterizzate, per un insieme di motivi, da utilizzi particolari o sottoutilizzate. Esaminiamo alcune peculiarità del territorio.</p>

***...la metodica artificialità
della costruzione
l'inesplorata autenticità
dell'elemento naturale...***

<p>le cave L'attività estrattiva presente sul territorio ha carattere recessivo e residuale. Nei due siti principali troviamo queste condizioni:</p> <p><i>cava Risciolo</i> l'attività estrattiva è cessata da tempo, nel corso della primavera 2010 è stata completata la rimodellazione dei versanti ed è in corso la rinaturalizzazione mediante impianto di essenze vegetali. Sono in corso attività di recupero degli edifici esistenti secondo il Piano di Recupero approvato nel 200__</p> <p><i>Costia di Chiecina</i> è ancora in corso una modesta attività estrattiva ed è in corso di valutazione un'aggiornamento del piano di ripristino e rinaturalizzazione. La conformazione del territorio, le caratteristiche geologiche e materiche dei siti di cava del territorio di Montopoli fanno sì che la possibilità di efficace</p>	<p>recupero ambientale sia elevata. Non di meno l'azione di recupero potrà contemperarsi all'utilizzo delle aree per modesti insediamenti, in specie indirizzati all'utilizzo collettivo, ovvero di restituire al pubblico la possibilità di utilizzare siti che per lunghi anni sono stati preclusi. E' già in essere un recupero per attività di carattere sportivo e turistico ricettivo.</p> <p>I lenti ritmi della natura potranno reintegrare parti di questi luoghi nel paesaggio e nel (biosistema)...</p> <p>Lo sconvolgimento dei suoli operato dalla cava è comunque un atto funzionale ad attività umane di costruzione e sviluppo, oggi tali attività si svolgono all'interno di un sistema di programmazione e di controllo atto a contenere azioni utilitaristiche di intensità e direzioni non sostenibili. In molti casi i siti dismessi rimangono come ferite nel disegno dei paesaggi, impossibili da rimarginare. Spesso diventano luoghi protetti dove confinare</p>	<p>altrettanti materiali esausti o pericolosi e, in situazioni estreme, di pericolosa gestione. Anche per questo è determinante la presenza umana. Resta quindi aperta l'ipotesi di un riuso che non escluda presenza antropica attiva, estesa alle tematiche culturali, scientifiche e commerciali della sperimentazione agronomica, delle attività che necessitano di luoghi protetti o di sottosuoli, alla ricerca nel campo dell'energia e alla sua produzione.</p> <p><i>(dati generali sulle cave, localizzazioni e caratteristiche)</i></p> <p><i>..sarebbe necessario un contributo sull'agricoltura, sulla caratterizzazione delle colture, sull'abbandono dell'attività agricola..</i></p> <p>Le aree di pianura a pericolosità idraulica elevata, l'abbandono del patrimonio edilizio rurale, la discarica delle Conche.</p>	<p><i>(trascrivere la norma del PAI, estratti fotografici)</i></p>
--	---	--	--

<p>Le zone agricole parcellizzate Abbiamo accennato all'attaccamento della popolazione al proprio territorio. Una manifestazione di questa presenza è l'utilizzo dei cortili, delle aree a verde annesse alla propria abitazione o situate nelle immediate vicinanze. La tipologia edilizia prevalente nelle reiterate espansioni degli ultimi venti anni, soprattutto nei comuni minori o periferici ai centri urbani più importanti, è quella della villetta o dell'appartamento in villa in entrambi i casi con annesso un piccolo resede scoperto di proprietà esclusiva. In poche decine di metri quadri il nuovo residente ha spesso provato a condensare quei servizi che non trovano spazio all'interno dell'abitazione e ha attrezzato questi spazi per poter utilizzare l'esterno per attività di riposo e di svago. Recentemente anche il nostro comune, nell'aggiornamento del Regolamento Edilizio, ha normato la possibilità di realizzazione o di installazione di piccole volumetrie per agevolare l'uso dei giardini, verande gazebo e così via.</p>	<p>Questa attività è di recente acquisizione, è una nuova abitudine, cioè non fa parte di tradizioni abitative consolidate ed è comunque limitata dalla dimensione delle superfici ad essa dedicate, dal contatto e dalle aderenze con le proprietà vicine e dal fatto che le nuove abitazioni ricadono all'interno di centri abitati. Anche quando le nuove abitazioni sono al margine dei centri abitati, la perimetrazione dell'insediamento da cui derivano è caratterizzata da evidente rigidità, così che solo in qualche caso l'insediamento mostra una permeabilità residua nei confronti degli spazi aperti. I residenti storici, gli abitanti dei nuclei consolidati delle frazioni, tutti coloro che, spesso di padre in figlio si sono tramandati le abitazioni tipiche interne ai tessuti edilizi della tradizione, hanno un rapporto con gli spazi aperti periurbani ben diverso. Fino ad un paio di generazioni fa il rapporto con la terra, la tenuta degli orti, non era una attività amatoriale ma un complemento dell'abitare certi luoghi, un completamento</p> <p style="text-align: center;">ORTI SPONTANEI E "RETRI" DI ABITAZIONE</p>	

<p>delle funzioni tipiche di quella residenza e in qualche caso una possibilità di integrazione del reddito. In particolar modo per questa ultima caratteristica le condizioni sono molto cambiate. Si nota però, specie per le fasce d'età più avanzata, la tendenza alla perpetuazione dell'utilizzo dei residui, degli orti e dei piccoli spazi agricoli nelle vicinanze dell'abitato per una attività certamente amatoriale ma rilevante e significativa in valore sociale e di presidio del territorio. Piccoli gruppi di abitanti spostano questa attività nelle vicinanze della loro abitazione o in aree limitrofe ai centri abitati delle frazioni, luoghi che per collocazione e caratteristiche geografiche sono usciti dal disegno della "campagna" e comunque non hanno e non avranno vocazione diversa, ad esempio non si qualificano come aree da sottoporre ad eventuali trasformazioni edilizie; qualcuno questi spazi li possiede, ad altri vengono dati in affitto.</p>	<p>Da un lato osserviamo che la qualità di questi piccoli insediamenti può considerarsi scadente, vista la tendenza ad accumulare masserizie e manufatti di utilizzo sporadico, al contempo senza dubbio viene garantita, oltre alla presenza, quella minima manutenzione del territorio e la tenuta a verde degli spazi periurbani privati. E' difficile sistematizzare o addirittura censire una presenza di questo genere; solo in qualche caso l'estensione di tali insediamenti arriva a connotare una specifica zona e a divenire motivo di attenzione nella formazione del quadro conoscitivo urbanistico ambientale.</p>	
	<p>MANUFATTI DI "SERVIZIO"</p>	

Montopoli oggi, gli obiettivi del Regolamento Urbanistico

<p>Riconoscendo quindi un valore sociale ed ambientale a questo particolarissimo uso del territorio dovremo anche aver la consapevolezza che eventuali interventi della pubblica amministrazione nel riordino o nella gestione ambientale di questi piccoli comprensori non potrà essere che di supporto e soprattutto non dovrà impedire quell'autentico spirito spontaneistico indispensabile alla strutturazione di questi ambiti.</p>	<p>Una possibile regolamentazione dovrà cogliere la specializzazione delle attività in essere, dovrà contenere o reprimere eventuali usi che vadano al di là della specifica conduzione orticola, potrà prevedere la realizzazione di una anche minima infrastrutturazione, dando spazio inoltre a quegli usi che possano costituire supporto e complemento ai servizi dei centri abitati specie nel campo della produzione di energia.</p>	<p>Utilizzando una precedente citazione possiamo ribadire che...bisognerà incoraggiare lo sviluppo centripeto degli insediamenti... tenendo anche conto di queste aree verdi o di servizio a margine degli insediamenti ben sapendo che...la densificazione all'interno delle zone edificate implica tuttavia una maggiore considerazione per l'ecologia degli insediamenti al fine di preservare la qualità di vita e l'identità delle città e degli agglomerati.</p>	<p><i>(quindi nel PS sono state eliminate le fasce agricole periurbane, è possibile e opportuno dare una connotazione, una individuazione cartografica, al limite una zonizzazione a queste aree? E , al contrario, come definirle o raggiungere un livello minimo di controllo, si può impedire la parcellizzazione oltre un certo limite di distanza dagli abitati?)</i></p>

<p>Il parco degli “stalloni” e il nodo stradale della Fi-Pi-Li</p> <p><i>Varramista e gli “stalloni”</i></p> <p>Tra le conseguenze nell’assetto fisico geografico derivanti dalla realizzazione della Fi.Pi.li. nella parte Ovest del territorio comunale , oltre alla ulteriore divisione del territorio agricolo tra collina e parte pianeggiante verso l’Arno, c’è l’aver posto in evidenza visiva e logisticamente accessibile alla strada di grande comunicazione, l’area occupata da quel che resta degli allevamenti Agrizoo, nei possedimenti della Fattoria di Varramista.</p> <p>L’insediamento aveva seguito una logica di accrescimento del nucleo principale degli edifici di servizio della Fattoria che, è perfettamente visibile anche oggi, è innestato su una ortogonale della strada panoramica di accesso ala Villa.</p> <p>La Agrizoo, collocata tra gli edifici della fattoria e la s.s.TR, a questa ne saldava la pertinenza. Dismessa come attività da alcuni decenni e crollate la maggior parte delle strutture edificate,</p>	<p>costituiva per la Fattoria il nucleo industrializzato, al centro del suo territorio pianeggiante e comunque affacciata sulla statale Firenze Livorno, all’epoca asse viario di grande importanza.</p> <p>In merito valga la testimonianza degli insediamenti lungo strada che con scarsa soluzione di continuità si susseguono tra Pisa e Firenze: gli insediamenti sono nati e si sono sviluppati su quella strada, la strada stessa, fino a che il traffico relativo non è diventato tale da soffocare la vita dei nuclei abitati, ha rappresentato vita e crescita dei comuni nelle province di Pisa e Firenze con gli insediamenti per la residenza, il commercio e l’artigianato i traffici e i mercati, costituendo una forte attrazione per territori contermini ma conservando un altrettanto forte permeabilità; ed è questo il tratto di maggiore diversità che la contraddistingue dalla Fi-Pi-Li.</p>	
	LA TABACCAIA	



La varietà di possibili destinazioni d'uso dell'area ha portato ad una più ampia analisi del territorio circostante, che ha rilevato:

- le scelte delle politiche provinciali di valorizzazione dei percorsi ippici presenti all'interno del territorio della provincia, ad oggi abbandonati;
- la presenza della villa di Varramista che domina dall'alto la aree interessate;
- la SGC Fi-Pi-Li che delimita a nord l'area di progetto.

La costruzione della Fi-Pi-Li negli anni '80 e la dismissione dell'attività di allevamento bovini Agrizoo, hanno portato ad un totale abbandono e degrado dell'area delimitata dalla Fi-Pi-Li stessa.

Nell'adiacente poggio santo Stefano, anch'esso parte dell'area di intervento, sono presenti due bellissime tabaccaie di ricercata forma basilicale, che sottolineano e valorizzano la storia lavorativa dell'area. Essendo oggi ormai dismessa anche la loro attività, le tabaccaie risultano in degrado, utilizzate talvolta solo come ricovero di attrezzi agricoli.

STALLE "EX-AGRIZOO"

Da queste analisi nasce l'idea progettuale che prevede:

- la totale demolizione dei manufatti dell'ex agrizoo;
- il rispetto di una fascia verde di distacco visivo e acustico dalla SGC Fi-Pi-Li;
- la ristrutturazione delle tabaccaie con destinazione turistico ricettiva e della stalla semicircolare ad esse vicina con la previsione di attività connesse alle tabaccaie stesse;
- la realizzazione ex novo di un centro ippico e ippoterapico che si sviluppa secondo l'asse nord-sud dettato da scelte progettuali e funzionali per il centro stesso.

Il problema della scelta della tipologia costruttiva, emerso per il marcato carattere rurale della zona in studio, si è risolto al momento in cui è stato percepito il luogo da un punto di vista esterno all'area, ovvero dalla Villa di Varramista. La Villa domina il paesaggio circostante, caratterizzato da case sparse, strade campestri e ampi spazi verdi. Da qui lo spunto all'architettura ipogea (un termine che si usa per indicare qualcosa che si sviluppa sottoterra, nascosto) e all'architettura sostenibile (con l'utilizzo di materiali ecocompatibili e materiali locali) che porta a coperture verdi delle travi reticolari di copertura degli ampi spazi dedicati all'ippica e alla suddivisione in spazi minori delle funzioni collegate al centro ippico in esame.

(Estratto dalla Tesi di Laurea di Cristina Mancini)

<p>Sembra questo il motivo principale che indusse i redattori del P.S. del 1998 a prevedere per la zona una specifica UTOE, che avrebbe portato alla realizzazione di un “nuovo centro”, quasi una nuova frazione a destinazione commerciale e produttiva che, pur costituendo un nuovo polo creatore di sviluppo e ricchezza sul territorio, sarebbe stato caratterizzato da una totale autonomia, proprio in virtù dell’accessibilità diretta alla Fi.Pi.Li., e quindi non necessariamente la ricchezza sarebbe ricaduta sul territorio comunale. Tra le motivazioni della mancata realizzazione della previsione di piano a dieci anni dalla scelta di pianificazione dovremo ascrivere la valenza sovracomunale di un insediamento come quello previsto al tempo, ovvero a soggetti attuatori, a condizioni economiche di investimento che fanno capo ad un bacino</p>	<p>ben più ampio e cioè quello costituito dai territori serviti dall’asse viario della Fi.Pi.Li. La variante al Piano Strutturale ha scelto di riassorbire ciò che resta della ex-Agrizoo all’interno del contesto agricolo di pregio dell’area, prevedendo interventi che prendono spunto dagli insediamenti preesistenti o superstiti che possano formare una infrastruttura di pregio di carattere territoriale comunale e extracomunale evitando la costituzione di un polo di attrazione autonomo.</p> <p><i>Capanne, Varramista e la Fi.Pi.Li</i> La realizzazione dello svicolo Fi.Pi.Li. in entrata e uscita a Montopoli-Capanne e l’importanza che questo ha nel tempo acquisito nel panorama del traffico veicolare della zona hanno di fatto trasferito le problematiche appena descritte per l’ex-Agrizoo poco più a Est.</p>	<p>Analizziamone alcuni tratti salienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>l’innesto diretto sulla statale Tosco Romagnola ne crea di fatto una interruzione;</i> – <i>la viabilità di ripartizione tra i tronconi Est ed Ovest della stessa Statale e la direttrice verso il cavalcavia di Santa Maria a Monte forma una grande figura triangolare che chiude l’accesso a Capanne, occupa una superficie ingente e di bassa qualità ambientale;</i> – <i>è opinione diffusa che l’utilizzo della viabilità sia complicato e di difficile comprensione, anche perché al suo interno si innestano viabilità locali ma comunque importanti (la strada per Marti e per Palaia);</i> – <i>lo svincolo evita attraversamenti di centri abitati ma come tale emargina gli stessi</i> 	<p><i>centri dai possibili traffici di interesse, prova ne sia che al suo interno si è collocata un’attività di servizio con caratteristiche simili a quelle delle stazioni o dei motel autostradali;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>il disegno ambientale e urbanistico è pessimo poiché crea un margine urbano frantumato e poco riconoscibile;</i> – <i>il carico urbanistico in termini di consumo di territorio, di inquinamento e di traffico veicolare è ingente</i> <p>Ne risulta un’area di forte presenza, di grande valore strategico ma di scarsa qualità intrinseca e nelle prestazioni fornite all’interno e all’esterno; in qualche misura simile all’insediamento degli “stalloni” perché la sua natura e l’eventuale potenziale urbanistico sono conseguenza e funzione della presenza della superstrada e non il contrario.</p>

	<p>Lo svincolo della superstrada rappresenta il principale nodo di accesso al territorio comunale e alla parte Nord del SEL 11 Valdarno inferiore. Si sta quindi caratterizzando come un luogo vitale e con funzioni strategiche e di distribuzione complessa, sia verso le aree produttive che verso i paesaggi di eccellenza, da approfondire nel RU con i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>migliorare la soluzione geometrica del nodo, con l'idea di limitare lo spreco di territorio, attualmente occupa 16 ettari, e di ottenere una più chiara gerarchia nell'organizzazione delle diverse direzioni verso cui dirigersi;</i> – <i>migliorare la cura dello spazio fisico, delle opere edili di corredo e delle finiture, degli apparati verdi, della segnaletica anche turistica, accentuando l'idea di una porta di accesso ad un territorio di qualità, sia per la capacità di produrre che per la cura del paesaggio, affidandogli così una funzione di comunicazione sociale e di identificazione del territorio circostante;</i> – <i>attrezzare l'ambito in modo da realizzare parcheggi scambiatori, e migliorare la connessione con le funzioni di servizio, di accoglienza e di ristoro delle aree circostanti.</i> 	<p>E' chiara la proposta di ribaltare la situazione e di far ritornare protagonista il territorio con le sue capacità propositive, rinunciando pianificazioni indotte da fenomeni esterni talvolta parassitari.</p> <p>La progettazione interna al Regolamento Urbanistico, da approfondire mediante Piano Attuativo, determinerà una perimetrazione senza la costituzione di comparti incoerenti rispetto al territorio e introdurrà destinazioni d'uso che costituiranno un ponte tra l'accesso e il richiamo di interessi diversi verso il territorio ma che siano strettamente legate al territorio, comunale e d'ambito comprensoriale, alle sue caratteristiche e alle sue produzioni.</p> <p>Ricordiamo che dalle osservazioni degli Enti (Provincia di Pisa, Regione Toscana) in merito all'argomento emergeva la necessità di progettazioni condivise e di azioni coordinate. Tali osservazioni sono state accolte all'interno del provvedimento di approvazione del PS e già in fase di VI saranno intraprese attività di confronto e programmazione congiunta al fine di arrivare ad una complessiva revisione dell'assetto dell'area anche attraverso un radicale ridisegno del sistema stradale.</p> <p>Le strutture produttive in contesti urbani</p>

2.5 l'individuazione di criteri e la redazione di normative che inducano progettazioni , investimenti e comportamenti virtuosi quanto all'uso di risorse naturali, al risparmio energetico, all'introduzione dell'utilizzo dell'energia da fonti rinnovabili.

Dati di fatto

La normativa vigente anche recentemente aggiornata, tende a promuovere gli insediamenti e l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili con minime limitazioni procedurali e ampie possibilità nei confronti della scelta della collocazione territoriale.

- *tale atteggiamento vale anche a livello regionale (vedi PIER);*
- *gli incentivi predisposti a livello centrale appaiono efficaci, anche se non è riscontrabile nelle comunità locali un fenomeno di realizzazione capillare di impianti o tanto meno di massa, nell'ambito dell'attività libera e in quella regolata con DIA (fino a 200kw);*
- *questo ambito è in genere riservato alle famiglie ovvero agli insediamenti residenziali privati e alle piccole aziende;*
- *è più evidente l'attività sopra la soglia dei 200kw, ovvero appare attivo il settore della produzione di energia per la cessione con caratteristiche di attività produttiva industriale promossa da aziende del settore o altre che hanno convertito il proprio ambito di interesse verso questo settore.*

La normativa nell'ambito regionale del "Governo del Territorio"

Dovremo porre l'attenzione sul fatto che la legislazione in materia di energie rinnovabili trova applicazione in un quadro normativo urbanistico ed edilizio concepito molto tempo prima della promulgazione di dette leggi: in genere nei regolamenti urbanistici della Toscana, anche se conseguenti alla legge 1/2005, non sono previsti ambiti prescrittivi che inducano la pianificazione integrata dei sistemi di produzione delle energie rinnovabili né l'individuazione di specifiche parti del territorio in cui collocare detti impianti né tanto meno l'inserimento di vincoli o la previsioni di siti o ambiti territoriali da escludere all'utilizzo per detti insediamenti.

La proposta corrente a livello comunale è quella rivolta al fotovoltaico, che appare dimensionalmente più flessibile quindi accessibile per la famiglia come dalla grande impresa.

Si aggiunga che la normativa recente , con particolare riguardo per le zone rurali prevede che, nel caso di impianti di potenza superiore ai 200kw, da autorizzare con provvedimento unico di competenza provinciale, lo stesso provvedimento possa avere valore di Variante Urbanistica.

Qualcosa di più incisivo è stato fatto nel settore edilizio, vedasi l'approvazione da parte di alcuni comuni di Regolamenti per l'edilizia sostenibile; in questo caso si può ipotizzare che, in tempi congrui a seguire da queste approvazioni , la realizzazione dei manufatti edilizi potrà avere caratteristiche di integrazione progettuale se non impostazione progettuale conforme e coerente agli assunti della normativa sul risparmio energetico, già in fase preliminare.

Ad oggi le richieste di installazione sono e per la residenza e per il produttivo e hanno tipologia di adeguamento impiantistico. In genere le installazioni risultano giustapposte e, anche nel caso dei pannelli complanari integrati nelle

coperture spesso disomogenei a causa dei materiali impiegati.

Anche per le installazioni a servizio della residenza, nel caso si tratti di immobili esistenti, qualora la potenza necessaria oltrepassi la minima contrattuale del gestore (3 kw) gli impianti dovranno essere installati all'esterno dell'edificio in genere nel resede di pertinenza.

In questo senso, in assenza di ulteriori disposizioni di carattere tipologico procedurale occasionalmente potranno crearsi situazioni in cui l'installazione risulta disarmonica ancorché posticcia. Allargando il concetto alla dimensione urbanistica dovremo considerare quali implicazioni di carattere ambientale e di disegno del territorio potranno avere installazioni , spesso di grandi dimensioni (a grandi linee 5 ettari per 2 megawatt) considerando che alla stregua della casistica edilizia sopra descritta, potremo trovarci di fronte ad insediamenti male integrati sul territorio e in qualche caso fortemente in contrasto con l'intorno geografico paesaggistico.

<p>L'uso dell'energia</p> <p>L'altro argomento forse non sufficientemente considerato dalla legislazione in materia di energie rinnovabili è il rapporto/legame tra produzione di energia diversa dai canali tradizionali (centrali a combustione) e ricaduta sul territorio dove l'impianto è collocato.</p> <p>Alcuni fattori contingenti hanno probabilmente evidenziato questa ulteriore problematica.</p> <p>L'adozione di incentivi economici, nell'abbattere i costi di investimento sembrano premiare in modo proporzionale la dimensione dell'installazione, ovvero più è grande l'impianto più è sentito il risparmio da soggetti che, in questo caso definitisi come imprenditori, inseriscono l'attività nel quadro degli investimenti aziendali.</p> <p>L'attuale crisi economica globale certo di cui gli attuali costi dell'energia prodotta da fonti tradizionali sono un complemento, spinge le aziende a diversificare i campi di attività; oltre ad imprese specializzate nel settore proposte per la realizzazione di installazioni per energie da fonti rinnovabili provengono da aziende che ampliano o diversificano (es. specialisti in prefabbricazione edilizia che, aggiornando le tecniche di costruzione e di corredo impiantistico, intervengono non solo sulla produzione ma sul prodotto già consegnato ed operante, quasi un "up grade" energetico nel campo dell'edilizia.</p>	<p>Si vede così che, oltre ad un indubbio beneficio ambientale sulla grande scala, l'introduzione al di fuori di criteri di compatibilità ambientale ed urbanistica di sistemi di produzione di energia "alternativa" potrebbe occasionalmente condurre ad altre forme di uso improprio o al limite speculativo del territorio, affatto nuove rispetto a quelle già in essere.</p> <p>Le grandi centrali elettriche ad alimentazione tradizionale, comprese quelle nucleari, applicano il loro rilevante impatto su porzioni consistenti ma circoscritte del territorio di varia natura e qualità a secondo della vetustà della tecnologia impiegata nei</p>	<p>modi che proveremo ad elencare:</p> <p><i>a)-consumo di suolo per l'insediamento;</i></p> <p><i>b)-consumo e utilizzo di risorse naturali quali acqua e aria, e loro possibile inquinamento;</i></p> <p><i>c)-mobilità sia marina che terrestre concentrata attorno al sito con conseguente impatto sulla mobilità locale e sugli insediamenti antropici ove presenti;</i></p> <p><i>d)-impatto ambientale visivo a causa delle loro dimensioni.</i></p>	<p>Ad esclusione del punto b) le installazioni per la produzione di energia alternativa distribuiscono sul territorio in misura minore ma diffusa il loro impatto in una sorta di federalismo energetico capillare.</p> <p>Da qui l'importanza per le singole amministrazioni locali di poter mantenere oltre ad un generale controllo, una partecipazione e condivisione nelle scelte e nella gestione.</p> <p>Il livello e le misure di controllo e di partecipazione saranno proporzionate all'importanza e alle caratteristiche peculiari degli insediamenti.</p>
---	--	---	---

<p>Il territorio di Montopoli in Val d'Arno</p> <p>Distinto abbastanza nettamente tra una parte collinare nella porzione Sud, le frazioni di Montopoli e Marti a Sud della strada Fi-Pi-Li che consideriamo ormai, oltre all'infrastruttura di riferimento, un segno ed un elemento geografico paesaggistico, ed una parte pianeggiante e di ridotta altimetria, comprendente le frazioni di Capanne Castel del Bosco e San Romano, nonché tutta la vasta area pianeggiante delle aree golenali o subgolenali del Fiume Arno al margine della quale si colloca la principale zona per attività produttive. Il riconoscimento del valore ambientale paesaggistico delle singole porzioni di territorio e la vincolistica anche in senso amministrativo, sono sovrapposte e variamente diffuse sull'intero territorio. Più semplicemente siamo portati a riconoscere nelle zone Sud del territorio i valori storici e ambientali più evidenti: Marti e Montopoli costituiscono gli insediamenti abitati di crinale più antichi e caratteristici, sono circondati da un proprio caratteristico ambito collinare in cui boschi, coltivazioni e insediamenti di pregio si susseguono e che si concludono ad Est con l'area protetta denominata ANPIL di Germagnana, ad Ovest con il Parco costituente struttura edilizio paesaggistica protetta della fattoria e del bosco di Varramista.</p>	<p>La parte a Nord è caratterizzata da centri abitati di epoca più recente e da vaste aree pianeggianti aperte di origine alluvionale utilizzate in genere per agricoltura intensiva.</p> <p>In queste zone di territorio insistono gli attraversamenti delle principali infrastrutture, una linea di alta tensione che da Livorno procede verso Firenze, nonché un metanodotto, la linea ferroviaria Firenze Pisa e la già citata strada Fi-Pi-Li. Lo stato di utilizzo e il livello di manutenzione del territorio comunale è sostanzialmente buono; difficile sarebbe individuare aree degradate, aree i cui valori e caratteristiche sono variate o perdute, specie se in modo non reversibile. Sarà possibile invece, specie all'interno di uno strumento urbanistico rinnovato, l'individuazione non tanto del valore dei singoli luoghi e siti costituenti il territorio comunale quanto la loro diversità. Ci limiteremo qui a sottolineare alcune emergenze o luoghi che per l'uso particolarissimo si pongono marginalmente alla descrizione generale già proposta.</p>	<p>CAVE, discarica altri siti particolari?</p> <p>Nei decenni passati (anni 80) alcuni siti di cava hanno prodotto materiali per riempimento per opere edili e stradali trattandosi di cave di basso versante costituite da argille sabbiose tipiche del territorio.</p> <p>Attualmente un solo sito di cava è attivo ma la coltivazione viene condotta contestualmente al ripristino e recupero ambientale.</p> <p>In altri casi il ripristino è temperato dal parziale utilizzo dell'area per insediamenti a bassa densità per attività sportive ricreative o turistiche.</p> <p>I primi esempi di recupero attestano la particolare orografia e la sostanza intrinseca costituente l'apparato collinare locale presenta buone capacità di modellabilità e rinverdimento e piantumazione.</p> <p>Da questo punto di vista non si potrà parlare dei territori di cava, se non prima del ripristino, come aree degradate.</p> <p>Riguardo a quanto detto per le possibili attività da inserire nei siti di cava in corso di recupero è evidente come impianti per la produzione di energie alternative potrebbero accrescere o integrare l'elenco delle</p>	<p>destinazioni ammissibili, con particolare attenzione a quegli insediamenti dove l'impianto è struttura corollario alle attività principali e/o contribuisce fattivamente alla sostenibilità dell'insediamento stesso.</p> <p>L'area golenale tra le frazioni di capanne e Castel del Bosco è interessata per ettari... da un sito di discarica dimessa di proprietà del Comune di Montopoli.</p> <p>La discarica, non più attiva da molti anni, è comunque controllata poiché ancora produce reflui: per questa ragione l'utilizzo della sua parte rilevata (la vera e propria discarica) è precluso salvo le attività di manutenzione mentre sono disponibili ampie zone al suo intorno.</p> <p>Il sito bonificato e tenuto a verde non risulta né insalubre né molesto ma certamente esistono limiti oggettivi al suo libero utilizzo rispetto ad attività a carattere pubblico e collettivo.</p> <p>Per questo potremo sostenere la possibilità di utilizzo stesso per collocazione di impianti e di attività che non prevedano consistente presenza umana in quantità e frequenza.</p>
---	---	--	---

<p>Per caratteristiche geografiche dimensioni e densità degli insediamenti è difficile individuare sul territorio comunale aree o luoghi da poter definire “periferia”. Esistono spazi “interstiziali” determinati da una non chiara definizione dei confini dei centri abitati, aree agricole o semicollinari a ridosso dei centri abitati stessi. Sono spazi gravati da servitù, esposti verso le principali infrastrutture , già occupati da edilizia povera o di risulta. Sono una presenza non organica e non (catalogata..identificata..schedata) da regolamenti o vincoli, però sono accomunati da una perdita , quasi sempre per ragioni esterne e datate, di parte del loro intrinseco valore geografico ambientale urbanistico, non sono assimilabili a quelli che anche nel gergo vincolistico ministeriale sono “panorami di rilevante bellezza” e , proprio per questo possono andare a far parte del novero di quei frammenti di territorio dove il “panorama” può essere ricostruito. Nel stesura del Regolamento Urbanistico troveranno spazio indirizzi e normative atte a garantire l’efficienza energetica degli insediamenti.</p>	<p>Ipotesi Saranno consentiti nuovi insediamenti e interventi di sostituzione di tessuti abitativi solo se viene garantito l’accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia. Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari sono progettate e messe in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia. Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche sarà obbligatoria l’installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatti salvi documentati impedimenti tecnici.</p>	<p>La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica e privata, deve tener conto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;</i> – <i>garanzia dell’accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;</i> – <i>garanzia dell’esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;</i> – <i>garanzie di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;</i> – <i>garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – <i>riduzione dell’effetto “sacca termica”, mitigazione dei picchi di temperatura durante l’estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell’albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;</i> – <i>adozione di tecniche passive che migliorino l’efficienza energetica degli edifici;</i> – <i>utilizzo di tecniche di bioarchitettura e bioedilizia;</i> – <i>uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;</i> – <i>realizzazione della connessione energetica nel comparto tra il comparto civile ed industriale;</i> – <i>promozione del “ciclo chiuso” della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);</i> – <i>adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.</i>
--	---	---	---

<p>2.6 la revisione del quadro generale degli standard con particolare attenzione alla loro reale funzionalità, fattibilità tecnica ed economica.</p> <p>Sintesi dello studio sul dimensionamento del Piano</p> <p><i>Premessa</i> Si ricorda che la LR Toscana n. 1/2005 all'art. 53 stabilisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - “il Piano Strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l’indicazione e la definizione ... delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari (c.2) - “le prescrizioni del Piano Strutturale definiscono le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari (UTOE) ... da rispettare con il Regolamento Urbanistico ... (c.4) 	<p><i>Analisi</i> Il primo fondamentale passo effettuato viene descritto negli studi riportati nella relazione sul “QUADRO CONOSCITIVO” allegato alla variante generale al Piano Strutturale del 1999 (<i>art. 1 e seguenti</i>).</p> <p>Sono state esaminate quelle che erano state le modalità di stesura dei dati sul dimensionamento del vecchio Piano che avevano costituito la base dello sviluppo del decennio di vigenza dello stesso. Peraltro il parametro scelto come riferimento per il dimensionamento non era definito in modo univoco, variando tra la definizione della superficie interessata da nuove quote edilizie e la quantità di suolo per le nuove espansioni, misurando in ettari il consumo di suolo.</p> <p>L'incrocio all'interno dei singoli aggregati, determinati dal limite degli insediamenti, con una suddivisione percentuale delle destinazioni</p>	<p>di suolo e con l’individuazione di una percentuale di superficie di suolo impermeabile, portava a delle previsioni riferite agli ambiti delle singole UTOE.</p> <p>In sintesi quindi il dimensionamento del Piano strutturale pre-vigente prevedeva per gli insediamenti residenziali 26 ettari di nuovo consumo di suolo, per quelli di crinale 2 ettari di nuovo consumo di suolo e 1 ettaro di riqualificazione urbanistica. Per le aree produttive 10 ettari di nuovo consumo di suolo.</p> <p>La ricerca di quanto è stato attuato delle suddette previsioni ed il confronto con i dati di quanto ancora da realizzare è stato necessario in quanto il dimensionamento del Piano Strutturale, in relazione alle singole UTOE, risulta comprensivo di tutti gli interventi edilizi che risultano ancora da attuare.</p>	<p><i>Descrizione</i> Il lavoro di analisi descritto precedentemente risulta rappresentato nella Tavola del Piano Strutturale n.14 “Attuazione PRG vigente”, ed i dati sulle UTOE sono riportati nella relazione sul quadro conoscitivo soprattutto all' art. 15. “L’analisi del tessuto edificato e l’attuazione del Piano vigente”, articolato nei sottopunti relativi, puntualmente, ai singoli ambiti territoriali.</p> <p>L’elaborazione del dimensionamento del Piano Strutturale attuale (<i>Art. 4.2 della Relazione di progetto</i>) è stato quindi determinato da una serie di valutazioni che hanno tenuto conto del quadro conoscitivo, in particolare del combinato disposto prodotto dalle indagini di tipo socio-economico con le valutazioni di tipo ambientale e paesaggistico.</p> <p>E' stato quindi esaminato il cosiddetto “disagio sociale” analizzando l’indice di affollamento, determinato dal rapporto fra il numero di famiglie e le abitazioni occupate, che pur se quasi ottimale, registrando situazioni di coabitazione, produce una domanda di 10 nuovi alloggi.</p>

Per completare il quadro del disagio abitativo è stato aggiunto il dato relativo alle domande per alloggi agevolati che risultano essere in numero di 20 (con i requisiti di legge).
Successivamente è stata presa in esame la dinamica sociale che determina una domanda di alloggi, pur a popolazione invariata, producendo un'evoluzione della composizione dei nuclei familiari con la diminuzione del numero medio dei componenti.
Considerando il ritmo di diminuzione dei componenti per nucleo il fattore in esame produce una domanda potenziale di 273 nuovi alloggi, senza aumento di popolazione.
Infine è stato considerato l'aumento di popolazione determinato soprattutto dall'immigrazione interna al comprensorio, per la ricerca di migliori condizioni e qualità abitative, ma nell'ultimo decennio anche dal saldo naturale. L'aumento è stato stimato, utilizzando la media fra i dati della crescita, al 6% rispetto all'esistente (in linea con l'aumento dell'ultimo triennio) tale da produrre una domanda di 256 alloggi (640 abitanti in famiglie di 2,5 componenti)

In conclusione dunque il dimensionamento, tenendo conto dei fabbisogni arretrati (40), della dinamica sociale (273), dell'aumento di popolazione (256), di una quota flottante sul mercato che non riesce a soddisfare le varie e specifiche richieste e degli imprevisti è stata basata intorno a **600** nuovi alloggi.

Attuazione

Il nuovo Piano Strutturale definisce quindi quale sarà la strategia dello sviluppo, (vedi art. 15 e suoi sottopunti della Relazione di Progetto) individuando per i vari ambiti territoriali le direttive di sviluppo ed il loro dimensionamento:

- 5.1 Il territorio rurale e le aree agricole
- 5.2 Casteldelbosco
- 5.3 Capanne
- 5.4 Area produttiva di Fontanelle
- 5.5 San Romano
- 5.6 Montopoli
- 5.7 Marti, Musciano e Muscianello

Subsistema UTOE	Residenziale				Totale	Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto sezivi direz. ricettivo
	Interventi di completam.	Interventi di ristrutturaz. urbanistica	Interventi in addizione			vicinato	media struttura	residuo	nuova prev.	residuo o modif.	nuova prev.		
Subsistema A			residuo	nuova prev.									
Stalloni										3.000			
Casteldelbosco	1.000	3.600	537	5.470	10.607	600					3.000	600	2.000
Capanne	2.000	1.600	8.400		12.000	1.800	4.000					1.000	5.000
San Romano	4.000	10.000	21.000	1.500	36.500	2.500		25.000				3.000	
Fontanelle								30.000	75.000				
Subsistema B													
Montopoli	1.000		7.000		8.000	750						1.000	
Marti		1.000	2.500		3.500	500							
Musciano		2.000	5.500		7.500	500							
Muscianello													
Totale	8.000	18.200	44.937	6.970	78.107	6.650	4.000	55.000	75.000	3.000	3.000	5.600	7.000

DIMENSIONAMENTO IN MQ. DI SUPERFICIE UTILE LORDA

Art. 20 Norme di Attuazione: [il dimensionamento] è basato sulla definizione di superficie utile lorda. Per gli interventi residenziali si traduce il parametro anche in metro cubo ($mc = sul \times 3$), utile per la definizione della popolazione insediabile (1 abitante ogni 100 mc edificabili) su cui è stato valutato lo stato attuale degli spazi pubblici e le eventuali esigenze di programmazione per le ulteriori dotazioni. Se riferito ad alloggi si intende 1 alloggio = mq 130x3 = 390 metri cubi.

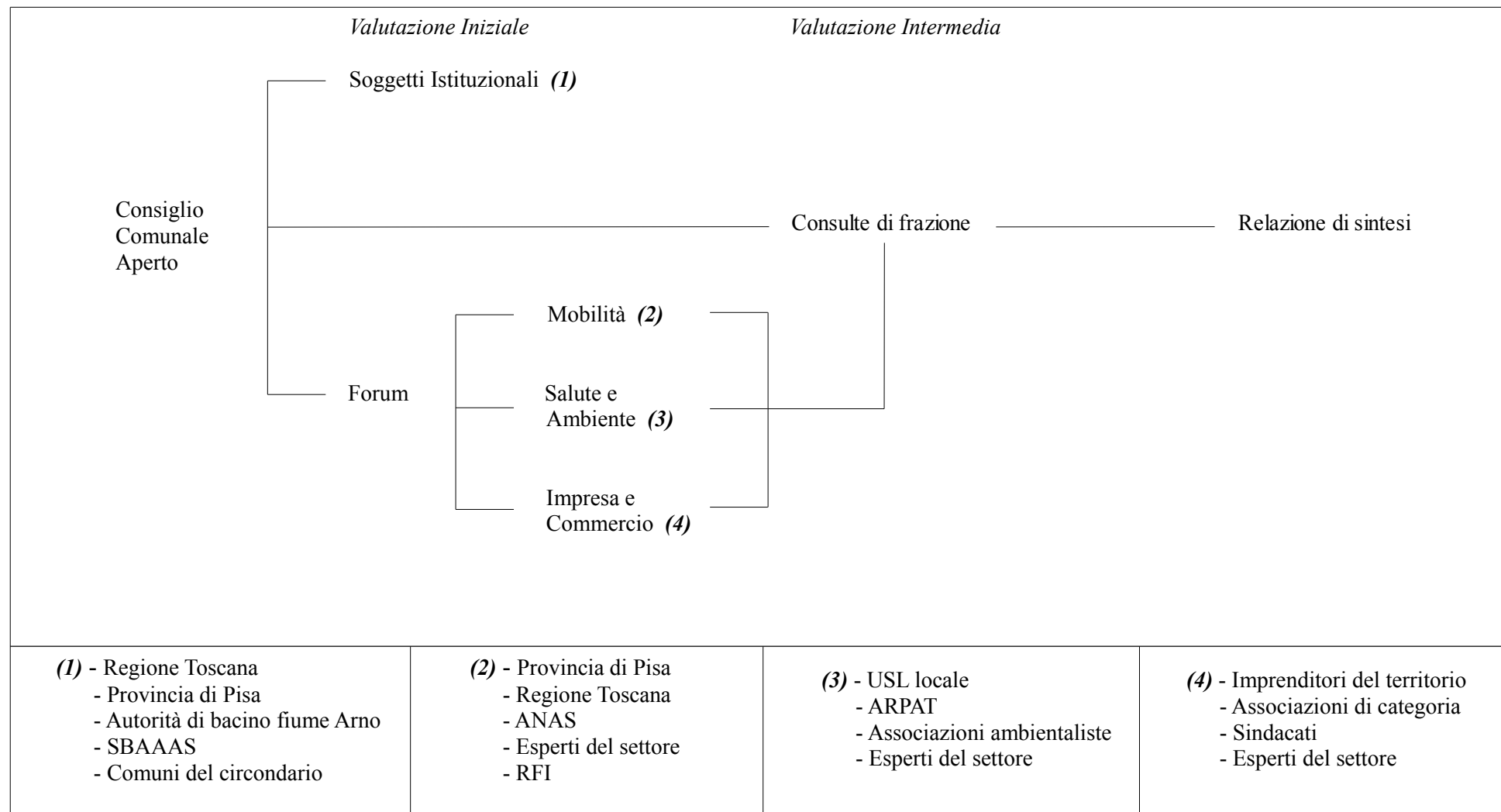
Montopoli oggi, gli obiettivi del Regolamento Urbanistico

UTOE	Residenti 2004	Incremento potenziale da edificazione recente	Incremento potenziale da nuove previsioni	Totale abitanti potenziali	Spazi pubblici complessivi	Spazi pubblici esistenti
Casteldelbosco	904	319	318	1.541	46.230	38310
Capanne	2389	853	360	3.602	86.448	49410
San Romano	3660	1128	1095	5.883	141.192	117750
Montopoli	1964	281	240	2.485	124.250	110410
Marti Musciano Muscianello	1382	97	330	1809	32.562	16050
Totale	10299	2678	2343	15320	430682	331930

SPAZI PUBBLICI IN MQ.

Si prende atto infine che sarà il Regolamento urbanistico che individuerà le aree dove progettare le addizioni al tessuto esistente, i completamenti edilizi, gli spazi pubblici, le aree di degrado da sottoporre a ristrutturazione urbanistica. Si è proceduto quindi ad indicare nelle **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano Strutturale (vedi NTA artt. da 26 a 35) le priorità, gli indirizzi e le prescrizioni che il costituendo Regolamento Urbanistico deve seguire per ottenere gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti.

Per ognuno degli ambiti territoriali precedentemente analizzati, sono espresse le azioni ancora da compiere come completamento della pianificazione (studi sui centri storici, verifiche finali di standard, delle previsioni già vigenti e confermate) e indicazioni operative su progettazioni necessarie per raggiungere degli obiettivi di qualità soprattutto in relazione alla dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche. In calce al documento, e qui riportata sono allegate in forma riepilogativa tabellare le indicazioni quantitative del dimensionamento delle strutture edilizie e delle attrezzature pubbliche suddivise a seconda delle UTOE di riferimento.



<p>- SINDACO/Assessore all'urbanistica</p> <p>ALESSANDRA VIVALDI</p>	<p><i>PROGETTISTI</i></p> <p>- Studio Associato di Architettura e Urbanistica</p> <p>- Arch. GIOVANNI MAFFEI CARDELLINI</p> <p>- Arch. ALBERTO MONTEMAGNI</p> <p>- Arch. DANIELE PECCHIOLI</p> <p>- Dott. Geol. FABIO MEZZETTI</p> <p>- Dott. Ing. NICOLA CROCE</p>	<p><i>UFFICIO DI PIANO</i></p> <p>- Arch. NICOLA GAGLIARDI</p> <p>- Dott.ssa SERENA BONSIGNORI</p> <p>- Geom. RAFFAELLA CIABATTI</p> <p>- Arch. STEFANO LOTTI</p>
<p><i>DIRETTORE GENERALE</i></p> <p>- Dott. FABRIZIO PETRUZZI</p>	<p><i>COLLABORAZIONE DI:</i></p> <p>- Cristina Mancini</p> <p>- Arch. Andrea Tesi</p>	<p><i>RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO</i></p> <p>- Arch. NICOLA GAGLIARDI</p> <p><i>GARANTE DELLA COMUNICAZIONE</i></p> <p>- Dott.ssa SERENA BONSIGNORI</p>

1. Introduzione del RUP

1.1 La partecipazione, la comunicazione, il linguaggio, parte seconda pag. 1

2. Montopoli oggi, gli obiettivi del Regolamento Urbanistico

2.1 il raggiungimento di un più chiaro e razionale disegno del sistema dei tessuti edificati già disposto nel P.S. Attraverso una completa revisione delle UTOE sia nel numero che nella loro perimetrazione pag. 4

2.2 un programma delle possibilità di interventi edilizi nei successivi quinquenni di validità del Regolamento Urbanistico Comunale che tenga conto del dimensionamento già stabilito dal P.S., dell'aggiornamento dello stato di attuazione del R.U. dal ricondurre ad una previsione normativa ben integrata nel dimensionamento previsionale complessivo pag. 10

2.3 nella predisposizione di previsioni che, tenendo conto delle condizioni socio economiche locali e dei prevedibili sviluppi e pur integrate nel documento generale di piano, possano esprimere opportunità ed indirizzi specifici, contraddistinti da una sufficiente autonomia per aree ad elevata caratterizzazione quali i "centri storici" e le zone dedicate alle attività produttive pag. 19

2.4 l'individuazione di specifiche azioni e di un adeguato strumento che ispiri e promuova gli interventi ambientali, urbanistici, edilizi finalizzati al recupero e alla valorizzazione di aree degradate, usate in modo improprio o scarsamente compatibile con l'intorno in cui sono inserite compreso il recupero di aree produttive e industriali di vecchio insediamento, da privilegiare rispetto all'utilizzo di nuovo suolo pag. 24

2.5 l'individuazione di criteri e la redazione di normative che inducano progettazioni, investimenti e comportamenti virtuosi quanto all'uso di risorse naturali, al risparmio energetico, all'introduzione dell'utilizzo dell'energia da fonti rinnovabili pag. 34

2.6 la revisione del quadro generale degli standard con particolare attenzione alla loro reale funzionalità, fattibilità tecnica ed economica pag. 38

3. Allegati

1. Il percorso della Valutazione Integrata pag. 41

2. Accreditementi pag. 42