









## Comune di Montevarchi

### Piano Strutturale

maggio 2000

Il progettista: prof. arch. Bruno Virginio Gabrielli

Il Sindaco: dott. Rolando Nannicini

L'assessore all'Urbanistica: dott. Paolo Ricci

Il dirigente del Settore Urbanistica e Territorio: arch. Stefania Fanfani

Coordinatore dell'Ufficio del Piano: Pietro Cozzani

Ufficio del Piano: Stefano Borchì, Maria Ciuffreda, Ugo Fabbri, Andrea Naldini

Informatizzazione del piano: Luca Gentili, Antonio Mugnai

Rilievo: Rossano Balsimelli, Federica Papini, Pierluigi Prozzo, Francesco Burchi, Alessandro Stagi

Consulenze: Federica Alcozer, Adalgisa Rubino, Sara Giacomozzi, Manuela Minunni, PROGEO, Maurizio Magi

Le immagini di pag. 19, 38, 59 sono tratte dalla pubblicazione: G. Gobbi "Montevarchi, profilo di storia urbana" Firenze 1998. Le immagini di pag. 41, 42, 43 sono tratte dalla pubblicazione: "Montevarchi. Costruzione di una città tra architettura e storia (sec. XIX-XX)", Montevarchi, 1995.

## **L'Ufficio di Piano**

Nel giugno 1999 è stata sottoscritta la convenzione per la redazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico con il Prof. Bruno Gabrielli. La convenzione prevedeva la costituzione di un Ufficio di Piano coordinato dall'Arch. Pietro Cozzani con sede a Montevarchi. La scelta di istituire un ufficio permanente è da considerarsi importante ai fini della costruzione del progetto del nuovo Piano Regolatore Generale e della sua successiva gestione modificando in maniera radicale il consueto rapporto fra progettista, Amministrazione e uffici comunali. L'Amministrazione si è attivata per selezionare un architetto e un geometra con specifiche conoscenze nella gestione informatizzata degli strumenti urbanistici, che lavorassero a tempo pieno sul progetto, coordinati dall'arch. Pietro Cozzani. Nel febbraio di quest'anno lo "staff" dell'Ufficio di Piano si è arricchito dell'apporto di un altro architetto. L'Amministrazione Comunale si è posta fin dall'inizio il problema della restituzione informatizzata dello Strumento Urbanistico incaricando due tecnici esperti nella costruzione di sistemi informativi territoriali. Compiuta questa scelta, l'Amministrazione ha dovuto dotarsi di attrezzatu-

re hardware e software sofisticate utili nella fase di redazione del nuovo Piano Regolatore e trasferirsi, nella fase gestionale, agli uffici comunali.

Prima della istituzione dell'Ufficio di Piano è stato attivato un gruppo di lavoro temporaneo costituito da alcuni geometri obiettori di coscienza che si sono avvicendati nelle operazioni di rilievo del patrimonio edilizio esistente, analisi preliminare necessaria ad acquisire tutte le informazioni utili alla progettazione che costituiranno una banca dati fondamentale per la redazione del Regolamento Urbanistico, e che sarà compito degli uffici comunali mantenere aggiornata, una volta approvato il nuovo Strumento Urbanistico Generale.

Recentemente l'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico per la redazione degli studi geologici e per avvalersi della consulenza di un architetto paesaggista, che hanno iniziato ad affrontare in maniera coordinata le problematiche ambientali che, con la nuova legge urbanistica, hanno assunto particolare rilievo e che costituiscono elemento indispensabile per le scelte urbanistiche che andranno ad investire il territorio del comune di Montevarchi.

## INDICE

<b>Premessa</b>	<b>11</b>
<b>A. Il quadro conoscitivo</b>	<b>13</b>
1. Gli strumenti urbanistici	14
1.1 <i>Gli Strumenti della pianificazione territoriale e di settore</i>	14
1.1.1 <i>Il P.I.T. Piano di Indirizzo Territoriale</i>	14
1.1.2 <i>Il P.T.C. Piano Territoriale di Coordinamento</i>	15
1.1.3 <i>Il Piano dell'Autorità di bacino del fiume Arno</i>	21
1.1.4 <i>Il Piano dell'area protetta "0 Arno"</i>	22
1.1.5 <i>L'Accordo di Programma</i>	23
1.1.6 <i>Il progetto P.R.U.S.S.T.</i>	24
1.2 <i>La rilevazione dei vincoli sovraordinati</i>	24
1.3 <i>La strumentazione urbanistica comunale in atto</i>	26
1.3.1 <i>Il Piano Regolatore Generale vigente</i>	26
1.3.2 <i>Il Piano del traffico urbano</i>	28
1.3.3 <i>La variante al PRG. per le zone storiche</i>	30
1.3.4 <i>La variante al PRG per le zone agricole</i>	30
1.4 <i>Lo stato di attuazione del PRG vigente e le dinamiche in atto</i>	31
1.4.1 <i>La metodologia di analisi</i>	31
1.4.2 <i>Lo stato di attuazione del PRG vigente e le dinamiche in atto</i>	31
2. L'ascolto degli attori locali	35
2.1 <i>La rilevazione della domanda di espansione delle attività produttive presenti sul territorio di Montevarchi</i>	36
2.2 <i>Il bando per le attrezzature ricettive</i>	37
2.3 <i>Le istanze dei privati</i>	38
3 Il sistema informativo territoriale	38
4 Le analisi urbanistiche	39
4.1 <i>Le fasi della crescita urbana</i>	39
4.2 <i>L'indagine sull'uso del suolo urbano ed extraurbano</i>	46
4.3 <i>I sistemi infrastrutturali e tecnologici</i>	48
4.3.1 <i>Acquedotto</i>	48
4.3.2 <i>Il Metanodotto</i>	50
4.3.3 <i>La Fognatura</i>	50
4.3.4 <i>La Raccolta dei rifiuti</i>	51

4.3.5	<i>Regimazione delle acque</i>	51
4.4	<i>I servizi esistenti: valutazione qualitativa</i>	52
4.5	<i>Il ruolo di Montevarchi nel Valdarno Superiore</i>	53
<b>5.</b>	<b>Le analisi ambientali e geologiche</b>	<b>56</b>
5.1	<i>Il paesaggio di Montevarchi</i>	56
5.1.1	<i>Il Metodo d'indagine</i>	56
5.1.2	<i>Il paesaggio sensibile</i>	58
5.1.3	<i>Evoluzione storico culturale del paesaggio</i>	60
5.2	<i>Ambiente e salute ( stima delle pressioni ambientali)</i>	64
5.2.1	<i>il sistema acqua</i>	65
5.2.2	<i>Gli scarichi dei reflui industriali nei corpi idrici superficiali</i>	65
5.2.3	<i>La qualità delle acque superficiali</i>	65
5.2.4	<i>Valutazione della qualità delle acque dai dati di campionamento</i>	66
5.2.5	<i>Rete fognaria</i>	66
5.2.6	<i>Comparto aria</i>	67
5.2.7	<i>Sistema energia</i>	71
5.2.8	<i>Aziende a rischio di incidente rilevante</i>	71
5.3	<i>La natura geologica e geomorfologica del territorio comunale</i>	71
5.3.1	<i>La tettonica</i>	74
5.3.2	<i>La geomorfologia</i>	76
5.3.3	<i>Le forme e processi dovuti a gravità</i>	78
5.3.4	<i>Forme antropiche</i>	78
5.3.5	<i>Gli aspetti litotecnici</i>	78
5.3.6	<i>Idrogeologia</i>	80
<b>B.</b>	<b>Il progetto di Piano</b>	<b>83</b>
1	<b>Gli obiettivi</b>	<b>84</b>
1.1	<i>Qualità contro quantità</i>	85
1.2	<i>Salvaguardia e miglioramento ambientale</i>	86
1.3	<i>Governo del tempo e dello spazio urbano</i>	86
1.4	<i>Salvaguardia dei valori storici del territorio</i>	87
1.5	<i>Il verde come sistema</i>	87
1.6	<i>Lo sviluppo del sistema produttivo</i>	88
2	<b>L'obiettivo della gestione</b>	<b>88</b>
2.1	<i>L'ufficio del piano</i>	88
2.2	<i>L'informatizzazione del piano</i>	88
2.3	<i>Le tecniche di piano e gestione</i>	89

2.4	<i>La gestione e la flessibilità</i>	89
3	<b>La struttura del piano</b>	90
3.1	<i>Le infrastrutture</i>	90
3.2	<i>Le invarianti</i>	91
3.3	<i>Lo statuto dei luoghi</i>	93
3.3.1	<i>I modi di intervento</i>	93
3.3.2	<i>I criteri funzionali</i>	95
4	<b>Dai sistemi agli ambiti</b>	96
4.1	<i>L'ambito della città storica</i>	97
4.2	<i>L'ambito della città consolidata</i>	99
4.3	<i>L'ambito della città da consolidare</i>	100
4.4	<i>L'ambito della città della produzione</i>	100
4.5	<i>L'ambito del Parco dei Cappuccini</i>	101
4.6	<i>L'ambito dell'area agricola di fondovalle</i>	101
4.7	<i>L'ambito dell' ortoflorovivaismo</i>	102
4.8	<i>L'ambito del Parco fluviale dell'Arno</i>	103
4.9	<i>L'ambito della rete di connessione lungo l'Arno</i>	104
4.10	<i>L'ambito della rete di connessione con la collina</i>	104
4.11	<i>L'ambito dei nuclei storici di collina</i>	105
4.12	<i>L'ambito dell'edificato da consolidare</i>	105
4.13	<i>L'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena</i>	105
4.14	<i>L'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola</i>	106
4.15	<i>L'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano</i>	107
4.16	<i>L'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato</i>	108
4.17	<i>L'ambito degli altopiani larghi</i>	109
4.18	<i>L'ambito del promontorio di Levane</i>	110
4.19	<i>L'ambito delle colline prospicienti il fondovalle</i>	111
4.20	<i>L'ambito della rete di connessione con il Chianti</i>	112
5.	<b>Il dimensionamento</b>	112
5.1	<i>Le tendenze demografiche</i>	115
5.2	<i>Il dimensionamento residenziale</i>	117
5.3	<i>Il Dimensionamento non residenziale</i>	117
5.4	<i>Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), dimensionamento e servizi</i>	118



In questo volume viene illustrato il Piano Strutturale del comune di Montevarchi. Così come previsto dalla Legge Regionale n. 5/1995 il Piano Strutturale contiene le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale; non vi sono, in questo strumento, previsioni di dettaglio, ma indicazioni/prescrizioni fatte in genere su ampie parti del territorio che dovranno essere maggiormente particolareggiate nel Regolamento Urbanistico. Il tema fondamentale che si è affrontato in questo Strumento Urbanistico è quello del consolidamento della struttura urbana senza che lo stesso penalizzi le risorse storico-ambientali che fortemente connotano questo territorio. Si è così proceduto, come richiesto anche dal P.T.C. della Provincia di Arezzo, ad una attenta rilevazione dei vincoli e delle risorse ambientali al fine di elaborare un progetto che integri ed armonizzi le nuove previsioni con le risorse dei diversi luoghi del territorio comunale. Il Piano Strutturale si arti-

cola su due livelli. Il primo definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, specificando la disciplina generale di salvaguardia degli equilibri ecologici. Il secondo definisce gli indirizzi operativi e i parametri da rispettare nella redazione del Regolamento Urbanistico in relazione a:

- ruoli e funzioni delle singole parti del territorio, attraverso l'individuazione dei sistemi principali e della loro articolazione;
- prestazioni, invarianti e gradi di trasformabilità del territorio attraverso l'individuazione dei sistemi principali e della loro articolazione;
- dimensionamento degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi;
- criteri per la definizione dei piani e dei programmi di settore di singole parti del territorio.

Costituiscono il Piano Strutturale: la relazione illustrativa, le norme, le tavole e gli allegati il cui elenco è riportato all'art. 2 delle norme.



## A. Il quadro conoscitivo

La costruzione del quadro conoscitivo ha impegnato l'ufficio di piano sin dal primo momento della sua formazione.

Con la delibera di avvio delle elaborazioni è stato prodotto un primo rapporto sulle conoscenze che è stato via via integrato e completato sino all'attuale stesura.

I contenuti conoscitivi fanno parte integrante del Piano Strutturale; infatti la legge prescrive la loro pubblicazione, sottoponendoli quindi ad osservazione da parte dei cittadini. In primo luogo il quadro conoscitivo recepisce le indicazioni provenienti dai piani sovraordinati; la definizione delle strategie a lungo periodo del Piano Strutturale è concer-

tata con gli indirizzi a livello superiore.

Tutte le informazioni raccolte all'interno di questo piano strategico assumono un'importanza che va oltre la loro valenza di analisi utili alla redazione del quadro delle conoscenze, infatti, le stesse coincidono in parte con i contenuti progettuali e con questi hanno la finalità di orientare e giustificare le scelte di carattere operativo.

Appare ora essenziale un periodico aggiornamento delle informazioni qui raccolte per far sì che le stesse non siano finalizzate solo alla costruzione del Piano Strutturale, ma possano essere utili anche alla ordinaria gestione degli strumenti di pianificazione del territorio comunale.

---

## 1. Gli strumenti urbanistici

### 1.1 *Gli Strumenti della pianificazione territoriale e di settore*

Lo spirito della Legge regionale n. 5/1995 è quello di uno stretto rapporto di collaborazione e sinergia tra le strutture tecniche delle varie amministrazioni al fine di migliorare la qualità della pianificazione urbanistica e garantire l'omogeneità dei criteri metodologici. In quest'ottica la legge definisce precisamente i compiti e gli strumenti di competenza della Regione, della Provincia e del Comune, in modo da garantire l'esercizio organico e coordinato delle funzioni di programmazione e di pianificazione assicurando collegamento e coerenza tra politiche territoriali e di settore.

Pertanto in questo capitolo viene effettuata una sintetica ricognizione sugli strumenti urbanistici delle varie amministrazioni, sul loro stato di approvazione, sui loro contenuti generali e sulle previsioni specifiche per Montevarchi.

#### 1.1.1 *Il P.I.T. Piano di Indirizzo Territoriale*

*(Approvato con Delibera della G.R. n° 56 del 26 Aprile 1999)*

Il P.I.T. individua nell'ambito regionale quattro Sistemi Territoriali di Programma, all'interno dei quali prevede obiettivi ed azioni strategi-

che con riferimento alla città e insediamenti urbani, al territorio aperto ed insediamenti rurali ed alla rete delle infrastrutture.

Le Province ed i Comuni, nell'elaborare i propri strumenti di pianificazione, articolano il territorio di propria competenza, all'interno del Sistema Territoriale di Programma di riferimento, in Sistemi e Subsystemi.

Il P.I.T. definisce le invarianti strutturali per ogni Sistema Territoriale di Programma, per le quali adotta una specifica disciplina articolata secondo direttive e prescrizioni.

Le invarianti strutturali riferite a Città e insediamenti urbani sono: per la città antica la ricerca della continuità del rapporto tra la cultura della città e collettività dei cittadini, da realizzare attraverso la tutela dei modelli insediativi edilizi, evitando trasformazioni e comportamenti estranei alla cultura locale; la riqualificazione degli standard abitativi, nella salvaguardia dei tessuti e dei paesaggi urbani; la riappropriazione degli spazi di relazione, quali percorsi pedonali e giardini storici. Per gli insediamenti prevalentemente residenziali le invarianti sono la ricerca della qualità ambientale e funzionale e della adeguata dotazione di servizi. Per gli insediamenti pre-

---

valentemente produttivi la tendenza al miglioramento del rendimento aziendale attraverso una adeguata dotazione di infrastrutture e servizi collettivi, una migliore utilizzazione delle risorse energetiche, l'insediamento di attività di servizio alle attività produttive.

Le invarianti strutturali riferite al territorio aperto sono la salvaguardia, la riproducibilità e la compensazione (sostituibilità) delle risorse naturali; la conservazione attiva, di tutela della memoria collettiva e di testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio, attraverso l'individuazione di "modelli di riferimento" insediativi e della struttura del paesaggio rurale, l'incentivazione delle attività agricole produttive in simbiosi con i caratteri di tutela paesaggistico-ambientale del territorio.

Le invarianti strutturali riferite alla rete delle infrastrutture devono tendere alla ricerca di adeguati livelli di servizio e di integrazione tra le diverse tipologie di trasporti.

Il P.I.T. individua come Sistema Territoriale di Programma relativo al comune di Montevarchi, il Sistema Territoriale dell'Arno, all'interno del quale identifica il sottosistema del Valdarno Superiore Sud quale

sottosistema locale di riferimento.

Il Piano regionale indica come normativa di settore alla quale uniformarsi il Piano dell'area protetta "O Arno". Altre indicazioni e prescrizioni relative al sottosistema locale sono rimandate al P.T.C.

*1.1.2 Il P.T.C. Piano Territoriale di Coordinamento (Adottato con Delibera G.P. n° 35 del 24 Marzo 1999. In fase di approvazione)*

Il Piano territoriale di coordinamento (P.T.C.) rappresenta un elemento guida per la redazione del Piano Strutturale (P.S.) fissando indirizzi, direttive, prescrizioni e indicazioni.

Gli indirizzi hanno valore orientativo per la pianificazione comunale, al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi espressi dal P.T.C. Le direttive costituiscono il riferimento specifico per l'accertamento di compatibilità tra P.T.C. e Piano Strutturale e sono conseguenti al livello di definizione delle conoscenze delle risorse essenziali del territorio. Le prescrizioni contengono le scelte localizzative riguardanti i sistemi territoriali, i sistemi infrastrutturali e dei servizi di competenza sovracomunale, i piani provinciali di settore. Le indicazioni rappresentano contributi di carattere tecnico dei quali i comuni possono tenere conto in fase di re-



5.

1. P.I.T.: Carta degli insediamenti e delle infrastrutture; 2. P.T.C.: Carta dei sottosistemi di paesaggio; 3. Piano di Bacino del fiume Arno: Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno; 4. Piano dell'area protetta n°0-Arno: Particolare dell'area della Valle dell'Inferno; 5. P.T.C.: carta di sintesi della schedatura delle unità di paesaggio

1.



2.

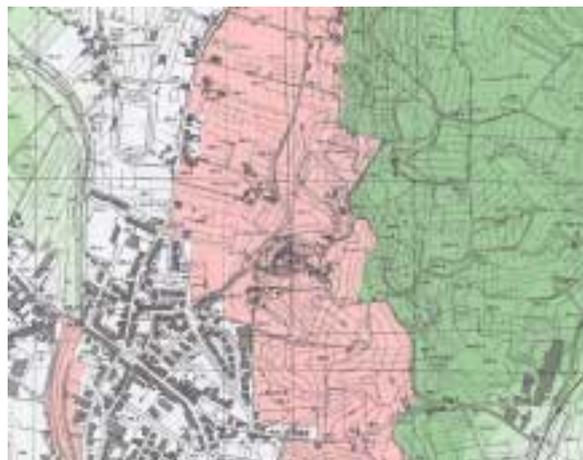
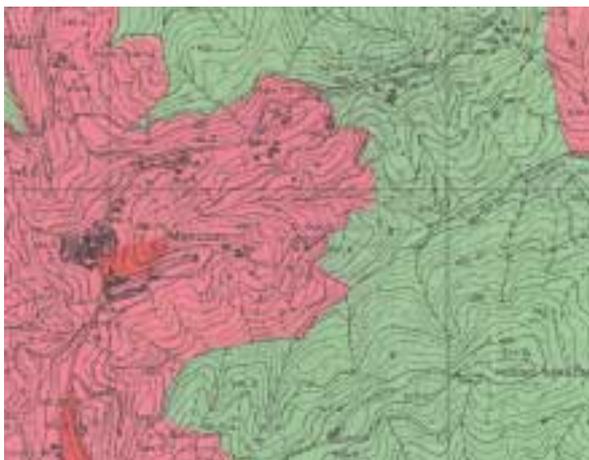


3.



4.





*P.T.C.: disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo; estratti cartografici in scala 1:10000*

dazione del PRG. I Piani Strutturali dovranno seguire gli indirizzi, essere compatibili con le direttive e conformarsi alle prescrizioni del P.T.C. Le prescrizioni localizzative contenute nel P.T.C. sono vincolanti per l'approvazione del Piano Strutturale. Il P.T.C. individua vari Sistemi Territoriali di Programma, secondo le indicazioni del P.I.T., articolandoli in sottosistemi territoriali, in unità di paesaggio (definiti in base alla morfologia e alle forme di uso del suolo), in zone agronomiche, in tipi e varianti del paesaggio agrario (definiti all'interno delle zone agronomiche integrando i parametri economici con le caratteristiche insediative e paesaggistiche), in sottosistemi idrografici. Il comune di Montevarchi è inserito nel Sistema Territoriale Locale dell'Arno, in conformità con quanto previsto dal P.I.T., e, all'interno di questo, nell'Unità di Paesaggio "Valdarno superiore aretino". Il P.T.C. inoltre inserisce il territorio del comune di Montevarchi in parte nel Sistema appenninico (AP), sottosistema AP17, ed in parte nel Sistema delle conche intermontane (CI), sottosistema CI06.

Il Sottosistema di paesaggio AP17 comprende la parte del territorio comunale che confina con il Chianti, caratterizzato da una fa-

scia alto collinare prevalentemente boscata e da una fascia di collina intermedia nella quale è più sviluppata l'attività agricola, caratterizzata da un indice di ruralità (rapporto tra popolazione attiva in agricoltura e popolazione totale) minore rispetto a quello del versante del Chianti e da una diversa tipologia delle aziende, che in Montevarchi è strutturata prevalentemente per l'autoconsumo dei prodotti, mentre nel Chianti è costituita da personale impiegato a tempo pieno e da un'attività specializzata per la commercializzazione dei prodotti. Ciò mette in evidenza il diverso ruolo che svolge l'agricoltura nei due territori e nello stesso tempo le potenzialità del settore agricolo per il comune di Montevarchi che può sviluppare politiche legate allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse (agriturismo, itinerari escursionistici conoscitivi, percorsi trekking, ecc.).

Il Sottosistema di paesaggio CI06 è costituito dal fondovalle dell'Arno e dai suoi affluenti e dalla bassa e media fascia collinare; questo ambito territoriale, ed in particolare il fondovalle, è investito da quei fenomeni di trasformazione (con aumento delle superfici



*Le colline di Montegonzi e Moncioni*

urbanizzate e diminuzione delle coltivazioni agrarie) che caratterizzano l'intera valle dell'Arno. Infatti Montevarchi, S. Giovanni e Terranuova Bracciolini sembrano formare un unico sistema territoriale, una conurbazione i cui elementi costituenti però continuano a mantenere la propria struttura e la propria identità locale.

I sistemi suddetti sono a loro volta articolati in unità di paesaggio, zone agronomiche, tipi del paesaggio agrario, sottosistemi idrografici. Le unità di paesaggio costituiscono il quadro di riferimento nella formazione dei Piani Strutturali, per l'individuazione dei sistemi e subsistemi ambientali, la formulazione degli indirizzi programmatici e la definizione dello statuto dei luoghi.

Tali unità costituiscono degli ambiti diversificati con specifici obiettivi di programma all'interno dei quali vengono riconosciuti dei sistemi omogenei (zone agronomiche, tipi di paesaggio agrario) ai quali corrispondono specifiche direttive. Il territorio del comune di Montevarchi è inserito nelle unità di paesaggio delle "Colline di Montegonzi e Moncioni (AP1702)", del "Valdarno di Montevarchi (CI0606)" e della

"Bassa Valle dell'Arno (CI0607)".

Per ognuna di queste unità il P.T.P. stabilisce degli obiettivi che possono essere così sintetizzati: per l'unità di Montegonzi e Moncioni il mantenimento ed il consolidamento del rapporto tra abitanti e territorio, in relazione alle funzioni di presidio ambientale e al rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale, nonché il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti e dell'antica maglia viaria; per le unità Valdarno di Montevarchi e Bassa Valle dell'Arno, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture e degli insediamenti nonché la riconnessione tra città, fiume e territorio aperto.

Appare prioritario quindi l'indirizzo per la redazione dei Piano Strutturale di una ricomposizione delle diverse parti del sistema storico e naturale attraverso la creazione di relazioni di tipo ecologico e infrastrutturale che riconnettano i diversi sistemi ambientali e territoriali in modo tale da collegare e "avvicinare" le zone collinari al fondovalle, e nello stesso tempo creare le condizioni di salvaguardia e tutela del patrimonio paesistico.



*Il paesaggio di fondovalle*

Le zone agronomiche corrispondono ad ambiti estesi di carattere sovracomunale definiti sulla base di caratteri geografici e dei caratteri strutturali dell'agricoltura. All'interno delle zone agronomiche vengono riconosciuti i tipi e le varianti del paesaggio agrario che rappresentano un ulteriore livello di individuazione delle caratteristiche agronomiche del territorio, nell'obiettivo di descrivere il carattere dei luoghi e la loro specifica identità, per la tutela del patrimonio culturale del territorio agricolo e per la gestione dei processi di trasformazione. La zona agronomica di riferimento per il comune di Montevarchi è quella del Valdarno, nella quale sono stati individuati i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario.

Tipo di paesaggio 1- fondovalle stretti: sono definiti morfologicamente sulla base della sezione trasversale ridotta e da un sistema scolante di tipo elementare, in genere mono ordito, con esclusione di complesse gerarchie tra fossi e canali artificiali. Il tipo coincide con gli ambiti caratterizzati dai sedimenti alluvionali coltivati a seguito di operazioni di bonifica idraulica. In genere sono assenti i manufatti del sistema insediativo agricolo, con eccezione dei mulini.

Tipo di paesaggio 2 - fondovalle larghi: sono caratterizzati dalla sezione trasversale ampia e originati da complesse operazioni di bonifica idraulica, che hanno consentito successivamente la formazione del sistema poderale, in genere a maglia larga.

Tipo di paesaggio 4 - pianalti: sono compresi tutti nella conca valdarnese e costituiscono, in riva destra e sinistra dell'Arno, la parte più alta e meno erosa dei sedimenti lacustri plio-pleistocenici, formati prevalentemente da sabbie cementate e conglomerati di ciottoli. Essi comprendono al loro interno una grande varietà morfologica: dalle superfici quasi piane o leggermente inclinate a ridosso dell'antica linea di costa, agli altopiani ondulati fino a vere proprie formazioni collinari rotondeggianti. Ricchissima l'articolazione del sistema insediativo: dalla corona dei borghi e delle ville aperte della fascia più alta, al sistema poderale più tardo, spesso riorganizzato da ville fattoria che testimoniano un popolamento intenso, legato alla fertilità del suolo particolarmente votato alle colture arboree ed in particolare alla vite, distribuite in genere secondo forme di straordinaria intensità, che i processi di ristrutturazione attuale

Toponimo	Tessuto urbano inalterato	Valore arch. urb. intrinseco	Valore paesistico
Moncioni		buono	eccezionale
Poggio S.Marco	si	buono	eccezionale
Sinciano	si	buono	eccezionale
Ventena		buono	eccezionale
Caposelvi		buono	eccezionale
Ucerano	si	buono	buono
Villole	si	buono	buono
Il Poggiolo	si	buono	buono
Rendola		buono	buono
Coccoioni	si	medio	eccezionale
Poggio lucente		medio	eccezionale
Ricasoli		medio	buono
Levanella		medio	medio
Mercatale		medio	medio

Tabella 1. giudizi di valore sulle frazioni collinari di Montevarchi e sulla loro eventuale ulteriore possibilità di sviluppo. (P.T.C. estratto della disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo)

hanno talora risparmiato. All'interno di questo tipo di paesaggio viene individuato il tipo di variante "Altipiani di Cavriglia e Montevarchi e del fronte occidentale di Mercatale, Levane Val d'ambra" come ambito di riferimento comunale.

Tipo di Paesaggio 5 - colline argillose del Valdarno: separate da valleciole tributarie dell'Arno, si articolano con forme allungate e simmetriche sui due versanti, caratterizzate anche da pendii sensibili e sono raccordate in forme stondate sul crinale. Costituiscono la fase ultima del processo di erosione che ha messo in luce le argille sottostanti le sabbie e i conglomerati, a loro volta smantellate al piede dell'azione del fiume. Dato il carattere instabile dei versanti e la natura ingrata dei suoli le forme insediative hanno avuto una diffusione puntiforme con gli scarsi centri, confinati nei fondovalle, e la tipologia della casa sparsa mezzadrile, diffusa tra 700 e 800, distribuita sui crinali, e talora nei versanti più dolci. E' difficile immaginare oggi, quando la natura del terreno ha preso il sopravvento riducendo il tutto a prati pascoli, erbai e rari seminativi oltre a qualche uliveto e vigneto sui crinali, come il sistema della coltura promiscua e del-

la piantata sia stato qui come nel piano totalizzante, come risulta documentato dai cabrei e dai catasti ottocenteschi. In queste aree è diffuso l'abbandono delle attività agro-pastorali, così come i processi di erosione dovuti sia al sovrappascolamento che ad una inadeguata regimazione delle acque con conseguenti collassi localizzati e fenomeni di riflusso.

Tipo di Paesaggio 7 - sistema territoriale dell'uliveto terrazzato: è il tipo di paesaggio più significativo del territorio, quello che dà maggior forza strutturante e di valore paesistico all'intera fascia collinare del comune, sia per il rapporto morfologico progettato tra coltivazioni e suolo, tramite i terrazzamenti, sia per il rapporto tra il sistema colturale e la base geologica appenninica della quale il sistema costituisce il piede costruito, limite, bordo e affaccio sui sottostanti sedimenti lacustri alluvionali, sia per la continuità e la scala territoriale del segno che attraversa i confini comunali e costituisce un vero e proprio sistema di valenza provinciale. E' anche il tipo di paesaggio maggiormente conservato e di pregio per il valore paesistico intrinseco, rapportabile alle varieguate forme della residenza extraurbana e ai suoi valori economi-



*"A.S.F. Capitani di parte XVII sec": dettaglio del tronco dell'Arno tra l'immissione dell'Ambra e San Giovanni Valdarno*

ci, e per il valore delle sistemazioni a terrazzi che, d'altra parte, ne segnano il limite in rapporto alle pratiche di manutenzione e di coltivazione attuali e alla diffusione della meccanizzazione dei sistemi produttivi, cosicché, là dove si registrano processi di ristrutturazione, l'esito è quasi sempre la totale cancellazione sia degli ulivi che dei terrazzi. Il tipo territoriale di riferimento per Montevarchi è la variante "Monti del Chianti". Il P.T.C. fornisce anche direttive per l'individuazione delle invarianti strutturali, intese come l'insieme delle condizioni fondanti di un territorio dal punto di vista insediativo, paesaggistico, culturale e infrastrutturale. Vengono pertanto individuate come invarianti strutturali: le città e il sistema degli insediamenti (carta della morfologia insediativa), il paesaggio e i documenti della cultura, le risorse naturali, ed i sistemi infrastrutturali, che il Piano Strutturale ha recepito e ulteriormente approfondito.

Il Piano territoriale, inoltre, contiene vari elenchi allegati alle norme, nei quali sono perimetrate aree di tutela paesistica circostanti ville e poderi storici di pregio, strutture urbane, aggregati ed edifici specialistici, al-

l'interno delle quali prevedere una normativa graduata in rapporto all'effettivo valore della risorsa. In questi elenchi è riportata una tabella (vedi tab.1) nella quale sono forniti giudizi di valore sulle frazioni collinari di Montevarchi e sulla loro eventuale ulteriore possibilità di sviluppo.

Il Piano Strutturale, nel caso che gli aggregati di riferimento abbiano ottenuto i seguenti gradi di valore: eccezionale/eccezionale; eccezionale/buono; buono/eccezionale; buono/buono (a condizione che il tessuto sia definito inalterato), non deve destinare l'area a nuova edificazione

### *1.1.3 Il Piano dell'Autorità di bacino del fiume Arno*

*(Progetto di piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino con delibera n° 95 del 17 Luglio 1996. Stralcio "Rischio idraulico"). Approvato con delibera del DPCM del 5 novembre 1999*

In attesa della definitiva redazione del Piano di bacino del fiume Arno, di competenza dell'Autorità di bacino istituita con D.P.C.M. del 10 Agosto 1989, il Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino ha adottato misure di salvaguardia comprensive del vincolo di non edificabilità sulle aree destinate a espansio-



La riserva naturale di Bandella

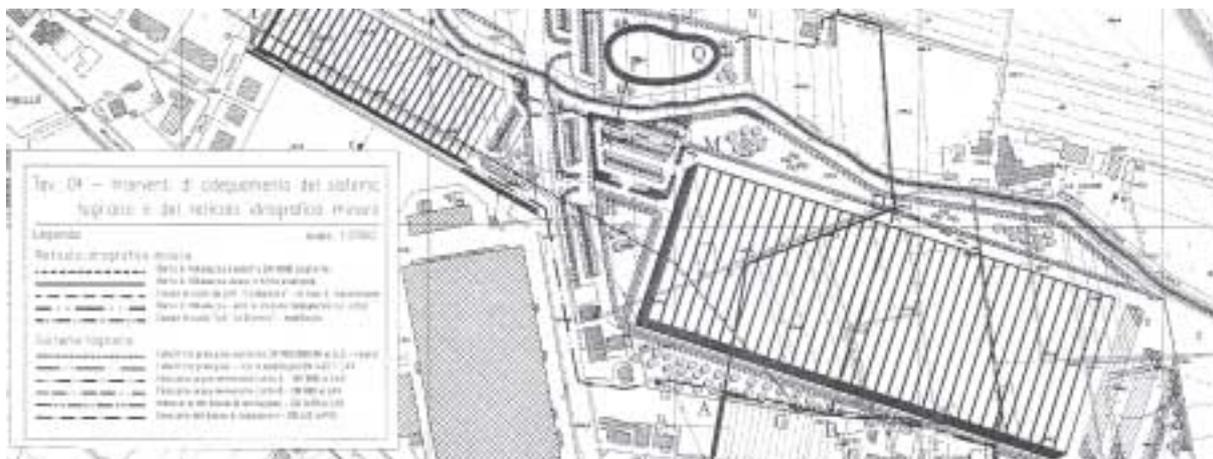
ne o casse di laminazione dell'alveo del fiume, individuate nella "Carta degli interventi proposti per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno", e sulle aree P1 e P individuate dalla "Carta delle aree di pertinenza fluviale disponibili per la regimazione dell'Arno e dei suoi affluenti". Il comune di Montevarchi presenta vaste aree di espansione dell'alveo dell'Arno e per casse di laminazione ubicate nel fondovalle sia lungo l'Arno che lungo i suoi principali affluenti: torrente Ambra, borro del Giglio, torrente Caposelvi. A monte del borro del Giglio è prevista la realizzazione di una cassa di laminazione per "bocche tarate", nella quale è prescritto il vincolo di non edificabilità, mentre lungo il corso dello stesso borro sono state individuate due aree golenaoli di prima pertinenza fluviale, anch'esse sottoposte al vincolo di non edificabilità. Nel comune di Montevarchi sono state inserite nuove aree per casse di laminazione e espansione dell'alveo, localizzate in una vasta area tra il torrente Dogana ed il Borro del Giglio. Tale area si estende fino a comprendere il centro storico del capoluogo, oltre a gran parte dell'area urbanizzata. Il Comune di Montevarchi, vista la consisten-

za teorica di questa nuova proposta, ha presentato osservazione mirata alla deperimetrazione di alcune aree, considerando che l'amministrazione ha già svolto alcuni lavori di regimazione dei principali affluenti dell'Arno, e che altri lavori per la messa in sicurezza dei principali centri abitati del comune sono in fase di appalto.

*1.1.4 Il Piano dell'area protetta "0 Arno" (Redatto dalla Provincia di Arezzo e approvato definitivamente con delibera del Consiglio Regionale n° 226 del 7 Marzo 1995)*

La provincia di Arezzo ha predisposto il presente strumento con riferimento alle aree definite come "Area protetta n° 136 - fiume Arno", inserite nel sistema regionale delle aree protette di cui alla ex L.R. n° 52/1982. Il Piano individua ambiti territoriali di particolare interesse paesistico, naturalistico e storico-artistico e definisce norme che regolano l'uso e la gestione di tali ambiti in modo da assicurare una efficace azione di tutela e di promuovere una azione di incentivazione e di sviluppo.

Il Piano "0 Arno" presenta una zonizzazione strutturata sulla base della rilevanza paesaggistico-ambientale delle aree:



Accordo di Programma - Schema planivolumetrico di massima

Zona A – comprende i terreni di pianura a destinazione prevalentemente agricola, potenzialmente alluvionabili, ubicati intorno alle principali aree urbanizzate.

Zona B – comprende territori di pianura e collinari caratterizzati da particolare “sensibilità” ambientale (aree allagabili, aree di cava) e dalla presenza di elementi di interesse paesistico – ambientale.

Zona C – comprende l’ambito più strettamente legato all’alveo del Fiume Arno e dei suoi affluenti, sia sotto l’aspetto geomorfologico che sotto l’aspetto agronomico e paesaggistico.

Zona D – comprende ambiti circoscritti di particolare valore naturalistico e scientifico, ed elementi singoli di particolare valore ambientale-testimoniale.

Nel Comune di Montevarchi sono individuate vaste aree limitrofe al fiume Arno con le destinazioni previste dalla zonizzazione sopra descritta.

Di particolare importanza è la perimetrazione della zona “D3r”, nell’area denominata “Valle dell’Inferno”, che è alla base dell’individuazione della Riserva naturale “Valle dell’Inferno e di Bandella”, lo-

calizzata tra i comuni di Montevarchi, Terranuova, Laterina e Pergine, ed istituita con Delibera del Consiglio della Regione Toscana del 1° marzo 1995 n. 133 “Primo programma Regionale delle Aree Protette”.

#### 1.1.5 L’Accordo di Programma

*tra Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comune di Terranuova, Comune di Montevarchi, per la “Realizzazione di insediamenti produttivi nei comuni di Montevarchi e Terranuova” (Accordo di pianificazione firmato in data Giugno 1999, pubblicato sul BURT n° 24 del 16 Giugno 1999. In fase di raccolta delle Osservazioni)*

L’accordo prevede la localizzazione nel comune di Montevarchi in località Becorpi, di un insediamento produttivo “PIP” suddiviso in due lotti, dei quali uno previsto dallo strumento urbanistico vigente e l’altro di nuova localizzazione, per una superficie complessiva di 143.000 mq. ed una volumetria di 884.000 mc. e, nel comune di Terranuova, di un insediamento produttivo ubicato in località Valvigna in un’area produttiva esistente.

Tali aree sono destinate all’insediamento di strutture produttive della società “I Pellettieri d’Italia” S.p.a (IPI), che intende



Stazione ferroviaria: 1. la piazza; 2. il parcheggio su via Sugherella

realizzare un nuovo complesso per la gestione del controllo di qualità, stoccaggio, imballaggio e spedizione del prodotto finito. L'accordo prevede inoltre la realizzazione della Variante alla S.S. 69 in comune di Montevarchi, il nuovo ponte di attraversamento del fiume Arno e, in comune di Terranuova, la trasformazione della attuale S.P. 11 in Strada Statale con il conseguente adeguamento della sede stradale, fino a congiungersi al nuovo casello dell'autostrada, previsto come potenziamento di quello esistente.

#### 1.1.6 Il progetto P.R.U.S.S.T.

*(Approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 66 del 3 agosto 1999)*

Il comune di Montevarchi partecipa al P.R.U.S.S.T. congiuntamente ai comuni e alle province interessate dalle tratte ferroviarie Firenze-Prato-Pistoia, Firenze-Empoli e Firenze-Montevarchi, allo scopo di creare un sistema ferroviario metropolitano.

Il comune di Montevarchi ha quindi affidato alla "Valdarno sviluppo" S.p.A., società a partecipazione mista, l'incarico di coordinare i comuni del Valdarno in relazione agli interventi di iniziativa privata

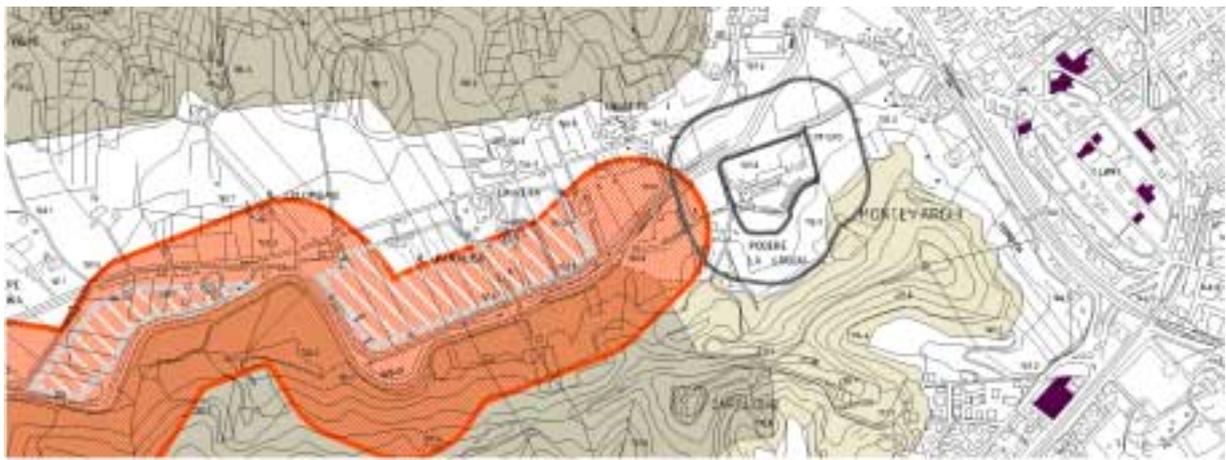
contenuti nel Programma.

Gli interventi pubblici previsti dal Comune di Montevarchi sono finalizzati alla riqualificazione di alcune aree correlate al tracciato ferroviario esistente e, in particolare, riguardano, la realizzazione di una nuova strada di scorrimento urbano tra la SS 69 e la SS 408, l'ampliamento dei parcheggi esistenti su via della Sugherella prevedendo una nuova area di 550 mq., la realizzazione di un parcheggio di due piani interrati sottostante all'attuale parcheggio in piazza G. Guerra.

Gli interventi privati previsti dalla società "Valdarno sviluppo" riguardano la realizzazione della zona mista produttiva-residenziale ubicata lungo viale Cadorna e prevista dallo strumento urbanistico vigente.

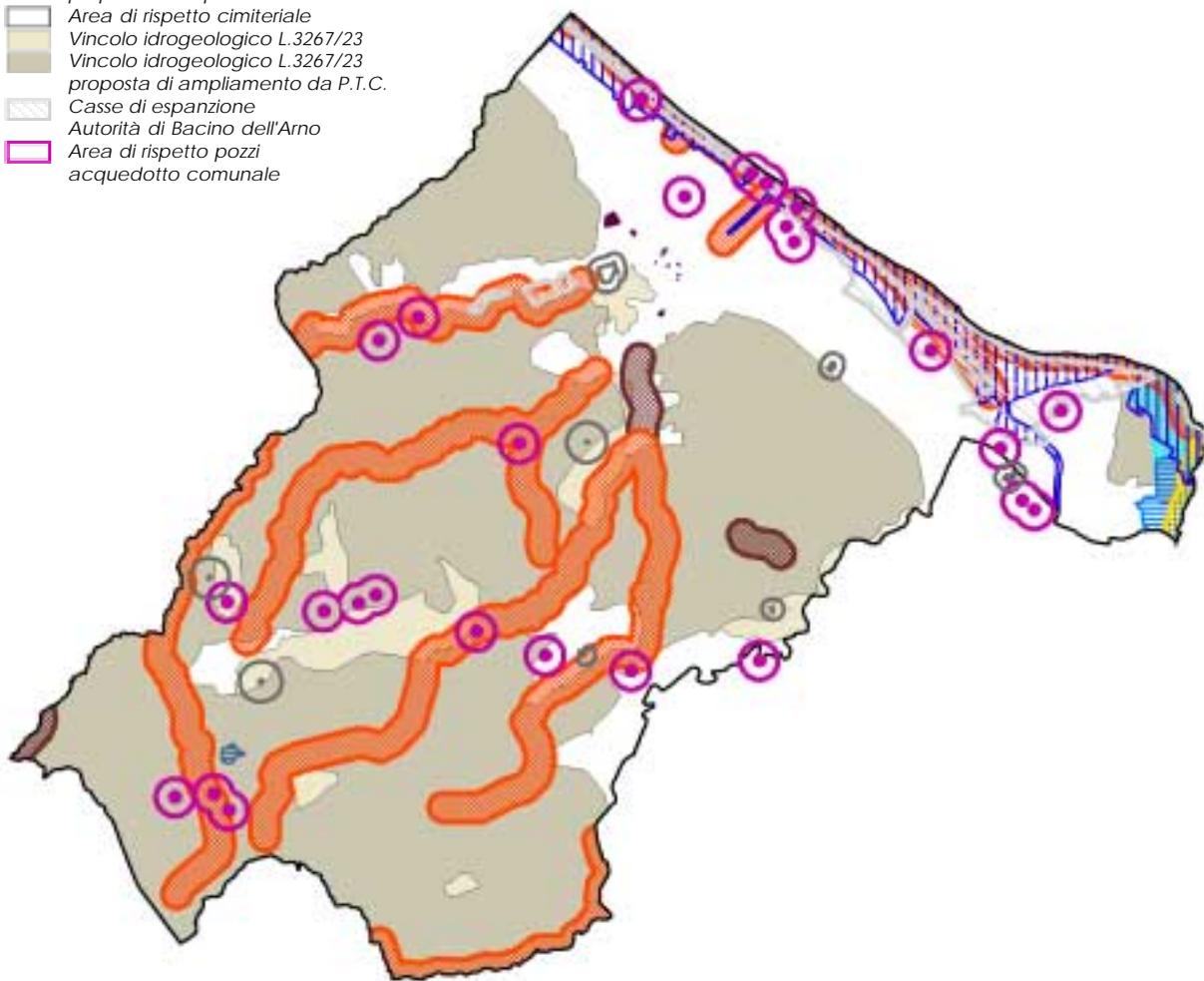
#### 1.2 La rilevazione dei vincoli sovraordinati

La precisa conoscenza dei vincoli sovraordinati è una delle condizioni essenziali per la corretta progettazione dei P.R.G. La raccolta completa di tutti i vincoli consente di dare forma, infatti, alla griglia delle parti più o meno sensibili del territorio entro la quale costruire il progetto del Pia-



I vincoli sovraordinati (tav. 25 del quadro conoscitivo)

-  Riserva naturale di "Valle dell'Inferno e Bandella"
-  Riserva naturale di "Valle dell'Inferno e Bandella" - Fascia di rispetto
-  Area protetta "O Arno"
-  Anpil "Pinetum"
-  Vincolo paesistico L.1947/39
-  Vincolo L.1089/39
-  Area di pertinenza fluviale L.431/85
-  Area di pertinenza fluviale L.431/85 proposta di ampliamento da P.T.C.
-  Aree di pertinenza fluviale L.431/85 proposta di deperimetrazione da P.T.C.
-  Area di rispetto cimiteriale
-  Vincolo idrogeologico L.3267/23
-  Vincolo idrogeologico L.3267/23 proposta di ampliamento da P.T.C.
-  Casse di espansione
-  Autorità di Bacino dell'Arno
-  Area di rispetto pozzi acquedotto comunale





*Prg del 1969: estratto di una tavola di piano*

no; i vincoli a cui si fa riferimento sono quelli che derivano da leggi nazionali, regionali, strumenti urbanistici o di settore che condizionano le previsioni della pianificazione comunale. Si tratta, quindi, di decisioni prelieve, alle quali il nuovo P.R.G. non può che adeguarsi. Dal punto di vista della gestione del Piano è da rimarcare l'importanza della rappresentazione delle aree e fasce soggette a vincolo, in quanto solo così è possibile conoscere l'esatto regime giuridico-normativo di ogni singola parte del territorio.

I vincoli presi in esame e rappresentati nella tavola 25 sono quelli relativi alla tutela di aree di pregio ambientale (Riserva naturale di Bandella, Anpil "il Pinetum", aree protette ex L.R. 52/85 - ambito "a", area protetta "0 Arno", vincolo ex L. 1497/39), quelli di individuazione di elementi puntuali di valore storico o architettonico (L. 1089/39), e quelli relativi alla salvaguardia di aree sensibili e particolarmente vulnerabili (vincolo idrogeologico, piano dell'Autorità di bacino del fiume Arno, fasce di pertinenza fluviale ex L. 431/85 ed ex L. 230/89, aree di rispetto dei pozzi e aree di rispetto cimiteriale).

### **1.3 La strumentazione urbanistica comunale in atto**

#### *1.3.1 Il Piano Regolatore Generale vigente*

*PRG – Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 e 41 del 25 e 27 Gennaio 1969, e con delibera n. 43 del 24 Febbraio 1969. Approvato dalla GRT con delibera n. 1341 del 24 Ottobre 1972.*

*1° Variante Organica – Adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 166 del 27 Maggio 1986. Approvata dalla GRT con delibera n. 490 del 22 Gennaio 1990.*

*Variante di settore per le Zone Produttive – Adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 17 Dicembre 1993. Approvata dalla GRT con delibera n. 3979 del 21 Agosto 1995.*

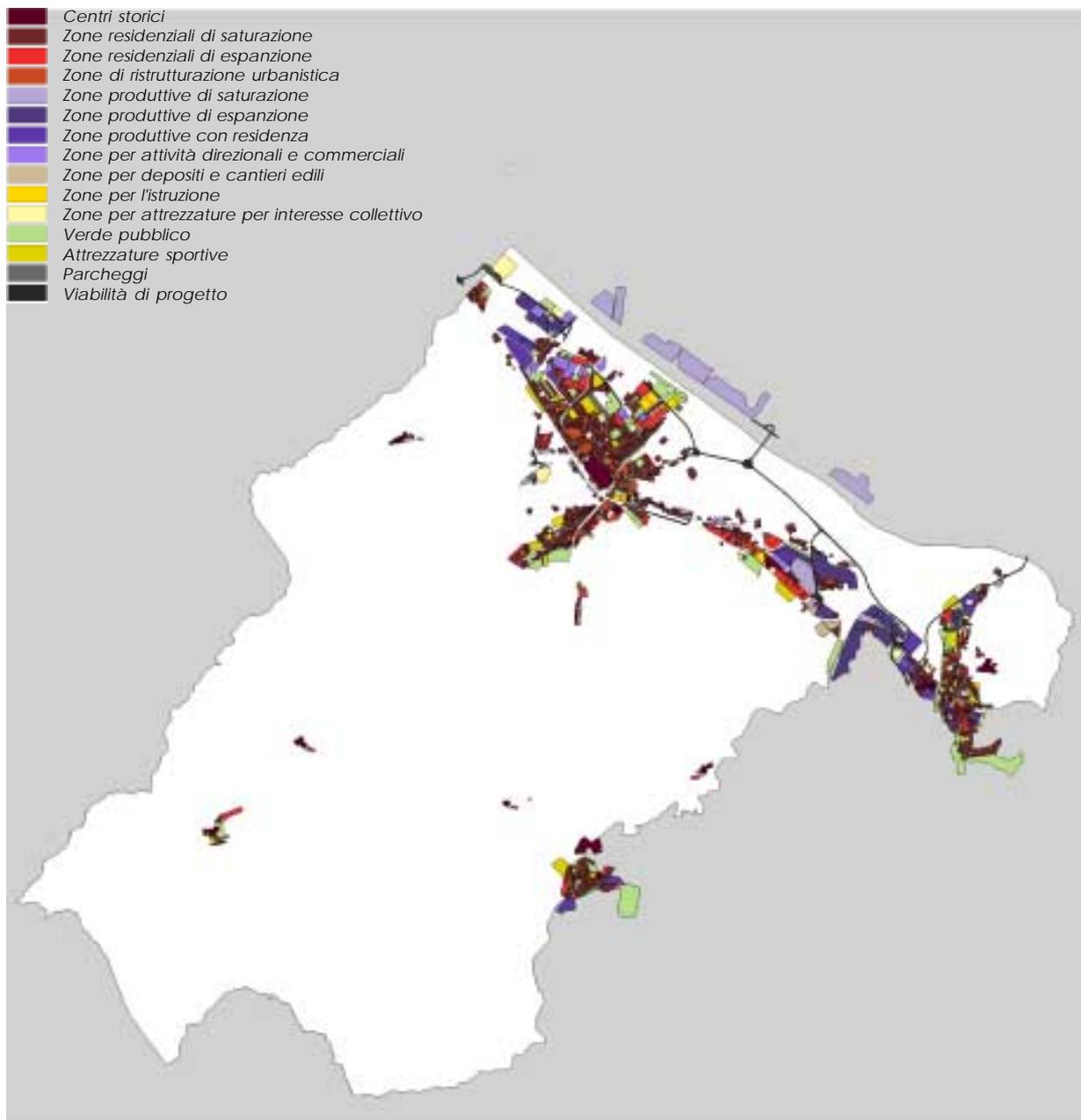
*II° Variante – Effettuata con le procedure semplificate previste dalla L.R. 5/95 che consente, per varianti non organiche allo strumento urbanistico, l'approvazione diretta del Consiglio Comunale, con controllo di legittimità del CO.RE.CO. La Variante, pertanto, è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 29 Gennaio 1999.*

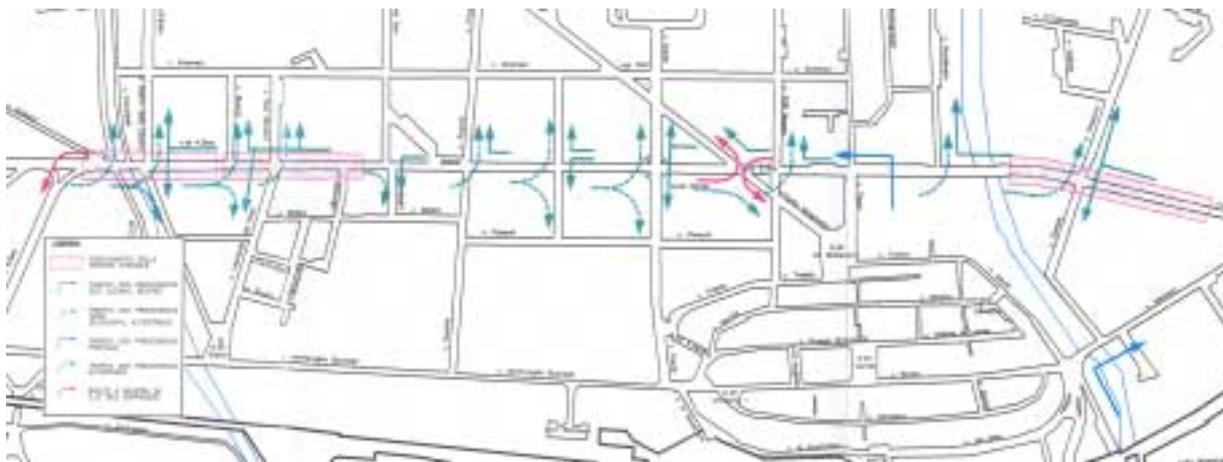
La Variante in oggetto, il cui iter è iniziato nel 1994, è stata predisposta per risolvere problematiche specifiche inerenti: il sistema produttivo; le zone residenziali; la viabilità di interesse sovracomunale e le conseguenti ripercussioni sulla viabilità comunale.

La consistenza dimensionale complessiva della variante è di 122.500 mq di nuove aree



Il Prg vigente: Montevarchi e i comuni contermini (tav. 23 del quadro conoscitivo)





*Piano generale del traffico urbano: individuazione dei principali itinerari di svolta di distribuzione della viabilità principale*

residenziali, 141.500 mq di nuove aree produttive e 30.250 mq di nuove aree di ristrutturazione urbanistica. Le aree residenziali introdotte con la variante sono distribuite in modo diffuso su tutto il fondovalle; esse comprendono sia incrementi alle zone di saturazione che nuove aree di espansione, delle quali le più consistenti sono localizzate a Levanella tra la S.S. 69 e la ferrovia, per un incremento complessivo valutato nella Relazione della variante in 44.900 mc.

Sono state inserite anche nuove aree produttive localizzate in prossimità delle aree già esistenti di Montevarchi Nord, Levanella e Levane.

Questi nuovi insediamenti completano le previsioni della variante specifica per le Zone Produttive, con la quale erano già state introdotte consistenti aree a destinazione produttiva come potenziamento degli insediamenti esistenti.

Inoltre sono state individuate nuove zone di Ristrutturazione Urbanistica, dislocate soprattutto a Montevarchi, con destinazioni miste prevalentemente residenziali e commerciali.

Infine nella variante sono riportate le previsioni delle infrastrutture viarie di interesse sovracomunale (variante S.S. 69, variante alla S.P. 11) e la nuova viabilità di scorrimento ur-

bano.

### *1.3.2 Il Piano del traffico urbano*

*Adottato con Delibera della G.C. n° 113 del 25 Marzo 1999*

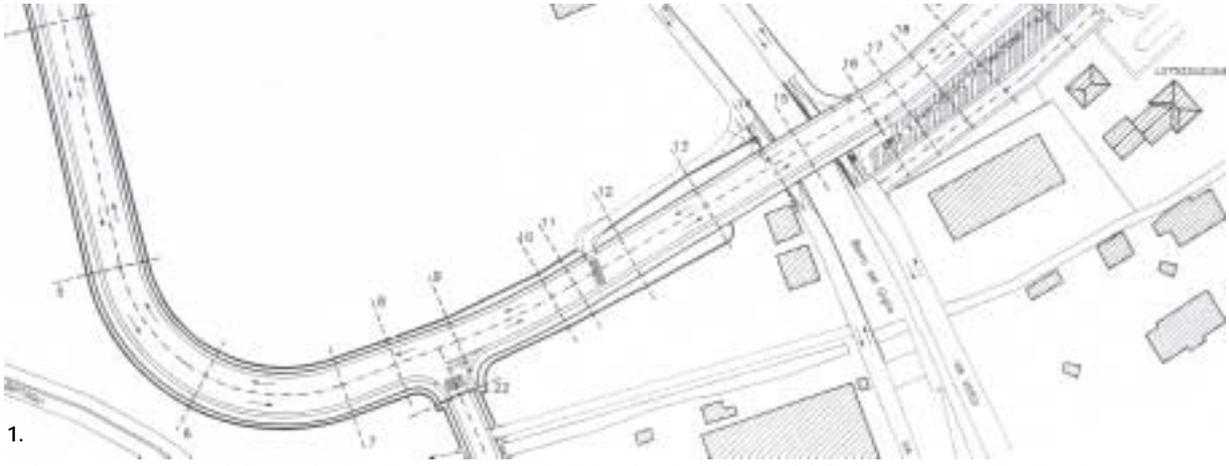
Il piano, elaborato secondo le indicazioni del Nuovo Codice della Strada, prevede interventi sui seguenti temi:

**Circolazione:** il P.T.U. effettua una gerarchizzazione della rete viaria comunale, al fine di delineare una migliore organizzazione della circolazione urbana.

**Sosta:** viene prevista una riorganizzazione delle aree di sosta esistenti nell'ottica di una distribuzione e di uno sfruttamento più razionale dei parcheggi. Il piano contiene anche indicazioni per recuperare nuovi spazi di sosta, o per eliminare aree di sosta non utilizzate.

**Tutela degli ambiti di interesse:** intesa come attenzione al contenimento dell'inquinamento atmosferico ed acustico, dell'eccesso di traffico in relazione alla permeabilità trasversale delle strade, dell'eccesso di velocità veicolare all'interno dei centri abitati, dell'eccesso di pressione della sosta rispetto alla qualità urbana.

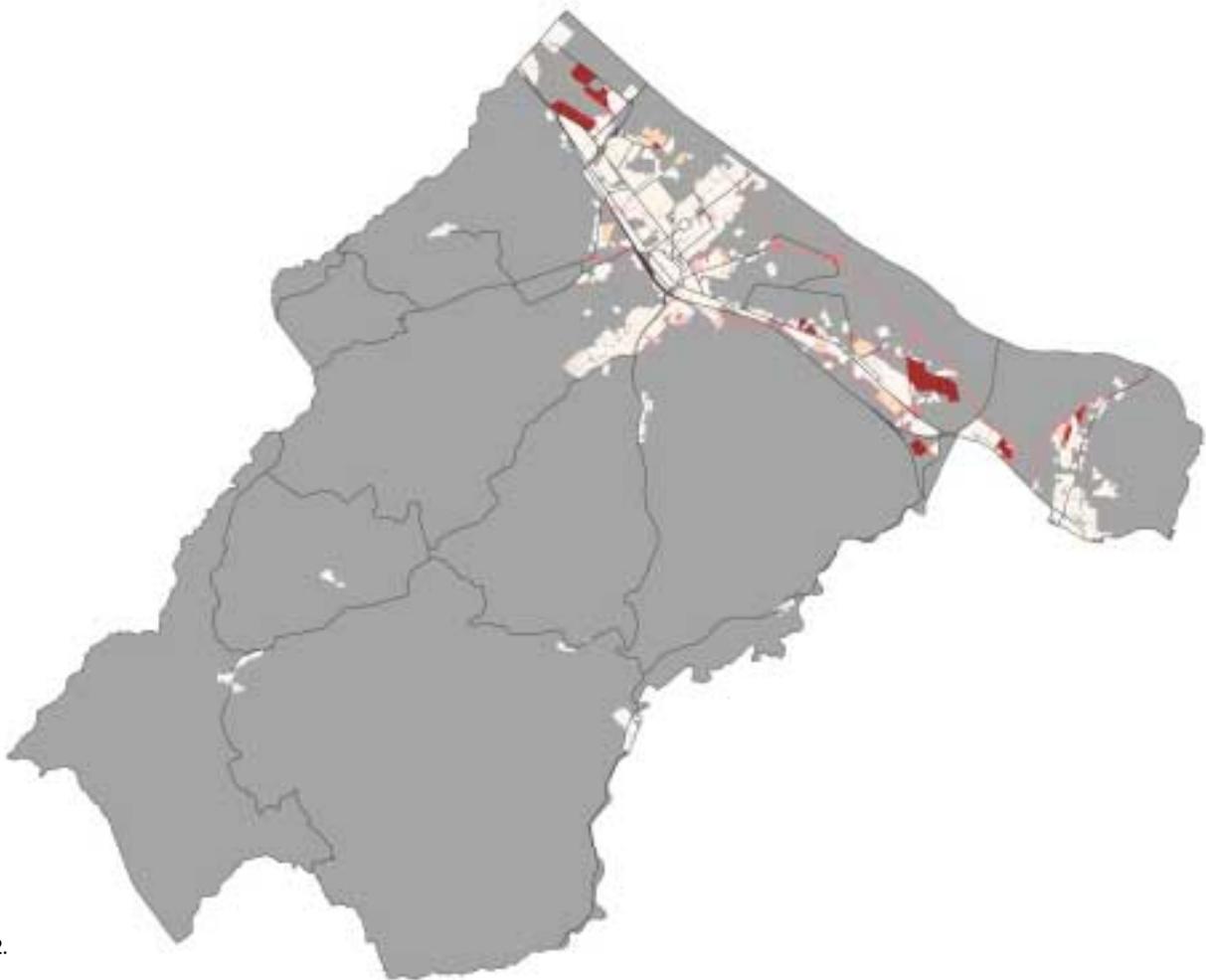
**Sicurezza:** con l'indicazione di interventi convergenti mirati alla riduzione della velocità di transito nei centri abitati.



1.

1. Progetto esecutivo della strada di collegamento tra via Unità d'Italia e "borro del Giglio"; 2. Le previsioni inserite con la variante al 1994

- Zone residenziali
- Zone produttive
- Zone di ristrutturazione urbanistica
- Viabilità e parcheggi di progetto
- Zone per servizi
- Area urbanizzata



2.



*Variante per i centri storici: estratti cartografici*

### *1.3.3 La variante al P.R.G. per le zone storiche*

*Approvata con delibera GRT n° 9020 del 10 Ottobre 1988*

Il Piano è fondato su un'ampia indagine storica eseguita mediante ricerca su testi manoscritti e su pubblicazioni a partire dal XII secolo. E' stata in tal modo evidenziata la struttura urbana del centro storico di Montevarchi e le sue principali emergenze architettoniche, quali la cinta muraria, e tutti gli elementi morfologici, architettonici e tipologici di rilievo.

Queste indagini sono state eseguite mediante la compilazione di una apposita schedatura l'analisi è completata con una sintesi cartografica delle informazioni raccolte.

La parte progettuale consiste in norme che disciplinano gli interventi edilizi consentiti, in base alla qualità e allo stato di conservazione degli edifici e la destinazione d'uso prevista in ciascuna unità edilizia.

Il piano inoltre individua alcuni settori urbani del centro di Montevarchi destinati alla funzione residenziale, da attuare tramite comparti unitari d'intervento.

Da un'indagine svolta presso i competenti uffici comunali, è scaturito che questo strumento contiene alcuni elementi di rigidità che ne rendono difficoltosa la fase gestionale e la sua completa

attuazione.

In particolare le difficoltà maggiori riguarderebbero l'eccessiva schematicità delle funzioni ammesse che, vista anche la datazione della variante, non sono più corrispondenti all'attuale domanda che riguarda il centro storico di Montevarchi. A questo riguardo il nuovo PRG dovrà intervenire con opportune correzioni, per non imbrigliare ulteriormente le potenzialità funzionali che il centro può offrire, pur nell'ottica della conservazione e della salvaguardia del patrimonio architettonico.

Viceversa nel campo delle tipologie di intervento ammesse, la rigidità della norma ha consentito un certo controllo degli interventi edilizi finora effettuati e, pertanto, si ritiene opportuno non apportare modifiche sostanziali a questa parte. Tuttavia in fase di redazione del Regolamento Urbanistico dovrà essere effettuata una revisione delle categorie di intervento, adeguandole a quelle previste nella recente Legge Regionale n.52/1999.

### *1.3.4 La variante al PRG per le zone agricole*

*Approvata con delibera della Giunta Regionale n° 164 del 22 Maggio 1986*

La variante ha come finalità la conservazione degli edifici e dei manufatti di valore storico,



Variante per le zone agricole: estratto della scheda di rilevamento

architettonico e ambientale posti nella zona agricola, mediante la disciplina degli interventi edilizi consentiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie, così come previsto dalla L.R. 59/80, che ha introdotto questo strumento. Tale disciplina di intervento è graduata sull'effettivo valore architettonico degli edifici, la cui valutazione è stata effettuata tramite la realizzazione di un'accurata schedatura degli elementi storici, tipologici e costruttivi e dello stato di conservazione di ogni edificio e del suo resede di pertinenza. Questo strumento viene attualmente utilizzato da parte degli uffici competenti senza particolari problematiche gestionali.

Tuttavia il Piano Strutturale prevede che, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, le schede vengano aggiornate alla situazione attuale ed integrate con l'indagine sugli edifici presenti al Catasto d'Impianto del 1940 e non ancora censiti. Le categorie di intervento ammesse saranno riviste in conformità alle nuove disposizioni della Legge Regionale n.52/1999

#### **1.4 Lo stato di attuazione del PRG vigente e le dinamiche in atto**

##### **1.4.1 La metodologia di analisi**

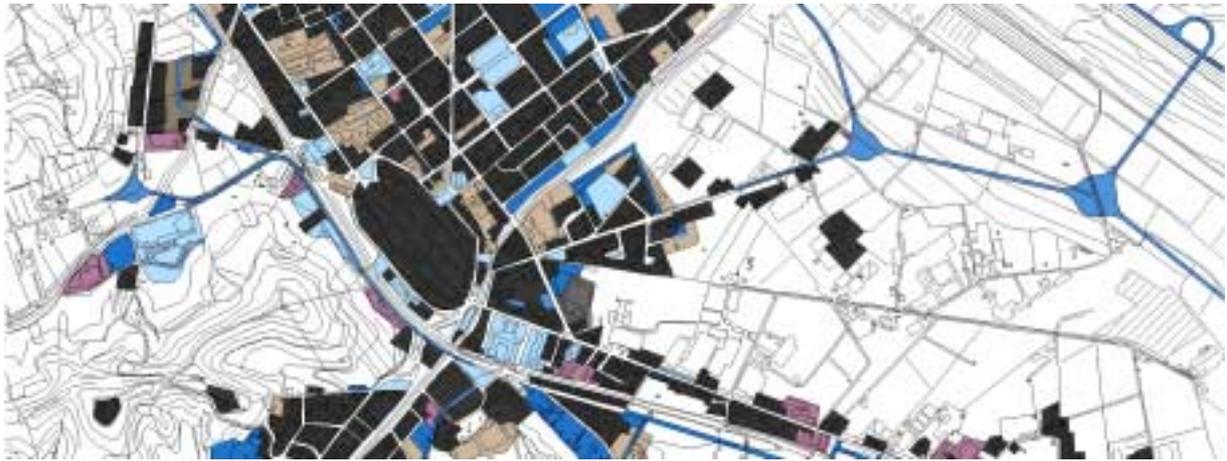
Per verificare lo stato di attuazione del PRG

vigente è stata effettuata una ricognizione analitica sulle previsioni in esso contenute, indirizzata secondo le tre principali categorie di trasformazione individuate dal Piano: il sistema residenziale (aree di espansione edilizia), il sistema produttivo, le ristrutturazioni urbanistiche.

L'analisi si è svolta attraverso due fasi distinte: la ricerca negli uffici e negli archivi comunali delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e la successiva catalogazione dei dati, che è avvenuta attraverso l'elaborazione di tabelle analitiche contenenti lo stato attuale di ciascuna area di trasformazione, i dati della previsione di piano, l'anno di rilascio della concessioni e la percentuale di realizzazione. Infine sono state elaborate tabelle riassuntive in modo da avere una indicazione complessiva dell'attuazione del piano, con un immediato raffronto tra le previsioni di Piano e la loro effettiva realizzazione.

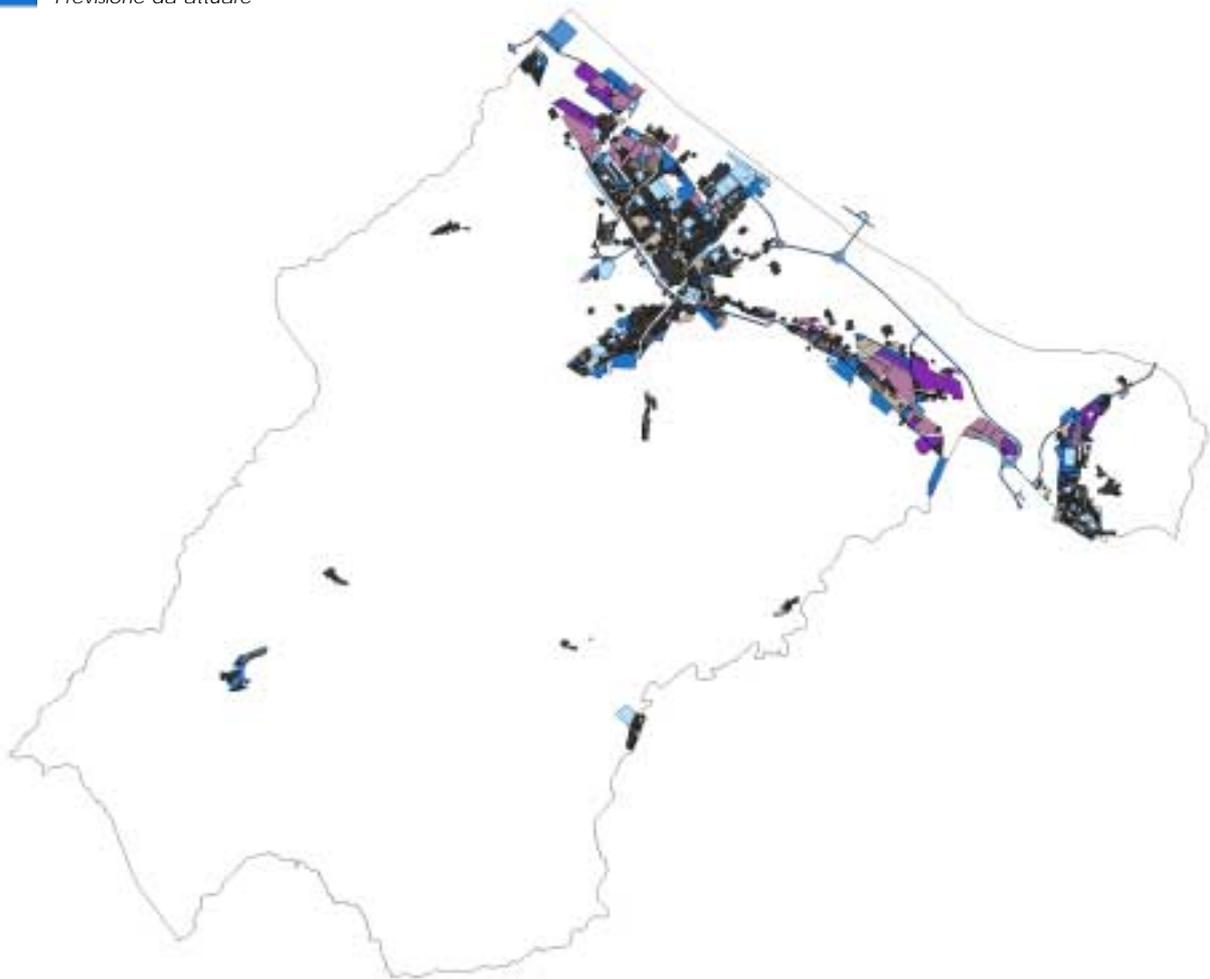
##### **1.4.2 Lo stato di attuazione del PRG vigente e le dinamiche in atto**

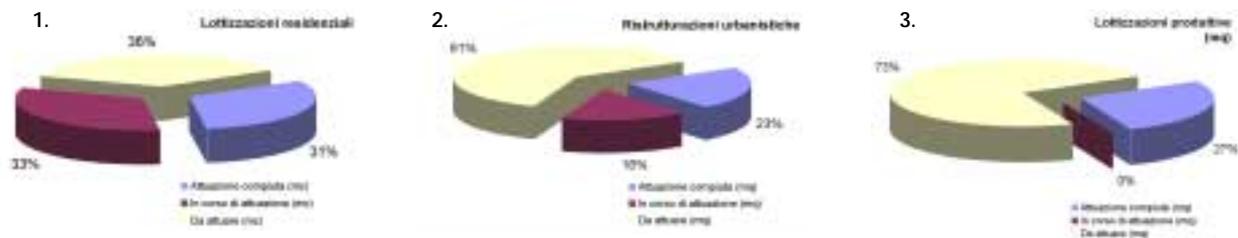
Le previsioni del Piano Regolatore vigente hanno complessivamente la seguente consistenza quantitativa: 481.000 mc di volumetria residenziali, 395.000 mq di aree produttive,



1. Lo stato di attuazione del Prg vigente (tav. 24 del Quadro conoscitivo)

- RESIDENZIALE
- Previsione attuata
- Previsione in corso di attuazione
- Previsione in itinere
- Previsione da attuare
- PRODUTTIVO
- Previsione attuata
- Previsione da attuare
- SERVIZI E INFRASTRUTTURE
- Previsione attuata
- Previsione in corso di attuazione
- Previsione da attuare





1. Attuazione lottizzazioni residenziali; 2. Attuazione ristrutturazioni urbanistiche; 3. Attuazione lottizzazioni produttive

con una superficie coperta massima di 207.900 mq, e 468.510 mc per ristrutturazioni urbanistiche con percentuali di realizzazione del 70% per il residenziale, del 27% per il produttivo e del 39% per le ristrutturazioni urbanistiche. Le tabelle allegate alla relazione di avvio al procedimento mostrano in modo analitico lo stato d'attuazione del piano. In merito alle zone produttive va precisato che nel conteggio delle "aree da realizzare" sono state inserite le previsioni riguardanti sia l'area dell'Accordo di programma approvato con D.P.R. del 17.03.2000, che le zone destinate a P.I.P., per le quali è in atto il bando per l'assegnazione delle aree.

Le quantità sopra riportate sono determinate dalla sommatoria delle previsioni del piano originario con le aree introdotte con le successive varianti. Per meglio valutare lo stato d'attuazione del piano, pertanto, si è ritenuto opportuno suddividere il corpo delle previsioni di partenza da quanto è stato successivamente introdotto.

Il PRG precedente all'ultima variante è in gran parte attuato, con percentuali di realizzazione del 94,45% per le espansioni residenziali e del 79,28% per le aree produttive. Rimango-

no ancora da attuare parte delle aree di ristrutturazione urbanistica, per le quali la percentuale di realizzazione è del 47,77%.

Quest'ultimo dato è motivato dal fatto che in alcune delle aree da attuare è ancora operante l'attività originaria, come ad esempio nell'area dell'attuale ospedale, mentre in altre aree le discordanze tra i proprietari impediscono la redazione dei necessari piani unitari.

La Variante "94", approvata nel gennaio 1999, ha introdotto consistenti previsioni in incremento in ognuno dei tre settori di trasformazione analizzati, quantificabili in 122.500 mq di nuove aree per l'espansione residenziale, 141.500 mq di nuove aree produttive, 30.250 mq di aree di ristrutturazione urbanistica.

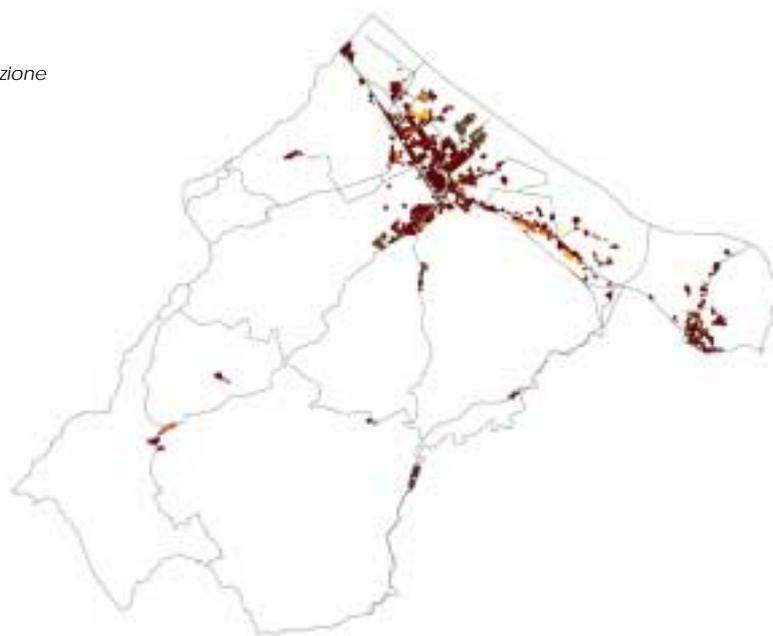
Queste nuove previsioni sono in gran parte da attuare, ad eccezione di due aree di espansione residenziale, per le quali è iniziato l'iter di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, e di un'area di ristrutturazione urbanistica ubicata a Levane. La continua produzione di strumenti pianificatori settoriali e di varianti generali o parziali al P.R.G. vigente, seppure da considerare in modo negativo per gli effetti sul territorio, tuttavia è testimonianza di un ambito dinamico

Lo stato di attuazione del Piano Regolatore vigente: 1. Il residenziale; 2. il produttivo

---

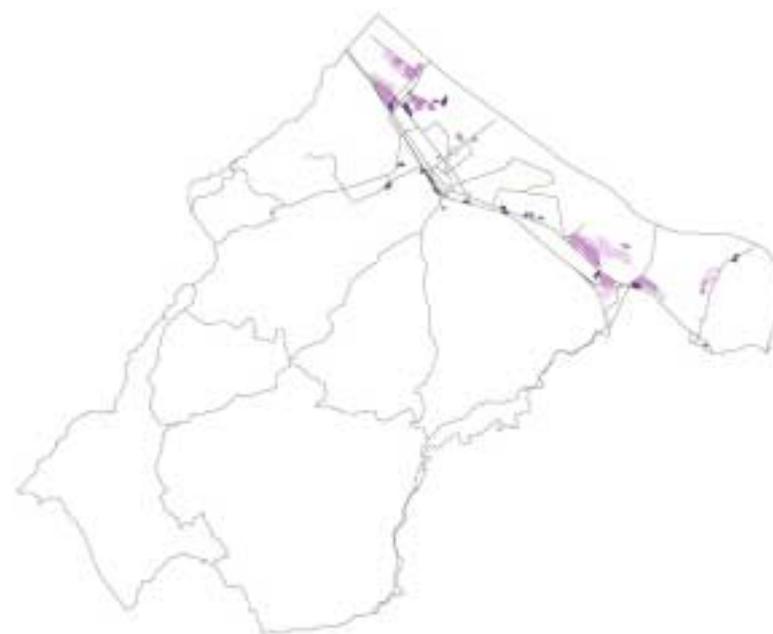
-  Tessuto esistente
-  Previsione attuata
-  Previsione in corso di attuazione
-  Previsione in itinere

1.



-  Tessuto esistente
-  Previsione attuata

2.



---

ed in continua crescita, costantemente alla ricerca di nuove opportunità di sviluppo economico e sociale.

La società "Valdarno sviluppo", assieme alle amministrazioni locali, è il veicolo principale di promozione e di gestione di tali opportunità, concretizzate con l'attivazione di vari strumenti di intervento specifici nell'area del Valdarno Superiore, quali la Legge 236/'93, articolo 1 ter "Fondo per lo sviluppo", tramite la quale è stato attivato un contributo per la gestione di un programma finalizzato allo sviluppo economico del Valdarno, e la costituzione del Distretto industriale valdarnese di cui alla deliberazione del CRT n° 6/2000, in attuazione della Legge 140/'99.

Attualmente "Valdarno sviluppo" sta gestendo il bando per l'assegnazione di aree per insediamenti produttivi PIP nel comune di Montevarchi, per una superficie complessiva di 135.500 mq, che interessa tutte le aree produttive residue del P.R.G., ad eccezione della zona interessata dall'Accordo di programma.

Il P.I.P., l'Accordo di programma, il nuovo assetto infrastrutturale, l'eventuale concretizzazione del P.R.U.S.S.T., la realizzazione del-

l'ospedale unico del Valdarno, di alcune grandi aree di ristrutturazione urbanistica (ad esempio l'area dell'ex Toscolegnami) ed infine la prossima approvazione di una variante al P.R.G. per la localizzazione di un campeggio di circa 100 piazzole lungo la SP Chiantigiana, al confine con il comune di Caviglia, rappresentano le dinamiche più significative attualmente in atto a Montevarchi.

## **2. L'ascolto degli attori locali**

Nel corso della prima fase di lavoro per la redazione del Piano Strutturale si è provveduto a sondare gli operatori locali nei settori dell'industria, artigianato e orto-floro-vivaismo, mediante l'invio di apposite schede da compilarsi a cura del destinatario al fine di avere indicazioni circa il grado di propensione all'intervento nei diversi settori indagati sia per eventuali ampliamenti delle singole attività, sia nel caso l'attuale ubicazione dell'azienda fosse incongrua e senza possibilità di miglioramento e/o ampliamento, per rilevarne la disponibilità ad un trasferimento dell'impianto sempre all'interno del territorio comunale. L'amministrazione ha inoltre voluto verificare tramite un bando pubblico quali e quante fossero le ri-

chieste per la realizzazione di nuove strutture ricettive; di seguito, si da anche sinteticamente conto delle istanze dei privati che sono state in questi mesi presentate all'attenzione della Amministrazione e del progettista del Piano.

### 2.1 La rilevazione della domanda di espansione delle attività produttive presenti sul territorio di Montevarchi

Al fine di acquisire altre conoscenze sulle ne-

cessità di espansione e/o di nuova localizzazione delle imprese operanti nel Comune di Montevarchi è stata condotta un'indagine attraverso un questionario che è stato inviato nel luglio 1999 a 1.995 ditte già insediate nel comune di Montevarchi, comprese le imprese orto-floro-vivaistiche.

Hanno risposto al questionario 111 imprese, 51 delle quali hanno dichiarato di non avere problemi di spazio, sia nel senso di interesse

N°	INDUSTRIA E ARTIGIANATO				COMMERCIO				AGRICOLTURA			
	Ampliamento		Nuovo insediamento		Ampliamento		Nuovo insediamento		Ampliamento		Nuovo insediamento	
	Sup. Coperta	Sup. Scoperta	Sup. Coperta	Sup. Scoperta	Sup. Coperta	Sup. Scoperta	Sup. Coperta	Sup. Scoperta	Sup. Coperta	Sup. Scoperta	Sup. Coperta	Sup. Scoperta
1	70	5.000	1.000	5.000	1.000	10.000	3.000	3.000	300	20.000	500	2.000
2	2.000	500	2.000	2.500	150		400	400	2.000	50.000	200	200
3	1.000	100	700	1.000	3.000		150	4.000	100	2.000	400	200
4	150	100	200	200			2.000	500	3.500	1.500	130	3.000
5	500	1.000	500	1.000			500		150	10.000	1.000	10.000
6	500	1.000	400	1.000					500	6.000	1.000	
7	1.500	3.000	3.000	1.000					500	130		
8	1.000	1.000	1.000	1.400					3.000			
9	1.500	100	1.000	1.000					200			
10	700		600	1.000					500			
11	200		1.500	1.000					150			
12			500	2.000					230			
13			1.000	2.000								
14			1.000	100								
15			1.500	50								
16			2.000	1.500								
17			200	500								
18			150									
19			1.000									
20			4.000									
21			4.000									
22			500									

#### TOTALI SUPERFICI (mq.)

INDUSTRIA E ARTIGIANATO			COMMERCIO			AGRICOLTURA		
<i>Ampliamento</i>	Sup. Coperta	9.120	<i>Ampliamento</i>	Sup. Coperta	4.150	<i>Ampliamento</i>	Sup. Coperta	11.130
	Sup. Scoperta	11.800		Sup. Scoperta	10.000		Sup. Scoperta	89.630
<i>Nuovo insediamento</i>	Sup. Coperta	27.750	<i>Nuovo insediamento</i>	Sup. Coperta	6.050	<i>Nuovo insediamento</i>	Sup. Coperta	3.230
	Sup. Scoperta	22.250		Sup. Scoperta	7.900		Sup. Scoperta	15.400
<i>Totali Nuove Aree</i>	Sup. Coperta	<b>36.870</b>	<i>Totali Nuove Aree</i>	Sup. Coperta	<b>10.200</b>	<i>Totali Nuove Aree</i>	Sup. Coperta	<b>14.360</b>
	Sup. Scoperta	<b>34.050</b>		Sup. Scoperta	<b>17.900</b>		Sup. Scoperta	<b>105.030</b>

all'ampliamento in loco, sia nel senso del trasferimento in nuovi locali o in nuove aree. Le 60 che hanno dato invece risposte affermativo si possono raggruppare nel modo seguente in base alle risposte.

1. Nel settore dell'industria e dell'artigianato è stata manifestata una forte propensione al trasferimento (22) contro (11) che chiedono nuove aree sia coperte sia scoperte, adiacenti alle loro attuali localizzazioni.

2. Nel settore del commercio la necessità del trasferimento dell'attività prevale di misura su

quella dell'ampliamento, (5) contro (3).

3. Nel settore dell'agricoltura prevale invece la disponibilità all'ampliamento della struttura produttiva (12) rispetto al nuovo insediamento (6).

Il settore dell'industria e dell'artigianato risulta, dunque, quello con le maggiori esigenze di aree per nuovi insediamenti che in parte, potranno essere soddisfatte con l'attuazione del nuovo P.I.P.. Il settore agricolo conferma il radicamento nel fertile fondovalle, facendo richiesta di ben 105.030 mq di terreno per la produzione in piena aria.

RILEVAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE			
1. Denominazione e ragione sociale		<input type="text"/>	
2. Indirizzo, via / piazza		<input type="text"/>	
3. Tipo di attività <input type="text"/>			
4. Rapporti con l'area (a) (m <sup>2</sup> )		5. Da "a)" con quale stato <input type="text"/>	
6. Superficie scoperta da fabbricati	m <sup>2</sup>	8. Superficie scoperta sotto tetto	m <sup>2</sup>
7. Superficie utile dei fabbricati	m <sup>2</sup>	9. Superficie scoperta di pertinenza	m <sup>2</sup>
9. Locali di proprietà (a) / no. / in parte / <input type="text"/>		10. Totale attività <input type="text"/>	
11. Servizi essenziali supportati <input type="text"/>			
12. Mezzi di trasporto utilizzati per lo svolgimento dell'attività			
	di mezzi propri		%
	di ferrovie		%
	di corsie		%
	di altri		%
13. Esigenze di ampliamento:		a) Superficie scoperta	m <sup>2</sup>
		b) Superficie scoperta	m <sup>2</sup>
14. Esigenze di nuovi insediamenti:		a) Superficie scoperta	m <sup>2</sup>
		b) Superficie scoperta	m <sup>2</sup>
NOTE:			

1.

## 2.2 Il bando per le attrezzature ricettive

L'Amministrazione comunale, nel corso della predisposizione del nuovo Piano Regolatore Generale, ha ritenuto di dover verificare la disponibilità degli operatori economici ad insediarsi nel territorio con nuove attrezzature a carattere ricettivo (alberghi, residenze turistico-alberghiere, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanze, etc.).

Pertanto vista l'ubicazione baricentrica di Montevarchi rispetto a un territorio vasto e denso di attrattive turistiche (Firenze, Siena e Arezzo) e la rete di infrastrutture che ad esso

## RIEPILOGO RICHIESTE DEI CITTADINI

Tipo di destinazione	Numero di richieste	Superficie (mq)
Attrezzature sportive	1	8.420
Autorimesse	2	2.260
Produttivo con residenza	2	31.200
Produttivo di espansione	5	50.060
Produttivo di saturazione	3	3.220
<b>Totale produttivo</b>		<b>84.480</b>
Residenza di espansione	55	120.455
Residenza di saturazione	23	55.825
<b>Totale residenza</b>		<b>776.280</b>
Ristrutturazioni urbanistiche	6	19.075
Turistico ricettivo	1	42.115

Tabella riassuntiva delle istanze dei privati pervenute fino al 15 maggio 2000

lo collegano, considerate le caratteristiche del territorio stesso per buona parte caratterizzato dal paesaggio collinare tipico toscano e rilevata l'attuale esigua capacità ricettiva del comune, l'Amministrazione ed il progettista del piano hanno ritenuto utile raccogliere le istanze di privati finalizzate ad investimenti nel settore turistico.

Hanno risposto al bando 14 privati che hanno presentato altrettante istanze per poter attivare interventi turistico-ricettivi nel territorio di Montevarchi. Più precisamente sono state raccolte richieste per: 4 campeggi in collina, 3 strutture alberghiere per complessivi 350 posti letto da localizzare in Montevarchi Capoluogo, 6 residenze turistiche alberghiere, 5 delle quali da ubicare in collina, 1 villaggio turistico in collina. Nella redazione del Regolamento Urbanistico si terrà conto delle richieste avanzate dai privati e, verificata la compatibilità degli interventi proposti con le risorse ambientali, gli stessi potranno essere inseriti nelle previsioni nel nuovo strumento urbanistico.

### 2.3 Le istanze dei privati

Nel corso della formazione del Piano Strutturale sono pervenute all'Ufficio di piano nu-

merose istanze di privati con le quali si chiede una diversa classificazione urbanistica dei propri ruoli rispetto a quella prevista dal P.R.G. vigente.

In particolare su 98 domande ben 78 (80%) richiedono una classificazione residenziale che interessa aree per 776.280 mq. Propongono una destinazione produttiva 10 privati per complessivi 84.480 mq, mentre 6 istanze sollecitano l'attribuzione delle categorie della ristrutturazione urbanistica. Due sono le proposte di autorimessa, una richiede la destinazione a turistico-ricettivo ed un'altra quella di attrezzatura sportiva. Tutte le istanze sono state schedate e cartografate. In merito alla valutazione di tali istanze occorre subito precisare che quelle localizzate all'esterno degli ambiti insediativi definiti dal Piano Strutturale sono da ritenersi inaccoglibili, mentre quelle che rientrano in tale perimetrazione saranno valutate durante la redazione del Regolamento Urbanistico.

### 3 Il sistema informativo territoriale

Il piano regolatore di Montevarchi sarà interamente disegnato su base cartografica digitale (nelle due scale oggi disponibili, 1:10000



Cartografia tecnica regionale - scala 1:10.000

per l'intero territorio e 1:2000 per le aree urbanizzate), utilizzando procedure e tecniche Gis (Geographic Information System).

Questa metodologia consente di procedere alla definizione di specifiche relazioni (attraverso operazioni di georeferenziazione) tra gli elementi grafici (superfici, linee e punti) e il complesso di informazioni (banche dati alfanumeriche, testi, tabelle, immagini) che normalmente costituiscono le unità essenziali di uno strumento urbanistico, con l'utilizzo incrociato di software di disegno automatizzato (cad), archiviazione elettronica (database) e Gis.

La costruzione del piano attraverso l'uso di tali tecniche consentirà di pervenire direttamente alla realizzazione di un piano interamente informatizzato senza dover procedere a difficoltose e problematiche procedure di traduzione ed informatizzazione a posteriori di elaborati originariamente concepiti in forma tradizionale. Per ottenere ciò, come già detto, si è reso necessario organizzare l'ufficio di piano con attrezzature e personale specifico in grado di inserirsi nel processo di elaborazione del piano fino dalla fase iniziale di costruzione dell'apparato conoscitivo.

La disponibilità di una cartografia digitale (gis-

oriented) consente inoltre di sfruttare la mole consistente di informazioni in essa presente e di tradurle in carte tematiche di prima interpretazione della realtà territoriale di studio.

La maggior parte delle immagini contenute nella presente relazione sono state ottenute sfruttando tali risorse.

Nel proseguo del lavoro saranno ampliate e riorganizzate le banche dati esistenti, con l'utilizzo delle informazioni e delle ricerche specifiche sviluppate in occasione della redazione del piano. L'utilizzo di tecniche Gis è stato esteso anche alla produzione degli elaborati di progetto (tavole prescrittive e normative) al fine di definire procedure automatizzate di consultazione del piano e di produzione di cartografie specifiche (estratti di piano, certificati urbanistici, ed altro) il tutto inserito in un progetto più ampio e complesso di costruzione del sistema informativo territoriale comunale.

## 4 Le analisi urbanistiche

### 4.1 Le fasi della crescita urbana

“La formazione di Monteverchi, borgo di pianura sorto sulla principale strada di fondovalle che, attraverso il Valdarno collega Firenze con



1.



2.

1. "A.S.F. Capitani di parte": dettaglio di un disegno seicentesco del Valdarno; 2. La settecentesca "carta della comunità di Montevarchi"

Arezzo, va fatta risalire ad un nucleo castellare situato su un poggio, appartenuto ad una delle grandi famiglie feudali della Toscana altomedioevale, i marchesi Bourbon del Monte di Santa Maria, scesi nella penisola al seguito dell' "invasione franca" (G.F. Di Pietro e G. Gobbi Sica, *Montevarchi, in Memoria e sviluppo urbano. Centri storici nel territorio aretino, Arezzo – Città di Castello, 1994, pp. 157-158*). Dall'originario sviluppo sulla collina, Montevarchi come realtà urbana nasce nel XIII secolo a seguito dell'abbandono degli insediamenti collinari, fenomeno che interessò in epoca tardo medioevale molti altri centri della provincia di Arezzo e della Toscana in generale. L'espansione della città sino alla metà dell'ottocento è racchiusa sostanzialmente all'interno delle mura, ad eccezione, delle costruzioni addossate alle mura stesse all'interno dell'antemurale tra il torrente della Dogana ed il Berignolo fino all'antico Molino (oggi Via Mochi e Via Trento). Ciò ebbe come conseguenza la saturazione degli spazi interni e la sopraelevazione degli edifici medioevali. La prima espansione della città risale a dopo il 1860; questa è localizzata lungo la Via Fiorentina conseguentemente alla costruzione

della Stazione del nuovo tronco ferroviario Firenze – Arezzo. Tra la stazione ed il Centro Storico viene organizzato un ampio slargo chiuso da un lato da un edificio a loggiato con funzioni commerciali. Nello stesso periodo viene costruito un altro loggiato dalla parte opposta del Centro Storico addossato all'antemurale del torrente Dogana antistante Piazza Dogana (poi Garibaldi). La costruzione dei due nuovi loggiati documenta l'aumentato volume dei commerci e lo sviluppo artigianale nel comune di Montevarchi.

Secondo i dati del censimento demografico del 1901 risulta che il comune di Montevarchi è il più popolato del Valdarno con 12.165 abitanti (di cui nel capoluogo 7.180). La discussione sulla modalità dell'espansione urbana di Montevarchi caratterizza il periodo che va dal 1911 al 1920; dibattito avrà come esito la costruzione del Viale Dante che si configura anche come la prima lottizzazione ad uso residenziale della città. I terreni ai lati della Via Dante, acquistati dal Comune, furono poi ceduti ad alcuni privati per la costruzione di villini e palazzine con un risultato architettonico di rilievo sia per qualità architettonica, sia per omogeneità morfologica e tipologica.



Evoluzione degli insediamenti e della viabilità (tav. 20 del Quadro conoscitivo)





Foto aerea della porzione del capoluogo interessata dall'ampliamento del piano 1924

Il Piano d'Ampliamento del 1924 privilegia l'espansione del centro urbano verso l'Arno. Viene decisa la copertura del canale Berignolo prevedendo la costruzione di una strada lungo il suo corso, ma l'asse portante del piano è il nuovo viale di circonvallazione (Viale Diaz) che viene raccordato alla strada di 1° classe Roma - Firenze dopo aver sorpassato i borri del Giglio e del Dogana.

Il piano del 1924 disegna una maglia ortogonale che caratterizza lo sviluppo di Monteverchi fino al Piano Regolatore del 1969.

Il progettista del piano Ing. Frosali nella sua relazione individua anche una prima zonizzazione: "... la plaga di Piano Regolatore a quadrilateri più ampi compresa tra le due strade oblique (gioco del pallone e lungo Giglio) sarà particolarmente destinata a stabilimenti industriali come la più lontana dal vecchio centro urbano, e allo stesso uso potranno essere adibite le zone contigue alle due strade di raccordo oltre i borri del Giglio e della Dogana". Il piano prevedeva mq. 144.800 di terreno fabbricabile dei quali due terzi potevano essere coperti da fabbricati ed un terzo doveva restare a giardino o cortili. L'attuazione del piano viene cadenzata in tre periodi:

I° periodo - durata 10 anni (costruzione di Viale Grande, l'attuale Viale Diaz, dalla piazza del Molino alla obliqua del pallone);

II° periodo - durata 8 anni (completamento del Viale Grande con due ponti sui borri del Giglio e della Dogana);

III° periodo - durata 7 anni (costruzione dell'attuale Via Gramsci e delle traverse perpendicolari).

Nel 1931 viene espletato l'appalto per i lavori di Viale Diaz, su progetto dell'Ing. Frosali, terminati nel 1937.

Dal periodo che va dall'inizio della prima guerra mondiale alla metà degli anni '30, Monteverchi ha un continuo sviluppo sia economico sia demografico. La popolazione passa dai 13.118 abitanti del 1911 ai 15.695 del 1936. L'industria e l'artigianato hanno uno sviluppo straordinario, tanto che i lavoratori dell'industria nel 1927 risultano 3.369 distribuiti in 332 aziende di cui i settori produttivi più importanti sono quelli del cappello, del pelo e della seta.

Le fabbriche più importanti nel settore del cappello erano il cappellificio Rossi ed il cappellificio La Familiare. Altri settori industriali di notevole interesse erano quello chimico (Galeffi), quello meccanico (Ciatti), quello dei





*Via Dante, durante e dopo la costruzione (1923)*

laterizi (Gragnoli). Nel settore della seta gli opifici della Ginestra e di Levane.

Alla fine della seconda guerra mondiale, Montevarchi conta danni gravi ma limitati alla zona della stazione e alla linea ferroviaria (Viadotto di Caposelvi), alla viabilità (Ponte di Terranuova) ed alla frazione di Levane che è quasi completamente rasa al suolo.

Nel 1954 viene affidato all'architetto Enzo Vannucci l'incarico di redigere un nuovo Piano Regolatore. Il piano Vannucci non ottiene però l'approvazione del Consiglio Superiore dei LL.PP. ed anche una successiva rielaborazione dello stesso piano fu bocciata dall'Organo di Controllo Nazionale.

Le principali proposte del piano Vannucci consistevano in:

1. previsione di una nuova arteria lungo la riva dell'Arno per il traffico pesante e veloce in transito da Levane a S. Giovanni;
2. circonvallazione intermedia tra Viale Diaz e l'arteria lungo l'Arno da Levanella a Poggiolino;
3. espansione diffusa nella piana dell'Arno;
4. espansione residenziale sul colle dei Capuccini.

Data la mancata approvazione del piano da

parte del Ministero, la città di Montevarchi continua ad espandersi secondo le linee guida del Piano d'Ampliamento del 1924.

Dall'esame di una foto aerea dell'IGM scattata nel 1955 si può vedere lo stato di attuazione del vecchio piano e le modificazioni avvenute nel primo dopoguerra: parallela a Via Diaz è costruita Via Gramsci, e la nuova espansione residenziale resta circoscritta tra Via Piave e Via Puccini. Via Dante è prolungata verso l'Arno e, dove era situato il campo sportivo, sorge una piazza (Piazza della Repubblica) contornata da villette. Nel 1950 viene costruito il campo sportivo sul lato nord della Via Gramsci. Nella foto si nota l'infittirsi delle costruzioni lungo Via Fiorentina, Via Marconi e le prime villette lungo la Via Pestello. Sostanzialmente saturata la maglia ortogonale del piano del 1924 l'edificazione procede senza più una regola insediativa, determinando una dilatazione della città in tutte le direzioni senza alcun controllo.

Il "boom economico" degli anni '60 ha effetti assai negativi sul territorio di Montevarchi in quanto, in mancanza di uno strumento urbanistico, la massiccia espansione edilizia senza regole compromette anche gli equilibri di



*Via Pascoli, durante e dopo la costruzione (1923)*

quelle parti di città che erano frutto di un progetto unitario. A tal proposito, Grazia Gobbi nel suo libro "Montevarchi, profilo di storia urbana" acutamente osserva: "Le stesse piazze marginali al Centro Storico che avrebbero potuto costituire gli unici temi di distacco e di calcolata connessione fra l'antico ed il nuovo, realizzano invece l'occasione, attraverso l'alto sfruttamento del suolo, per una saldatura indifferenziata".

Nel 1963 l'Amministrazione Comunale compie la scelta di far redigere un piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) agli architetti Luciano Capacchi, Paolo Sica, Sergio Sozzi; si tratta di una scelta fondamentale per il futuro sviluppo urbano di Montevarchi. Le aree soggette a P.E.E.P. furono quelle già indicate dal piano Vannucci che prevedeva lungo il prolungamento del Viale Matteotti "zone residenziali intensive, estensive a ville, agricole". Il P.E.E.P. del 1964 rappresenta l'esperienza urbanistica più significativa per Montevarchi nel dopoguerra. Nel 1969 l'Amministrazione affida l'incarico per la progettazione del P.R.G. agli architetti Paolo Sica, Sergio Sozzi, Rivo Vanzi, piano che entra in vigore nel 1972; si tratta del primo strumento

urbanistico che si estende all'intero territorio comunale di Montevarchi.

Il Piano Regolatore del 1969, prevedeva lo sviluppo di Montevarchi dal capoluogo verso Levanella e Levane lungo la via di comunicazione principale. Il tema della viabilità era posto al centro della proposta progettuale, in particolare veniva affrontato il problema dell'attraversamento della piana di Montevarchi con la previsione della variante alla Strada Statale n. 69 prevista in posizione mediana tra l'attuale percorso ed il fiume Arno, con collegamenti a nord con la S.S. 408 (Chiantigiana) ed il casello dell'autostrada, ed a sud con la S.S. 540 (Val d'Ambra). Nel settore produttivo il P.R.G. si pone il problema di un graduale allontanamento delle piccole e medie industrie dal tessuto urbano residenziale; vengono pertanto previste nuove aree industriali per un totale di 30 ettari localizzate tra Levanella e Levane, dove l'Amministrazione Comunale predisporrà il P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi). Nel fondovalle la destinazione resterà agricola con specializzazione vivaistica ed ortofrutticola; per la fascia collinare il P.R.G. prevedeva una destinazione agricola con vincolo



Foto aerea del centro di Montevarchi del 1955

paesaggistico per le parti più elevate del territorio. Veniva inoltre delimitato il Centro Storico del capoluogo seguendo il perimetro delle antiche mura. Il P.R.G. entra in vigore nel 1972, ma la sua piena operatività sarà possibile solo dopo la redazione e l'approvazione degli strumenti attuativi. Nel 1985 gli architetti Sergio Sozzi e Marina Concetta Zoppi firmano una prima revisione del P.R.G. del 1969; tale variante viene adottata dal C.C. nel 1986 ed approvata dalla Regione nel 1990.

Nel 1993 il C.C. adotta una variante parziale al "P.R.G. 1969" incentrata sulla previsione di nuove zone produttive localizzate su Viale Cadorna e Via di Terranuova a nord e a sud verso Levane su Via Arno.

Si arriva così all'ultima variante di una certa consistenza al "P.R.G. 1969" denominata "Variante 1994" che si caratterizza per i numerosi completamenti delle aree produttive esistenti e per l'individuazione di aree residenziali localizzate lungo la piana dell'Arno

Liberamente tratto da: "Montevarchi, costruzione di una città tra Architettura e Storia (secc. XIX -XX)" a cura del Comune di Montevarchi e da "Montevarchi profilo di storia urbana", a cura del Comune di Montevarchi.

#### **4.2 L'indagine sull'uso del suolo urbano ed extraurbano**

Per la redazione del Nuovo Piano Regolatore si è resa necessaria un'analisi preliminare del patrimonio edilizio esistente al fine di poter fare una ricognizione sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo della parte urbanizzata del comune e delle case sparse non ancora censite.

L'analisi si è sviluppata attraverso la rilevazione diretta sul territorio di tutti gli edifici esistenti o in fase di costruzione, tralasciando le costruzioni che avessero carattere di precarietà, da parte di tecnici assunti a tempo determinato dall'amministrazione comunale.

Il lavoro è stato suddiviso in due fasi ben distinte delle quali una inerente la rilevazione vera e propria ed una successiva riguardante l'informatizzazione dei dati acquisiti e la catalogazione delle informazioni raccolte.

La prima fase è stata eseguita attraverso la compilazione di apposite schede, redatte su richiesta del Prof. Bruno Gabrielli, perfezionate e adeguate alla realtà locale con l'esperienza acquisita nel primo periodo di rilevazioni, con lo scopo anche di semplificare l'informatizzazione delle stesse rendendo il



*Scheda di analisi del patrimonio edilizio esistente*

più possibile omogeneo il dato finale. La scheda, nella sua ultima versione, è suddivisa in varie sezioni che indicano l'ubicazione dell'edificio sul territorio, il suo utilizzo, le caratteristiche tipologiche e qualitative nonché la presenza di aree di pertinenza o annessi all'edificio.

Vengono inoltre descritte le aree di pertinenza o gli eventuali edifici annessi a quello principale. Un'adeguata documentazione fotografica corredo la scheda.

Dopo la rilevazione sul territorio segue la parte del lavoro inerente la catalogazione delle schede e l'informatizzazione dei dati raccolti. I dati contenuti nelle schede sono stati archiviati con un data base per consentire una facile ricerca creando al contempo una banca dati che sarà collegata con la cartografia del Regolamento Urbanistico.

Considerando che l'Amministrazione ha deciso di utilizzare per il momento i censimenti precedentemente effettuati sui centri storici e gli edifici rurali, si può stimare che a tutt'oggi è stato schedato circa il 90-95% del patrimonio edilizio esistente.

Le precedenti rilevazioni riguardano il centro storico del capoluogo, di Levane, di Levanella e dei centri storici minori come: Ventena,

Moncioni, Ricasoli, Rendola e Caposelvi, oltre ad alcuni nuclei e case sparse di valore architettonico dislocati su tutto il territorio. Il regolamento Urbanistico comunque predisporrà una versione aggiornata delle suddette schede, da realizzare su supporto informatizzato.

Lo scopo della schedatura informatizzata rispetto alle altre effettuate precedentemente è quello di non creare solamente una banca dati per l'analisi preliminare del piano, bensì uno strumento da collegare alla cartografia del Regolamento Urbanistico. L'Amministrazione, infatti, è in attesa di ricevere la carta 1:2000 digitalizzata del territorio urbanizzato, aggiornata all'ultimo volo del 1999 e collaudata, tramite la quale procedere alla georeferenziazione dei dati acquisiti.

L'obiettivo finale, una volta approvati Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, sarà quello di far corrispondere a ciascun edificio i dati della scheda analitica, le previsioni di P.R.G., il tipo d'intervento cui sarà sottoposto l'edificio e la destinazione d'uso consentita.

Compito dell'Amministrazione, una volta definito il nuovo strumento, dovrà essere l'aggiornamento puntuale delle variazioni riguardanti gli



*Ambito dell'uliveto terrazzato di Moncioni e Ventena al catasto leopoldino (estratto della tav. 10 del quadro conoscitivo)*

edifici già censiti o l'inserimento di quelli successivamente costruiti.

Un'altro aspetto dell'analisi predisposta per il Piano Strutturale è la ricognizione sull'uso del suolo extraurbano, che si è rilevata fondamentale per la comprensione del paesaggio e per arrivare alla definizione di una sua lettura strutturale.

L'analisi sull'uso del suolo è stata effettuata tramite due operazioni: la prima è la lettura del Catasto Leopoldino mediante l'assemblaggio e la restituzione del catasto alla scala 1:10.000 per l'intero territorio comunale; la lettura delle classificazioni catastali ha consentito la redazione di una tavola specifica del quadro conoscitivo (Tav. 10 - carta dell'uso del suolo al Catasto Leopoldino), che costituisce una documentazione di raro interesse dell'assetto territoriale in un'epoca precedente l'avvio delle grandi trasformazioni, e che viene assunta come anno zero di riferimento.

Successivamente è stata redatta la carta dell'uso del suolo attuale (in scala 1:10.000 su supporto aereofotogrammetrico) che consente, messa a confronto con la precedente, la lettura delle trasformazioni intercorse non solo di tipo strutturale (espansione urbana), ma anche delle modalità di organizzazione della produzione

agricola. Il confronto, inoltre, permette di riconoscere nel territorio le peculiarità e gli elementi di criticità del substrato fisico che hanno fortemente strutturato il territorio. Tracce il cui valore documentario è elevatissimo, sia come memoria storica, in quanto testimonianze non relittuali di organizzazione storica di grande interesse, ma soprattutto perchè ci permettono di ricostruire l'evoluzione delle trasformazioni naturali e antropiche.

### **4.3 I sistemi infrastrutturali e tecnologici**

Per verificare lo stato dei sistemi infrastrutturali presenti nel territorio comunale e direttamente gestiti dall'Amministrazione è stata effettuata un'indagine presso gli uffici comunali competenti, evidenziando, seppure in modo sommario, il funzionamento e le eventuali carenze di ogni rete tecnologica non che le intenzioni dell'Amministrazione nel prossimo futuro. Di seguito si riporta una scheda sintetica per ciascuna delle reti oggetto dell'indagine.

#### **4.3.1 Acquedotto**

La rete dell'acquedotto è gestita interamente dall'Amministrazione e serve prevalentemente le località del fondovalle.

La rete è costituita da pozzi di emungimento



Uso del suolo (tav. 5 del Quadro conoscitivo)



rete di raccolta principale  
 area urbanizzata  
 viabilità e edificato



L'acquedotto

che sono localizzati lungo l'argine dell'Arno, collegati direttamente a serbatoi di accumulo situati nella fascia collinare immediatamente prossima ai centri abitati.

Questa rete attualmente non presenta particolari problemi e necessita solamente di interventi di manutenzione ordinaria.

È tuttavia necessario un potenziamento del servizio verso quelli agglomerati urbani non ancora serviti dall'acquedotto comunale, come, ad esempio la località "Ossaia".

Le principali frazioni collinari sono tutte servite da una rete pubblica autonoma ad esclusione delle frazioni di S. Marco e Ucerano, attualmente servite mediante pozzi privati. Per queste ultime località è allo studio da parte dell'Amministrazione la realizzazione di un impianto pubblico.

Per un ulteriore sviluppo e potenziamento della rete attuale l'amministrazione ha predisposto una serie di studi finalizzati alla ricerca di nuove falde nella parte collinare del territorio, dove è stata riscontrata una qualità dell'acqua migliore rispetto a quella del fondovalle, che rimane comunque entro i limiti previsti dalle normative vigenti.

L'Amministrazione sta attivando le procedu-

re per il passaggio della gestione di tutta la rete dell'acquedotto alla ATO (Ambito Territoriale Ottimale).

#### 4.3.2 Il Metanodotto

Anche la rete del metano è gestita interamente dall'Amministrazione ed è distribuita principalmente nel fondovalle.

Nelle frazioni è stata predisposta una canalizzazione di G.P.L. gestita da aziende private. L'unica frazione non ancora raggiunta da questo servizio risulta essere quella di Ricasoli. Tutta la rete è in ottime condizioni di manutenzione e attualmente si prevede solo il potenziamento dell'esistente verso le zone del fondovalle ancora non servite e verso la frazione di Ricasoli.

L'intenzione prossima dell'Amministrazione è di dare tutto il servizio di gestione della rete in appalto a società private.

#### 4.3.3 La Fognatura

La rete di raccolta degli scarichi copre tutto il territorio comunale.

Il fondovalle è servito da una rete di fognatura che convoglia i reflui ai due depuratori esistenti, uno dei quali è nel territorio comunale nella frazione di Levane e l'altro è nel comune di San Giovanni Valdarno.