



B. Il progetto di Piano

Questa seconda parte della relazione descrive il progetto del Piano Strutturale di Montevarchi. L'istituto benemerito del Piano Strutturale dà a questo strumento una possibilità in più rispetto al P.R.G. tradizionale, ingessato dalla necessità di rivestirsi di un apparato procedurale costituito da una rigida e sorda sequenza di atti ed elaborati standard. Il Piano Strutturale è libero da tali vincoli e consente una possibilità di espressione a tutto campo e con una gradualità che troverà il disegno di dettaglio del regolamento urbanistico. Il progetto del Piano Strutturale di Montevarchi si basa sul presupposto che si possa raggiungere attraverso una equa, trasparente e governata (da parte della pubblica amministrazione) contrattazione il raggiungimento di significativi

obbiettivi sia del settore pubblico sia del settore privato. Obiettivo comune è la "riqualificazione urbana" o meglio, un vasto, articolato e significativo insieme di azioni capaci di realizzare, in un tempo dato processi di trasformazione urbana qualificati sotto il profilo dell'immagine della funzionalità e dell'efficacia.

Il Piano Strutturale fissa in primo luogo lo schema della viabilità principale, individua le invarianti strutturali del territorio, ed è impostato su due grandi assi: statuto dei luoghi e ambiti; questi definiscono il grado di trasformabilità delle varie parti del territorio. In ultimo si dà conto del dimensionamento del Piano e si traccia il bilancio degli standards urbanistici.

1 Gli obiettivi

Un piano che si fonda sull'innovazione introdotta dalla L.R. 5/1995 è decisamente un piano "nuovo", che tuttavia deve fare i conti sia di lungo tempo, che di tempo breve. In particolare con il vincolo del P.R.G. vigente che non ha ancora esaurito le sue capacità insediative e che necessariamente, dato che in ampia misura si tratta di interventi con un "iter" già avanzato, devono essere confermate. Una conferma che – ove possibile – dovrà comunque essere sottoposta alle "nuove regole" che il Regolamento Urbanistico introdurrà. Regole di natura qualitativa, intese cioè ad assicurare una maggiore celerità procedurale proprio in funzione di una più certa definizione delle forme e dei modi dell'intervento. Un piano "nuovo" deve definire, insieme, gli obiettivi e le "tecniche" per perseguirli, e porre dunque in relazione le analisi conoscitive quale fondamento del piano, il progetto quale insieme delle coerenze quali - quantitative del piano, e la gestione quale garanzia operativa del piano. In particolare è necessario che il progetto del piano sia costituito con una particolare attenzione alla gestione e non, come spesso è avvenuto, lasciare che

la gestione sia considerata un tema da affrontare e da risolvere dopo l'approvazione del piano.

Per quanto concerne gli obiettivi, non vi è dubbio che lo stato attuale del territorio italiano ponga in campo una serie di problematiche che si ritiene di sintetizzare nella formula "città sostenibile". Una formula che non sembra del tutto chiara nei suoi specifici contenuti, che forse possono meglio essere definiti all'interno della analoga formula francese "durable". In sostanza, ci si trova in presenza di una nuova stagione in cui vi è pieno riconoscimento del concetto secondo il quale il territorio è una risorsa finita, non rinnovabile e – per quanto concerne il territorio italiano – una risorsa rara. Nel caso di Montevarchi, e del Valdarno Superiore in generale, si tratta di una risorsa "in esaurimento", e ciò è ben apprezzabile attraverso un esame della carta dei vincoli redatta per il territorio comunale di Montevarchi.

Il tema principale del piano consiste nella ricerca di un equilibrio fra la città "durable" e la città produttiva.

Montevarchi non può certo perdere la grande occasione storica di un possibile

radicamento di attività produttive "rare", capaci di risolvere le angustie di una disoccupazione, soprattutto giovanile, che, senza essere eccessiva, tuttavia non è trascurabile. Il Piano Strutturale, come previsto dalla L.R. 5/1995 innova la costruzione stessa del piano costringendolo ad esprimere giudizi di valore sulle diverse parti di cui si compone il territorio (le invarianti, gli ambiti, lo statuto dei luoghi) per individuare in modo univoco i binari entro i quali possono essere formulate le scelte del piano. Dagli obiettivi alle scelte: in questo consiste l'operazione redazionale del nuovo Piano Urbanistico.

1.1 Qualità contro quantità

L'obiettivo qualitativo del piano è ad ampio raggio: riguarda i modi e le forme dei processi trasformativi ai vari livelli ed alle varie scale, dal disegno infrastrutturale, che non potrà più consistere nel definire sulla carta un tracciato stradale, ma dovrà essere tale da considerare la strada un manufatto architettonico del quale occorre precisare le principali caratteristiche tecniche ed estetiche, al disegno munito di progetto dello spazio pubblico. Passando attraverso la definizione, per ogni

intervento edilizio, quale che sia la modalità prevista (conservativa o trasformativa) delle "regole" del progetto riguardanti le scelte tipologiche, le destinazioni d'uso, le altezze di ogni singolo edificio, i servizi e le aree verdi nonché la tipologia stessa del verde pubblico e del verde privato.

Sta di fatto che il nuovo Piano Urbanistico deve privilegiare l'obiettivo qualitativo e controllare severamente le quantità in gioco evitando sprechi negli usi del suolo. L'equilibrio fra questi due fattori è perseguibile sfruttando al massimo le possibilità trasformative all'interno delle aree già urbanizzate.

La dispersione urbana (lo "sprawl") caratteristica dello sviluppo di questi ultimi decenni deve essere contenuta e ricondotta ad un disegno di riordino strutturale tale da offrire una "espansione interna" per processi di densificazione. Un ridisegno capace di garantire, nel contempo, processi di riqualificazione, in particolare dello spazio pubblico.

Un ridisegno inteso anche alla creazione di nuove polarità urbane, ponendo in relazione il Centro Storico, con il "resto" del



Il paesaggio di Rendola

territorio urbanizzato, e creando, all'interno dello stesso, poli attrattivi di servizi pubblici e privati, con capacità di aggregazione sociale e di riqualificazione commerciale (centri di via in opposizione al modello supermercato).

In questo ridisegno un ruolo fondamentale è da attribuirsi al Centro Storico, un tempo l'unica realtà urbana nel contesto territoriale, oggi nocciolo di ormai irrilevante entità, immerso in un prevaricante complesso urbanizzato. E pure questo "nocciolo", per quanto esiguo, non solo ha conservato un ruolo preminente nel territorio, ma rappresenta ancora oggi l'identità urbana di Montevarchi.

1.2 Salvaguardia e miglioramento ambientale

La valorizzazione delle risorse ambientali del territorio è un secondo, grande obiettivo del Piano Strutturale. I diversi campi di interesse in ordine al generico riferimento all'ambiente sono:

- i valori del paesaggio intesi sotto il profilo estetico, così come risultano dalla percezione visiva del paesaggio stesso. Essi riguardano pertanto, la forma fisica del territorio (morfologia territoriale), la "copertura" dello stesso (vegetazione, colture, infrastrutture, edificato e vuoti urbani), la sua esposizione (luci ed ombre nel corso delle stagioni), nonché i diversi aspetti che il paesaggio assume nei diversi periodi dell'an-

no (le modifiche stagionali e climatiche) e nelle diverse ore del giorno (dall'alba al tramonto e nel corso della notte); tutto questo, naturalmente, riguarda sia la visione statica (infiniti punti di vista da cui da fermi si può osservare il paesaggio), sia la visione dinamica (punti di vista in movimento lungo le strade, la ferrovia, la vista aerea), con diverse "restituzioni" a seconda della velocità di movimento. Dominanti del paesaggio di Montevarchi sono la collina e la pianura, il corso dell'Arno e dei diversi corsi d'acqua, il Centro Storico ed i borghi storici delle frazioni.

- i valori del paesaggio intesi sotto il profilo culturale ed ambientale, così come risultano dal mix delle condizioni naturali, culturali e dall'opera dell'uomo in genere, considerati sotto l'aspetto ecologico, economico, e storico insediativo. I temi dell'acqua, dell'aria e del suolo intesi sotto il profilo della salubrità si associano a quelli delle colture e del sistema insediativo. Naturalmente, valori percettivi e valori fisici sono un tutt'uno, anche se il livello analitico risulta separato. Il Piano Strutturale riconosce ed identifica tali valori ed il suo obiettivo è il controllo, la conservazione ed il miglioramento di tali valori.

1.3 Governo del tempo e dello spazio urbano

Un aspetto collaterale ma altrettanto importante relativo alle problematiche del miglioramento ambien-



Il verde pubblico esistente lungo l'Arno

tale, inteso come ricerca di una maggiore qualità della vita, riguarda la razionalizzazione e la regolazione dei tempi e degli orari della città. La limitata dimensione di Montevarchi non produce, oggi, gli effetti negativi presenti nei più grandi agglomerati urbani, tuttavia in sede di redazione dello strumento di programmazione e di sviluppo urbanistico occorre tenere ben presenti le tematiche dei tempi e degli orari, soprattutto se queste vengono inquadrare a livello sovracomunale e comprensoriale. Pertanto il Piano Strutturale individua obiettivi e finalità generali cui il Regolamento Urbanistico dovrà attenersi, soprattutto in merito alla scelte localizzative di nuovi servizi e nuove infrastrutture viarie, mentre è ovvio rimandare a scelte più prettamente di politica amministrativa comunale o intercomunale la soluzione delle problematiche che non attengono strettamente alla disciplina urbanistica.

1.4 La salvaguardia dei valori storici del territorio

Il territorio attuale è il risultato di una continua metamorfosi che, nel tempo, ha dato luogo a diversi "strati". Questa sedimentazione continua ha cancellato e modificato gli strati precedenti fino a giungere ai risultati attuali. Tuttavia, permangono nel territorio tracce degli stati precedenti l'epoca attuale. Il Piano Strutturale è impostato in modo da perseguire l'obiettivo,

identificabile alla scala del Regolamento Urbanistico, di conservare e valorizzare le tracce ed i depositi della storia del territorio. Assumono particolare valore, in ordine a tale obiettivo, la salvaguardia e valorizzazione del Centro Storico e dei borghi storici frazionali, i casolari rurali, le architetture caratterizzanti i diversi periodi della storia urbana di Montevarchi (le ville "liberty"), l'archeologia industriale ed in generale tutti i luoghi e manufatti che appartengono all'identità storica di Montevarchi.

1.5 Il verde come sistema

Verde pubblico e verde privato sono presenti nel Comune come un insieme di "isole". Il verde pubblico esistente assomma a circa 235.000 mq, il che rappresenta uno "standard" che soddisfa pienamente il limite del D.M. 2/4/1968 (9 mq/abitante = 200.000 mq circa). Tuttavia manca del tutto una condizione che si ritiene essenziale dal punto di vista ecologico: verde pubblico e verde privato non corrispondono ad una logica di "sistema".

In termini semplici si potrebbe affermare che fa sistema la continuità delle fasce o zone verdi. In realtà la logica di sistema è più complessa, ammette interruzioni ma al tempo stesso è fatta di concatenazioni tali da assumere un valore importante sotto il profilo del ricambio dell'aria, sotto il profilo

percettivo e sotto quello dell'intensità d'uso. Il Piano Strutturale individua tale sistema del verde, facendone un caposaldo lineare lungo l'Arno (Parco dell'Arno) ed utilizzando i corsi d'acqua anche come canali verdi perpendicolari al Parco. Inoltre, gli interventi urbani previsti, pur puntuali e raccordati con il verde urbano esistente contribuiscono a creare quella logica di sistema oggi assente.

1.6 Lo sviluppo del sistema produttivo

Montevarchi sta attraversando un periodo in cui la domanda di insediamento di attività produttive è rilevante ed orientata su un insieme di produzioni di alto "standing". Obiettivo del Piano Strutturale è il soddisfacimento di tali domande. Trattandosi di una tipologia produttiva "ricca" (l'abbigliamento in genere, scarpe, borse, etc.) è evidente che l'Amministrazione Comunale può porre condizioni relative a garanzie qualitative dei modi insediativi delle aziende interessate. Va da sé, d'altronde, che in questi casi è raggiungibile una intesa fra Comune ed operatore privato data la coincidenza degli interessi in gioco per entrambi. Un caso già verificatosi con la realizzazione dello stabilimento Prada su progetto di Guido Canali. Il Regolamento Urbanistico imporrà regole insediative atte a garantire comunque un risultato altamente qualificato, sia sotto il profilo architettonico, sia sotto il

profilo dell'insediamento ambientale, e nel pieno rispetto di tutti gli accorgimenti tecnici derivanti da adeguate valutazioni di impatto ambientale.

2 L'obiettivo della gestione

Un obiettivo rilevante che l'Amministrazione Comunale di Montevarchi persegue con l'approntamento dei suoi strumenti urbanistici consiste in una gestione efficace degli stessi. Ciò significa la realizzazione delle condizioni che seguono.

2.1 L'ufficio del piano

La formazione e permanenza dell'Ufficio del Piano, condizione essenziale non solo per la formazione, ma soprattutto per la gestione del piano. Una équipe permanente di tecnici che abbia contribuito alla formazione del piano è la miglior garanzia per una gestione corretta del piano stesso. A ciò ha provveduto l'Amministrazione Comunale ottenendo fin d'ora solidi risultati.

2.2 L'informatizzazione del piano

L'informatizzazione del piano rappresenta una seconda condizione essenziale. L'Amministrazione Comunale si è dotata di attrezzature hardware e software sofisticate e, con

l'aiuto di un gruppo di esperti, l'Ufficio del Piano opera già con cartografia digitale utilizzando procedure e tecniche GIS (Geographic Information System).

Ciò consente di porre in relazione elementi grafici (superfici, linee e punti) con il complesso delle informazioni (banche dati alfanumeriche, testi, tabelle, immagini) e delle analisi urbanistiche, con l'utilizzo incrociato di software di disegno automatizzato (CAD), archiviazione elettronica (database) e GIS. L'utilizzo di tecniche GIS è esteso alla produzione degli elaborati di progetto (tavole e normative) e ciò consentirà di definire procedure automatizzate di consultazione del piano e di produzione di cartografie specifiche (estratti di piano, certificati urbanistici, etc.).

2.3 Le tecniche di piano e gestione

Tecniche del piano in funzione gestionale: si prevede uno sveltimento procedurale derivante da un Regolamento Urbanistico che fissi i tempi di risposta dell'Amministrazione alle istanze dei cittadini. In particolare per quanto concerne gli interventi complessi (piani particolareggiati, lottizzazioni) il Regolamento Ur-

banistico prefigurerà, attraverso schede-norma riguardanti l'assetto dell'area, la forma, l'altezza e la precisa localizzazione degli edifici, le caratteristiche dello spazio privato e di quello pubblico e le quantità di cessioni obbligatorie per ognuno di tali interventi, ottenendo così uno sveltimento sostanziale delle procedure approvative. L'intero assetto normativo del piano, al livello del Regolamento Urbanistico, in accordo con le norme del presente Piano Strutturale, sarà volto a semplificare le procedure approvative soprattutto attraverso chiare e precise disposizioni prescrittive.

2.4 La gestione e la flessibilità

Uno specifico aspetto normativo: flessibilità nelle destinazioni d'uso. Il Regolamento Urbanistico dovrà assumere, per quanto riguarda il tema delle destinazioni d'uso, un criterio di flessibilità atto a garantire un mix di destinazioni d'uso compatibili nelle varie parti del territorio interessate da interventi. Il criterio di compatibilità dovrà essere sia di natura ambientale, sia di natura urbanistica. Il criterio di flessibilità consiste nel consentire all'operatore di scegliere il mix di destinazioni offerte qua-



Carta della viabilità (tav.21 del quadro conoscitivo)

le risultato applicativo del criterio di compatibilità sopraddetto, nella misura massima delle superfici complessive ammesse per ogni specifico intervento. Ciò che conta è che il mix di destinazioni d'uso non potrà più fare riferimento alle destinazioni d'uso tradizionalmente usate: residenza, industria, etc., ma dovrà definire destinazioni d'uso in cui i caratteri insediativi dovranno essere descritti sotto il profilo della compatibilità ambientale.

3 La struttura del piano

3.1 Le infrastrutture

Lo schema della viabilità principale previsto nel Piano Strutturale discende da decisioni già prese a livello di accordo di programma per la "Realizzazione di insediamenti produttivi nei comuni di Montevarchi e Terranuova" tra Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comune di Montevarchi, Comune di Terranuova. (Accordo di pianificazione pubblicato sul BURT n° 24 del 16 giugno 1999).

L'accordo prevede in comune di Montevarchi la realizzazione della variante alla S.S. n° 69, ed il nuovo ponte di attraversamento del fiume

Arno e, in comune di Terranuova, la trasformazione dell'attuale S.P. n°11 in Strada Statale, fino a congiungersi al nuovo casello dell'autostrada, previsto come potenziamento di quello esistente.

Il progetto della variante alla S.S. n° 69 a Montevarchi è essenzialmente per decongestionare l'attuale sede viaria, il cui volume di traffico è del tutto incompatibile con il carattere urbano della zona attraversata. La variante, quindi, prende avvio in prossimità di Levane, e si sviluppa parallelamente all'Arno fino ad incontrare il nuovo ponte.

Un'ipotesi di continuare lo sviluppo del tracciato previsto fin verso il confine con il comune di S. Giovanni Valdarno ha riscontrato numerose difficoltà e, pertanto, questa ipotesi è stata abbandonata. Tuttavia nel disegno del Piano Strutturale sono previsti vari allacciamenti e modifiche della viabilità esistente per costituire comunque un sistema capace di accogliere la domanda di traffico da e verso l'autostrada anche per la zona ovest dell'abitato.

Il nuovo tracciato della S.S. 69 è concepito come una strada-parco nel parco. La striscia



Il paesaggio nel sottosistema ambientale degli speroni del Chianti: il P.S. individua ampie aree territoriali come invarianti strutturali, riconoscendo in tal modo il valore ambientale e paesaggistico dell'area collinare del comune

a sud della nuova strada che appartiene al Parco dell'Arno è dedicata ai servizi al parco: parcheggi, zone di sosta con chioschi, distributori di carburante, aree attrezzate. L'accesso al parco è possibile sottopassando la nuova arteria, che dovrà per ragioni tecniche (rischio di esondazioni e raccordo in quota col nuovo ponte) trovarsi su un terrapieno a circa 3.00 ml di altezza oltre il piano di imposta. La strada-parco sarà dunque dotata di piste ciclabili e pedonali, ed incoronata da alberi ad alto fusto.

La realizzazione di tale nuova arteria consentirà nel contempo la totale riforma dell'attuale strada statale, per renderla più adatta al suo attuale ruolo ed adeguarla ad uno standard ambientale compatibile con le aree attraversate.

Una seconda infrastruttura viaria riguarda l'attraversamento a monte della ferrovia in corrispondenza del nucleo urbano di Montevarchi, e utilizzando l'attuale via Pacinotti conseguendo così il risultato di meglio servire tutta la zona compresa fra la ferrovia ed i margini a sud del nucleo urbano, che oggi si trovano in condizioni di accessibilità assai adagiate.

3.2 Le invarianti

Il riconoscimento delle invarianti strutturali del territorio di Montevarchi è stato un passo fondamentale per la redazione del progetto di piano. Per invarianti si intendono le caratteristiche di singoli luoghi, parti di città o di territorio che si sono dimostrate stabili nel tempo o che il piano intende dimostrare come tali. L'identificazione di questi elementi sancisce un ulteriore passaggio dal quadro conoscitivo, di lettura e descrizione del territorio, al quadro propositivo, su cui costruire il nuovo progetto territoriale ed ambientale.

Un contributo fondamentale per l'identificazione delle invarianti è dato dal Ptc che individua una serie di elementi territoriali, naturali ed antropizzati come caratteri fondativi. Il lavoro condotto ha cercato di verificare tali informazioni sovraordinate e di approfondire con un salto di scala le maglie più minute del territorio comunale.

Il passaggio dall'individuazione di questi elementi ed il livello normativo non è immediato. Fermo restando il principio di tutela e salvaguardia delle invarianti, esse non sono elementi o parti di territorio da vincolare tout court, ma sono criteri di lunga durata che han-



Le invarianti strutturali (tav.26 del quadro conoscitivo)

- centri storici
- edificato dei primi del '900
- ville e poderi
- edificato al catasto d'impianto
- viabilità storica
- geotipi
- boschi di pregio
- aree agricole storiche
- reticolo idrografico
- fasce di pertinenza fluviale
- servizi sovracomunali
- corridoi infrastrutturali



Destinazione d'uso Funzionalità	Risorsa		
	conservazione C	riqualificazione R	trasformazione T
conservazione c	Cc	Rc	Tc
miglioramento m	Cm	Rm	Tm
trasformazione t	Ct	Rt	Tt

La "matrice" dello statuto dei luoghi

no definito e accompagnato le trasformazioni e le evoluzioni del territorio. In questo senso il Regolamento Urbanistico dovrà definire in che modo questi aspetti mantengono il loro ruolo di criteri su cui impostare e con cui valutare i singoli processi di trasformazione.

3.3 Lo statuto dei luoghi

Il Piano Strutturale è impostato su due grandi assi: statuto dei luoghi ed ambiti. Il primo riguarda la disciplina urbanistica del territorio, il secondo l'individuazione dei caratteri specifici del territorio stesso per articolare la casistica.

Lo statuto dei luoghi assume pertanto valore giuridico per le diverse parti territoriali. Esso è definito come incrocio di fattori relativi ai modi di intervento e ai criteri di assegnazione delle destinazioni d'uso, in modo tale che, partendo dal principio della conservazione totale della risorsa e della destinazione, e attraverso le varie articolazioni possibili, è possibile individuare le aree soggette alla completa trasformazione, che assumono il ruolo di nuove aree d'intervento previste dal piano.

3.3.1 I modi di intervento

Conservazione - Vi sono comprese tutte le categorie conservative, dalla manutenzione al restauro. Si potrà anche operare, a livello di Regolamento Urbanistico, una maggiore articolazione delle diverse categorie del Restauro: dal risanamento conservativo, al restauro scientifico, fino al restauro con cambiamento di destinazione d'uso originaria.

Infatti il criterio di conservazione assegnato dal Piano Strutturale riguarda gli ambiti territoriali e non le singole unità edilizie.

Il criterio di conservazione, quindi, assegnato ad ambiti territoriali definiti e delimitati, è introdotto al fine di non modificare lo stato dei luoghi, di mantenerli nella loro condizione fisica, anche se sono ammesse modifiche di destinazioni d'uso, e di non alterarne in nessun caso l'immagine e la consistenza.

E' del tutto evidente, quindi, che negli ambiti di conservazione non sarà prevista la nuova edificazione, ma non potranno neppure essere modificate le colture esistenti (ovviamente le grandi categorie: vigneti, boschi, seminativi, ecc.), le trame viarie storiche, i corsi d'acqua, i fossi, ecc.

Ovviamente saranno del tutto ammessi inter-



Statuto dei luoghi (tav. 2 del progetto del Piano Strutturale)

Destinazione d'uso Funzionalità	Materie		
	conservazione C	riqualificazione R	reintegrativa T
conservazione C	Cc	Rc	Tc
riqualificazione R	Cr	Rr	Tr
reintegrativa T	Ct	Rt	Tt

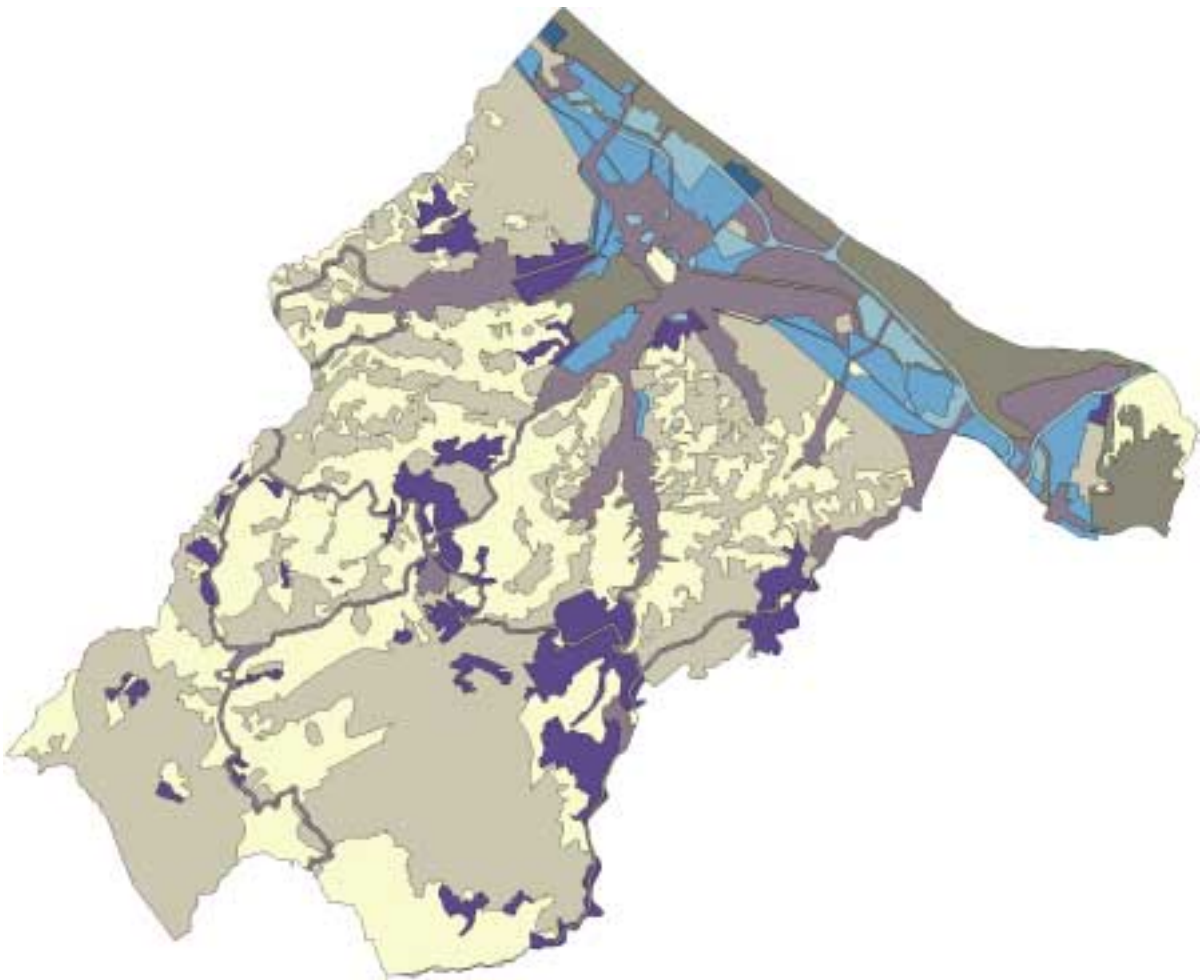




Foto area del fondovalle, nell'area di Montevarchi nord. Qui sono concentrate alcune delle maggiori previsioni di trasformazione previste dal P.S.

venti migliorativi, tutti rientranti a pieno titolo nella categorie del restauro.

“Riqualficazione” - Si tratta di un modo di intervento con il quale si prescrive una azione innovativa e migliorativa. Sono ammessi quindi nuovi interventi, ma alla condizione che gli interventi siano tali da garantire un netto miglioramento delle condizioni di partenza.

L'intervento edilizio nuovo è ammissibile solo negli ambiti di riqualficazione già edificati e dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

La riqualficazione di ambiti territoriali agricoli può prevedere, ad es., la sostituzione di magazzini, o di colture improprie, con altre più consone al contesto.

Appartengono alla categoria della “Riqualficazione” le opere di bonifica, o di adeguamento tecnologico, o di riassetto viario.

Trasformazione - E' il modo di intervento attraverso il quale un determinato assetto risulta modificabile in modo del tutto diverso dalla condizione di partenza. Ciò non significa che la disciplina del Regolamento Urbanistico non possa vincolare all'interno delle aree soggette a trasformazione specifici manufatti corrispondenti ai criteri generali derivanti dalla classificazione delle invariati. Trasfor-

mazione significa comunque intervento innovativo, capace di garantire un deciso miglioramento dell'assetto di un determinato ambito territoriale, e di corrispondere ad esigenze socio - economiche individuate anch'esse come obiettivi del piano strutturale.

La natura specifica degli interventi di trasformazione in ambito urbano è pertanto regolata attraverso schede normative. Il Regolamento Urbanistico definirà norme più specifiche fino a delinearne la morfologia e le funzioni. Gli interventi di trasformazione negli altri ambiti saranno a loro volta precisati in sede di Regolamento Urbanistico, ma comunque dovranno corrispondere agli obiettivi specificati nel Piano Strutturale per ogni area di trasformazione.

3.3.2 I criteri funzionali

Conservazione - Non sono previste modifiche alle destinazioni d'uso in essere. Negli ambiti del territorio aperto, il criterio è riferito principalmente alle colture in essere, naturalmente individuate per grandi categorie.

Negli ambiti urbani, la conservazione quale criterio funzionale significa sia che le destinazioni d'uso in essere risultano confermate, sia



1. I terrazzamenti di Moncioni; 2. Le aree boscate in località Ucerano

che sono ammissibili cambi di destinazione all'interno dello stesso gruppo di destinazioni di cui sono state definite le compatibilità (ambientali e funzionali). Ad esempio tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono intercambiabili (alberghi, scuole, piccoli laboratori artigianali, strutture commerciali, strutture religiose, ecc.) salvo migliori precisazioni rinviate al Regolamento Urbanistico.

Miglioramento - Sono previste modifiche nelle destinazioni d'uso solo in quanto capaci di migliorare le condizioni di partenza.

A livello territoriale saranno considerati di miglioramento tutti gli interventi sulle destinazioni d'uso capaci di conferire maggiore valore estetico alla risorsa.

Il criterio del miglioramento si chiarisce meglio con l'incrocio riferito ai diversi modi di intervento. Ad esempio "Cm", conservazione con miglioramento, non è contraddittorio come potrebbe apparire, ma significa in sostanza che cambiamenti della destinazione d'uso di carattere migliorativo possono meglio rappresentare il criterio della conservazione.

Ad esempio in ambito urbano conservare con miglioramento significa che la conservazione potrà essere sostenuta da un arricchimento

delle destinazioni d'uso, e cioè da un maggiore "mix" delle stesse, sempre avuto riguardo al criterio di compatibilità, così favorendo il passaggio da condizioni monofunzionali a condizioni plurifunzionali.

Trasformazione - Il criterio è in questo caso evidente: sia in ambito territoriale sia in ambito urbano risulta chiaro che l'obiettivo è il cambiamento radicale di destinazione d'uso, da un insieme ad un altro insieme, in genere non congruente: ad esempio da un uso agricolo ad un uso urbano, da un uso industriale dismesso ad un uso residenziale, ecc.

In questo caso più che mai dovrà essere il Regolamento Urbanistico a definire la natura specifica del cambiamento.

4 Dai sistemi agli ambiti

Il Piano Strutturale individua due fondamentali sistemi: fondovalle e collina. Il sistema di fondovalle è caratterizzato dalla sezione trasversale ampia lungo l'Arno e originata da operazioni di bonifica idraulica, che hanno consentito la formazione del sistema podereale a maglia larga. Attualmente è la parte a maggiore urbanizzazione. Esiste poi una parte di fondovalle stretti definiti morfologicamente



L'ambito del parco fluviale dell'Arno nella zona dove è previsto il nuovo tracciato della S.S. 69

sulla base della sezione trasversale ridotta. Questa parte è caratterizzata da sedimenti alluvionali coltivati a seguito di operazioni di bonifica idraulica.

Il sistema di collina è caratterizzato dalla connessione tra valori ambientali, naturalistici e forme peculiari di acculturazione, ed ha al suo interno differenti tipi di paesaggio che vanno dalle prime superfici lievemente ondulate fino alla parte alta del versante montevarchino dei monti del Chianti.

L'articolazione morfologica e l'evoluzione della trama agricola ed insediativa quali i terrazzamenti, le siepi, le alberature sono ancora evidenti nel sistema di nuclei storici e dei poderi, nonché negli elementi di antropizzazione del paesaggio. Questi elementi si susseguono e si articolano in modi differenti in relazione alle altimetrie e alle morfologie del sistema. Nel sistema di fondovalle rientrano ambiti più specifici, come meglio vedremo, e che si riferiscono principalmente al territorio urbanizzato; nel sistema di collina rientrano altrettanti specifici ambiti il cui principale riferimento sono le caratteristiche del paesaggio. La classificazione del territorio in sistemi è articolato in

sottosistemi (insediativo, ambientale, della rete delle connessioni, degli speroni del chianti, dei pianiali, delle colline argillose) che si articolano ulteriormente in specifici ambiti. Sono questi ultimi ad avere carattere normativo nel Piano Strutturale, nel senso che il riconoscimento delle differenziazioni del paesaggio in aree dotate di specifica identità consente di precisare e definire, per ogni ambito, gli obiettivi e le regole del piano.

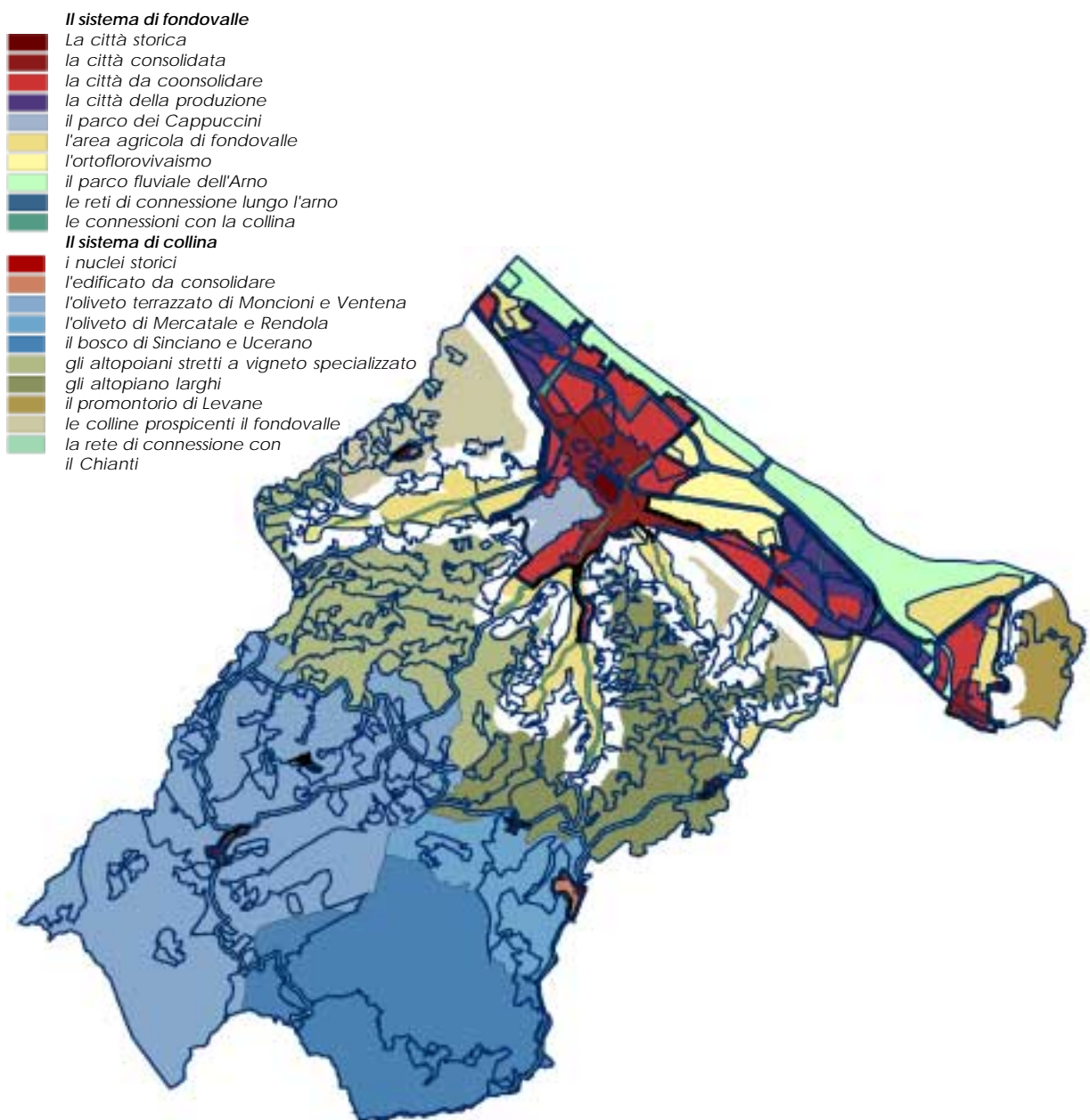
Il riconoscimento dei sistemi, sottosistemi ed ambiti non può essere considerato come un'operazione riduttiva, come una zonizzazione del paesaggio che suddivide il territorio in parti separabili: al contrario, rappresenta la ricchezza e la sua diversificazione interna, un modo di mettere ordine per meglio comprendere la complessità del paesaggio. Gli ambiti costituiscono dunque un insieme di lettura unitaria fondata sull'incrocio delle diversificazioni del paesaggio e devono essere soprattutto considerati descrizioni orientate al progetto del piano.

4.1 L'ambito della città storica

L'ambito comprende la parte storica di Montevarchi e il nucleo storico di Levanella e



Sistemi, sottosistemi, ambiti, UTOE, statuto (tav. 1 del progetto del Piano Strutturale)





1. Il centro storico del capoluogo; 2. Il "liberty" a Montevarchi: villa Masini

Levane alta, che si sono costituiti lungo le principali direttrici viarie di fondovalle. La prima si configura per l'impianto a "mandorla", mentre tutti e tre sono caratterizzati da un tessuto ad alta densità abitativa. L'uso prevalente è residenziale, con una percentuale crescente di terziario localizzato a Montevarchi, dove il piano terra degli edifici, nella maggior parte dei casi, è occupata da attività commerciali, terziarie, produttive compatibili con il tessuto urbano storico.

Il piano si propone di salvaguardare e valorizzare l'immagine di Montevarchi, attraverso il suo centro storico, mantenendo il ruolo centrale e baricentrico del nucleo antico rispetto alla città ed al territorio comunale.

Per Levane il piano intende tutelare e valorizzare i caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti e ridefinirne il rapporto con l'area libera ed edificata circostante, in particolare rispetto al sistema di accesso ed alla viabilità urbana.

4.2 L'ambito della città consolidata

L'ambito, nell'abitato di Montevarchi, è costituito da isolati residenziali su tessuto regolare a maglia quadrata, di impianto dei primi del novecento. I caratteri di maggiore pre-

gio sono legati al sistema di palazzine liberty che identificano la viabilità interna della città e la viabilità ai margini urbani di connessione verso le colline.

Il disegno ha come spina dorsale il Viale Grande (attuale viale Diaz) previsto nel piano del 1924 con le due strade sulle ali, la parallela a valle e la parallela a monte. All'interno di questa maglia viaria i terreni non interessati dall'infrastrutturazione viaria, sono stati lottizzati e nel tempo saturati da costruzioni di pregio.

L'ambito si configura come area urbana prevalentemente residenziale, con un ricco tessuto commerciale e terziario, con la presenza di aree produttive storiche di piccola e media dimensione ormai dismesse o incompatibili con il tessuto residenziale.

A Levane l'ambito è caratterizzato dal tessuto edilizio lineare che si sviluppa lungo il tracciato della S.S. 69 e della S.P. 11, costituito in sostituzione dell'edificato storico preesistente che è stato totalmente distrutto durante l'ultima guerra mondiale.

Il piano strutturale si propone di riqualificare il tessuto urbano e gli spazi aperti, pubblici e privati, attraverso interventi di ristrutturazione



Insedimenti produttivi storici e recenti

urbanistico ed edilizia.

La città consolidata a Levane dovrà essere valorizzata attraverso la riqualificazione dell'asse viario urbano, con la ricostruzione di un connettivo urbano di servizio agli abitanti.

Il Piano Strutturale prevede interventi mirati che, oltre alla tutela degli edifici di valore, consentono il recupero di intere parti di tessuto edilizio al loro contorno in oggi fortemente degradato. La massima cura dovrà essere posta alla progettazione delle aree pubbliche da riqualificare quale volano ed incentivo all'attività dei privati.

4.3 L'ambito della città da consolidare

L'ambito è costituito da quartieri residenziali, esito di interventi unitari, di iniziativa pubblica o privata, posti al margine della città di Montevarchi, Levanella e Levane.

Il loro carattere è riconoscibile per la disomogeneità degli edifici, l'assenza di un tessuto morfologicamente configurato e l'assenza di un disegno dello spazio pubblico.

Il Piano Strutturale si propone di definire il carattere del tessuto urbano e degli spazi aperti, pubblici e privati, attraverso nuovi interventi, atti a ridurre l'immagine di "casualità" dell'espansione più recente, nei carat-

teri morfologici ed architettonici.

Dovranno essere potenziati i servizi pubblici e gli spazi aperti ed essere valorizzate le relazioni dell'area con il parco fluviale dell'Arno e ridefinite le connessioni con la città consolidata.

I nuovi interventi dovranno inoltre ridisegnare la struttura viaria conferendo un carattere urbano all'intero ambito; in particolare dovrà essere previsto un nuovo disegno urbano da realizzare attraverso il completamento di lotti liberi e la ristrutturazione urbanistica delle aree con attività non compatibili con la residenza.

4.4 L'ambito della città della produzione

L'ambito appartiene al sottosistema insediativo nel sistema di fondovalle. Le caratteristiche morfologiche pianeggianti hanno favorito l'insediarsi di un tessuto produttivo in continua evoluzione: i primi insediamenti produttivi (mulini, prime industrie) si sono via via allontanate dalle aree centrali pur rimanendo in prossimità della rete di connessione infrastrutturale.

L'evoluzione e lo sviluppo degli ultimi anni verso l'industria e l'artigianato dei pellettieri ha dato un notevole impulso economico al comune di Montevarchi ed una rinnovata do-



Il paesaggio nel sottosistema ambientale di fondovalle

manda di aree insediabili. L'ambito individuato dal piano comprende aree già insediate, aree già destinate ad insediamenti produttivi dall'ultima variante al piano regolatore generale vigente, ed altre aree di nuovo impianto, come riserva per un ulteriore incremento della domanda.

Il carattere degli insediamenti nella maggior parte dei casi è a basso impatto inquinante ma presenta una eccessiva impermeabilizzazione del suolo. Inoltre non è sempre garantito un rapporto ottimale in termini di servizi ed infrastrutture, sia in termini di dimensioni minime sufficienti, sia in termini di rapporti qualitativi tra le diverse parti urbane.

Obiettivo prioritario del Piano Strutturale è ovviare a queste mancanze, consentendo all'interno dell'ambito della produzione, la localizzazione di strutture di servizio complementari.

4.5 L'ambito del Parco dei Cappuccini

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di aree boscate e coltivate, situato in posizione dominante rispetto al centro storico di Montevarchi, dal quale è separato dal tracciato ferroviario. Tale situazione ha preservato nei tempi recenti le sue caratteristiche di

sito privo di insediamenti.

Il Prg dell'architetto Vannucci del 1955 ne proponeva l'urbanizzazione ma la proposta fu allora bocciata dal consiglio superiore dei Lavori Pubblici. Quest'ultima decisione si è dimostrata saggia, in quanto l'intero colle è soggetto a smottamenti ed è complessivamente instabile dal punto di vista geomorfologico.

Il piano attribuisce all'ambito una funzione di parco urbano con valenza sovra comunale. Si propongono interventi di sistemazione a verde pubblico attrezzato, il recupero dei sentieri, di illuminazione pubblica delle strade di accesso, in modo da migliorare la fruibilità dell'area.

4.6 L'ambito dell'area agricola di fondovalle.

Le aree agricole di fondovalle risultano residuali rispetto al tessuto urbanizzato. Esse sono caratterizzate da fenomeni di influenza urbana che sembrano negare l'antica vocazione agricola del territorio. A zone fortemente degradate dove ormai preme l'urbanizzazione, si alternano aree di notevole valore paesistico dove permangono le coltivazioni tradizionali. Allontanandosi dalla città, percorrendo i fondovali stretti, l'inte-



L'ambito dell'area agricola di fondovalle

grazione tra insediamento e aree aperte riemerge dando origine ad un paesaggio agrario ancora leggibile, caratterizzato da seminativi e in misura minore da vigneti. Il sistema di case sparse si alterna con aree di recente residenza periurbana.

L'intera area è stata interessata da fenomeni di semplificazione delle pratiche colturali che la caratterizzavano all'epoca del catasto Leopoldino, quando prevalevano i seminativi arborati a vite e le coltivazioni promiscue con pioppi e alberi da frutto e gelsi per l'allevamento dei bachi da seta.

La viabilità è imperniata sul tracciato storico della via aretina dalla quale si dipartono i tracciati secondari e i percorsi che attraversano i fondovalli minori costeggiando i borri e che collegano l'Arno alla collina.

Sono invariati dell'ambito i manufatti insediativi storici; le aree agricole storiche e le aree di pertinenza dei poderi storici, i sistemi della viabilità vicinale e rurale ed i corsi d'acqua con la relativa vegetazione riparia.

Il Piano strutturale si propone la valorizzazione dei prodotti tipici, la ridefinizione dei margini degli insediamenti mediante la

riqualificazione ambientale. In particolare dovranno essere conservati e mantenuti i manufatti della bonifica idraulica.

4.7 L'ambito dell' ortoflorovivaismo

L'area presenta i caratteri tipici del fondovalle alluvionale che si estende parallelamente all'Arno sino alla confluenza dell'Ambra con l'Arno. E' attraversata diagonalmente dal canale artificiale detto Berignolo o canale Battagli, proveniente dall'Acqua Borra che, dopo aver attraversato i numerosi borri della piana, entra nella città, dove storicamente alimentava i mulini.

La bonifica della pianura ne segnò la morfologia mediante opere idrauliche sempre più perfezionate: proprio il canale Berignolo ne è un esempio, poiché venne pensato per regimare le acque in caso di piena, ma anche per servire le attività orticole situate lungo il suo corso. All'epoca della redazione del catasto Leopoldino (1821) l'opera di bonifica era già completata e l'intero territorio risultava intensamente coltivato.

Oggi l'ambito ha subito le pressioni dell'area urbanizzata e presenta un'alta



1. L'argine dell'Arno; 2. il canale del Berignolo

disomogeneità: all'insediamento artigianale ed industriale si alternano attività vivaistiche, lembi di agricoltura tradizionale, ville e edifici rurali di memoria storica.

Si dovrà favorire la costituzione di un comparto denominato "Giardino dei vivai" destinato ad ospitare tutte le attività ortovivaistiche, secondo un progetto unitario che preveda la riqualificazione ambientale dell'area, la valorizzazione dei segni di permanenza della struttura storica del territorio, avente la funzione principale di promozione e sviluppo dell'attività vivaistica

4.8 L'ambito del Parco fluviale dell'Arno

L'ambito, che comprende le aree limitrofe al corso dell'Arno e del torrente Ambra, attraversa l'intero territorio comunale e ne definisce il limite settentrionale. Ha un andamento lineare che comprende l'area di pertinenza del fiume così come risulta dopo le opere di regimazione conclusesi nel XVII sec. L'area si allarga nel punto di confluenza dell'Ambra e assume una forma ad imbuto compresa tra i due corsi denominata "Sprondoro". Tale toponimo testimonia le ingenti risorse storicamente impiegate per effettuare le bonifiche

dell'area. I segni delle opere di regimazione, effettuate per rettificare e incanalare l'Arno e per rendere più sicura e adatta alle coltivazioni la pianura, sono tuttora leggibili e riconoscibili nel doppio sistema di argini che caratterizza questo tratto di fiume.

L'area oggi presenta un'elevata naturalità costituita dalla ricca vegetazione riparia mentre le aree agricole hanno perso parte della complessità che caratterizzava il paesaggio agrario ottocentesco: le colture promiscue maritate al pioppo e al gelso hanno lasciato il posto alle colture estensive anche se sono ancora individuabili delle aree a maglia fitta poste in prossimità degli insediamenti rurali.

L'area è oggi difficilmente accessibile sia per gli scarsi attraversamenti dell'Ambra, sia per la cattiva manutenzione dei percorsi esistenti. Anche in prossimità dei centri abitati è rilevabile la separazione tra territorio e fiume, e la frequentazione del fiume e della sua area di pertinenza è comunque limitata e non valorizza le potenziali risorse di aera per il tempo libero di riferimento sovracomunale.

Il recente progetto sovra locale "0 Arno" rafforza l'identificazione del fiume quale invariante, con le aree di pertinenza e la re-



1. l'ambito degli altopiani larghi; 2. il torrente trigesimo di Caposevli

lativa vegetazione.

Gli obiettivi del Piano Strutturale sono: valorizzazione dell'asta fluviale come elemento di connessione e continuità tra le diverse parti del territorio del Valdarno; mantenimento e miglioramento degli equilibri e delle interazioni naturali.

4.9 L'ambito della rete di connessione lungo l'Arno

L'ambito è caratterizzato da un sistema di connessioni che attraversano in senso longitudinale la pianura. E' costituito da un insieme di collegamenti infrastrutturali di interesse sovracomunale e comunale, sia esistenti che di previsione, e da un sistema di canalizzazioni di bonifica storica destinate all'irrigazione quale il canale Berignolo.

Se quest'ultimo costituisce un elemento di continuità del fondovalle, le infrastrutture viarie svolgono un ruolo di collegamento sovra comunale, ma rischiano viceversa di rappresentare una barriera alle relazioni interne. Per questo il piano ritiene fondamentale includere nell'ambito le aree di stretta pertinenza della rete, nelle quali creare percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico attrezzato al fine di garantire

una migliore fruibilità e ricostituire il ruolo di collegamento con il territorio circostante. Esse inoltre permettono di mitigare gli inquinamenti acustici ed ambientali attraverso la costituzione di un filtro "verde".

4.10 L'ambito della rete di connessione con la collina

L'ambito è caratterizzato da un sistema di connessioni che, attraversando trasversalmente la pianura, la collegano alla collina. Il riconoscimento di tale ambito, formato principalmente dai borri del Giglio, del Dogana, di Val di Lago e di Caposevli e dalla viabilità che ad essi si affianca, risulta strategico non solo per migliorare le relazioni con le aree collinari, ma anche per garantire la formazione di corridoi ecologici vitali per il funzionamento dell'intero ecosistema.

Tali relazioni sono state storicamente garantite anche dalle aree agricole limitrofe che presentavano coltivazioni promiscue alberate e che erano segnate da una fitta rete di canali che permeavano l'area. La perdita di tali pratiche rende ancora più importante il riconoscimento di tale ruolo e la conservazione delle connessioni esistenti.



1. Moncioni; 2. Il Poggiolo

Il piano intende ricostruire le connessioni ecologico-funzionali di collegamento delle aree più interne con la città e il parco fluviale dell'Arno attraverso la creazione di verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili.

4.11 L'ambito dei nuclei storici di collina

L'ambito insediativo storico della collina si struttura nei nuclei delle frazioni: Ricasoli, Ventena, Moncioni, Rendola, Caposelvi, Mercatale. E' costituito prevalentemente da un tessuto residenziale parzialmente modificato rispetto all'originario, ma che mantiene un certo grado di omogeneità tipologica.

I borghi collinari rappresentano un patrimonio non pienamente valorizzato che rischia di perdere l'articolazione compositiva e funzionale, per le trasformazioni in atto di graduale abbandono del legame con il territorio agricolo. Per rafforzare il legame tra abitanti e territorio, ancora molto presente in alcuni centri, il piano intende promuovere ed incentivare la localizzazione di strutture commerciali e di servizio alla residenza, oltre che favorire forme di sviluppo turistico sostenibili e compatibili con i caratteri degli insediamenti e del paesaggio circostante.

4.12 L'ambito dell'edificato da consolidare

L'ambito è caratterizzato da un tessuto urbanizzato che si è sviluppato intorno alle frazioni di collina e che manca di una relazione con i nuclei storici e con il paesaggio circostante.

A destinazione residenziale, queste aree sono carenti di servizi e di adeguati spazi pubblici. Il Piano Strutturale si propone, attraverso il disegno di tali luoghi collettivi, di ridefinire una immagine e di ricercare la connessione con gli elementi al contorno, anche attraverso interventi edilizi di ricucitura e di saturazione di lotti liberi.

4.13 L'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena

L'ambito, situato nella parte sud-occidentale del territorio comunale di Montevarchi, presenta rilievi accentuati modellati dall'azione dell'uomo che, nel tempo, ha organizzato il territorio tramite terrazzamenti e ciglionamenti che hanno consentito la coltivazione anche in aree di rilevante pendenza. L'organizzazione agricola è strettamente legata al sistema insediativo e infrastrutturale tanto da costituire una unità inscindibile di notevole valore



Ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola: 1. uso del suolo di catasto leopoldino, 2. foto aerea attuale

paesaggistico.

L'insediamento è costituito dalla sovrapposizione di diversi modelli insediativi: nuclei, aggregati e case sparse prevalentemente di crinale o posti sui poggi, collegati da una fitta rete di strade che ritmano il paesaggio e ne sottolineano la morfologia. Le aree boscate coronano tale sistema e presentano al loro interno poche isole coltivate, segnate da fenomeni di abbandono e conseguente inselvaticamento. Le aree terrazzate hanno perso la complessità della coltura tradizionale che vedeva la coltivazione dell'olivo associata a quella della vite, come risulta dal catasto Leopoldino (1821), per specializzarsi verso la coltivazione esclusiva ad oliveto, mantenendo la maglia poderale, il sistema drenante e le opere di terrazzamenti e cigli tradizionali.

E' invece rilevabile il progressivo abbandono della coltivazione delle aree boscate: il castagneto "marroneto" che costituiva fino all'800 un importante elemento dell'economia agricola, così come è testimoniato dal catasto dell'epoca, penalizza oggi, a causa del suo stato di abbandono, la fruibilità oltre che la sicurezza

idrogeologica e la stabilità dei versanti. Le ampie aree a pascolo di crinale che sottolineano il confine comunale costituiscono invece una permanenza di notevole interesse. Nell'ambito è inoltre compreso l'ANPIL del "Pinetum", un giardino botanico ottocentesco situato in prossimità di Moncioni, circostante villa Gaeta.

Il piano intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle pratiche agricole anche attraverso il sostegno di attività integrative e compatibili.

4.14 L'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola

L'ambito, posto ai confini sud-orientali del territorio comunale, è caratterizzato da ampie aree coltivate, prevalentemente ad olivi, che fanno da corona alle frazioni di Mercatale e Rendola. Svolge un ruolo di transizione e di cerniera territoriale tra i diversi sotto-sistemi ambientali (gli speroni del Chianti, i pianalti e i fondovalli stretti) costituendo un nodo significativo articolato nelle diverse componenti.

Il nucleo urbano di Mercatale, ad esempio,



Il bosco di Sinciano e Ucerano

situato ai confini del territorio comunale lungo il torrente Caposelvi, si estende principalmente nel comune di Bucine; così come Rendola la cui organizzazione territoriale dipende strettamente dal podere situato più in basso.

Se il nucleo di Rendola ha mantenuto i suoi caratteri originari, Mercatale forse perché più facilmente raggiungibile, sembra subire l'influenza delle aree di fondovalle anche se le trasformazioni più rilevanti investono la parte dell'insediamento appartenenti al comune di Bucine. Intorno all'abitato si possono notare gli effetti di una pressione insediativa che ha impoverito l'organizzazione dello spazio agricolo. Le aree agricole che coronano i borghi hanno mantenuto la struttura storica, pur avendo perduto la complessità della coltura promiscua. In particolare si è avuta una progressiva specializzazione dell'uliveto terrazzato riscontrabile nelle zone più alte delle aree coltivate, così come nell'area de "il Poggio". Nelle immediate vicinanze dell'abitato di Mercatale la produzione si è maggiormente orientata verso la coltivazione della vite.

Sono invariati dell'ambito gli aggregati storici e le case sparse storiche; le aree agricole

storiche, i terrazzamenti ed i ciglionamenti.

Il piano intende favorire forme di sviluppo turistico sostenibili e compatibili mantenendo l'equilibrio tra la componente insediativa e quella paesistico-ambientale.

4.15 L'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano

L'area prevalentemente boscata situata nella parte meridionale del territorio comunale, costituisce l'area alto collinare di Montevarchi.

Nell'area boscata si rilevano delle isole coltivate intorno a piccoli nuclei insediati che complessivamente costituiscono il presidio territoriale al limite del territorio comunale.

Dalla lettura del Catasto Leopoldino emerge la complessità dell'economia tradizionale imperniata sull'integrazione delle attività agro - silvo - pastorali.

Il bosco pur attraversato da numerosi sentieri, non presentava insediamenti sparsi se non per alcuni manufatti specialistici quali mulini e capanni per ricovero degli animali e degli attrezzi che testimoniano un uso capillare della risorsa boschiva.

Ai vasti castagneti si alternavano le fustaie e ampie zone a pascolo, oggi quasi com-



Il paesaggio nel sottosistema dei pianalti

pletamente inglobate nella vegetazione, sia per l'abbandono dell'attività pastorale, sia ad opera di specifici interventi di rimboschimento.

L'area è soggetta oggi a fenomeni di abbandono che non riguardano solo le superfici boscate ma investono anche le aree agricole e l'insediamento stesso.

E' da rilevare comunque che negli ultimi anni i borghi di Sinciano e di Ucerano sono soggetti ad alcune opere di recupero soprattutto come seconde case o come strutture turistico ricettive, che rispecchiano un più ampio rinnovato interesse verso i valori ambientali del territorio.

Sono invariante dell'ambito gli aggregati storici di Sinciano, Ucerano, ecc., e il sistema di case sparse; le aree agricole storiche, i terrazzamenti, i boschi di pregio, pascoli d'altura, i sistemi della viabilità storica e di interesse paesistico ed i fiumi con la relativa vegetazione riparia.

Gli obiettivi del piano sono: mantenimento del patrimonio boschivo e miglioramento della sua fruibilità, incentivazione al recupero della biomassa vegetale, conservazione del patrimonio edilizio esistente.

4.16 L'ambito degli altipiani stretti a vigneto specializzato

L'area è caratterizzata da una morfologia che rivela chiaramente l'origine fluvio - lacustre: le allungate lingue pianeggianti sono il risultato dei depositi dell'antico lago pleisto - pliocenico intercalati da profonde incisioni fluviali dei versanti che ne definiscono la struttura di altipiano.

Numerose ripide scarpate segnano i confini delle zone pianeggianti e localmente dove la vegetazione è meno folta si possono notare fenomeni di erosione, denominate le "smotte" che indicano il delicato equilibrio di quest'area. I boschi svolgono una importante funzione di consolidamento dei versanti che, per la loro struttura geomorfologica, sarebbero soggetti a dilavamento e a più gravi fenomeni di dissesto.

La viabilità principale (la chiantigiana) costituisce una sorta di dorsale dalla quale si diramano a pettine le strade sterrate che attraversano longitudinalmente gli altipiani e che spesso non hanno altri collegamenti agevoli con le zone confinanti, a causa della difficoltà di attraversare le zone scoscese definite dai borri.



1. Il paesaggio degli altipiani stretti ; 2. Caposelvi

È possibile rappresentare l'organizzazione territoriale come il susseguirsi di una serie di "penisole" circondate dalla vegetazione boschiva e dai torrenti.

La struttura insediativa è formata da un sistema rarefatto di case sparse, poste lungo le strade che attraversano longitudinalmente l'intero altopiano, ritmate da alcuni edifici colonici che costituivano la sede per il controllo del territorio.

La zona oggi è intensamente coltivata prevalentemente a vigneto, in alcuni casi alternati a seminativi e ai pascoli. I vigneti specializzati hanno sostituito la coltura promiscua tradizionale di quest'area caratterizzata da una struttura complessa che sembrava cogliere i vincoli e le fragilità del territorio.

Il piano intende promuovere l'attività turistica a sostegno dell'agricoltura tradizionale attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la localizzazione di strutture ricettive all'aria aperta.

4.17 L'ambito degli altipiani larghi

Gli ampi altipiani che caratterizzano la zona sono delimitati dal torrente Caposelvi e at-

traversati da altri canali che hanno inciso i depositi fluvio-lacustri creando ampie aree pianeggianti. Mentre nell'ambito degli altipiani stretti la struttura morfologica e il contrasto tra aree pianeggianti e incisioni fluviali risulta immediatamente leggibile, questo ambito è caratterizzato da un paesaggio variamente modellato.

Sono presenti aree che hanno mantenuto la struttura del paesaggio agrario storico (intorno al nucleo di Caposelvi e alla Fattoria di Rendola) ed aree dalla morfologia più accidentata che hanno subito una semplificazione delle pratiche agricole e dove sono più evidenti e spettacolari i fenomeni erosivi delle balze. In questo senso il paesaggio delle aree più a nord presenta caratteristiche simili al sottosistema ambientale delle argille.

Il sistema idrografico che attraversa l'ambito prevalentemente in direzione nord-ovest sud-est, dal Chianti al fondovalle, ha costituito una rete di penetrazione preferenziale su cui si è attestata la viabilità principale, a differenza dell'ambito dei pianalti stretti dove le scarpate ed i fenomeni erosivi sono un ostacolo per il collegamento tra l'area e la pianura.

In questo senso l'ambito svolge un importan-



L'ambito del promontorio di Levane

te ruolo di connessione tra fondovalle e aree collinari più interne, mediante la rete di collegamenti che permea l'intero ambito e per la graduale integrazione che esiste tra i diversi paesaggi e sotto-sistemi ambientali (a differenza della via Chiantigiana, che pur attraversando i pianalti stretti non ne costituisce parte integrante).

Il sistema della viabilità è costituito da due percorsi paralleli che corrono lungo il rio di Caposelvi e lungo il borro della Sabina, che collegano il fondovalle con le due strade, una trasversale all'intero sottosistema degli Speroni del Chianti, l'altra diagonale che costituisce il diretto collegamento tra Montevarchi e Mercatale.

La struttura insediativa è caratterizzata da numerose case sparse poste sulle zone più alte e pianeggianti e lungo la viabilità principale. Lo stesso rapporto con il paesaggio circostante che è ancora leggibile anche nell'immediato intorno della fattoria settecentesca di Rendola, la più importante del territorio di Montevarchi, dove oggi alle attività agricole si sono aggiunte attività agrituristiche.

Sono invariati dell'ambito l'aggregato storico di Caposelvi, di Rendola, di S.Tommè, e il siste-

ma di case sparse; le aree agricole storiche, i boschi di pregio, le emergenze geologiche. Costituiscono elementi strutturali invariati i sistemi della viabilità storica vicinale e rurale.

Il Piano Strutturale intende tutelare l'articolazione colturale che caratterizza il paesaggio agrario dell'ambito, la conservazione ed il recupero della viabilità storica, creare nuovi itinerari per la valorizzazione dei prodotti agricoli tipici.

4.18 L'ambito del promontorio di Levane

Situato ai limiti nord-orientali del comune di Montevarchi costituisce una unità paesistica chiaramente distinta dalle circostanti pianure ed un'emergenza morfologica del fondovalle. Il promontorio si affaccia direttamente sull'Arno formando una gola stretta, dove è presente oggi uno sbarramento a servizio di una centrale idroelettrica ("la diga"). Il promontorio, difficilmente accessibile se non attraverso strade sterrate che dipartono dall'antico nucleo di Levane Alta, presenta peculiarità paesistiche ed ambientali di notevole valore sia per le emergenze vegetazionali presenti sia per il ruolo di collegamento diretto tra area collinare e fiume.

La Valle dell'Inferno, una riserva naturale regio-



L'ambito delle colline prospicienti il fondovalle

nale di 526 ettari, che solo in parte interessa il territorio comunale di Montevarchi e si estende nei comuni limitrofi, è nata per tutelare il lago artificiale formato dalla diga di Levane sull'Arno. La diga ha provocato il progressivo impaludamento del torrente Ascione creando un'ampia area denominata lago di Bandella, che si è rivelata un habitat adatto ad ospitare specie rare di fauna stanziale e migratoria. Attualmente la fruizione è limitata ad alcune visite guidate per l'osservazione dell'avifauna.

Il promontorio è da sempre sede di insediamenti, testimoniati dalle origini etrusche di Levane che era posta a guardia della pianura e che nel tempo ha sviluppato relazioni preferenziali con il territorio di Montevarchi piuttosto che con quello di Bucine. La struttura territoriale conserva molti i valori storici, anche se le pendici verso Levane risentono dei fenomeni di pressione urbana. Da un confronto tra lo stato attuale ed il catasto Leopoldino si nota un parziale abbandono delle aree agricole a favore di una vegetazione boschiva che dalla valle dell'Inferno si estende lungo il pendio settentrionale del promontorio.

Il piano intende promuovere la valorizzazione delle risorse paesistiche territoriali dell'ambito

con la costituzione di un "Parco del Promontorio" da strutturare come parco agricolo e come zona ricreativa di connessione con le zone urbanizzate contermini.

4.19 L'ambito delle colline prospicienti il fondovalle

L'area è caratterizzata dalla morfologia ondulata e da fenomeni di erosione e dilavamento propri delle superfici argillose che hanno portato alla formazione delle balze che identificano in modo significativo l'intera area.

La presenza di case sparse testimonia un uso intenso di questo territorio; uso che storicamente, attraverso pratiche agricole appropriate, garantiva il delicato equilibrio geomorfologico. Le coltivazioni promiscue nei terreni meno scoscesi, alternati a pascoli solitamente alberati, costituivano un importante elemento di salvaguardia ambientale oltre che una fondamentale risorsa economica.

L'abbandono delle coltivazioni alberate tradizionali ha innescato problemi di degrado ambientale e di perdita di tracce storiche, oltre alla scomparsa di alcune specie arboree. Sono ormai rari i gelsi, i salici, i pioppi che tradizionalmente erano di sostegno alle viti e ne caratte-

rizzavano il paesaggio.

Le presenze arboree nelle aree coltivate garantivano la continuità ecologica con il territorio circostante, ruolo che oggi viene svolto dai boschi che hanno però una diffusione areale discontinua. Le superfici a bosco mantengono una funzione di connessione ecologica, ma soprattutto risultano fondamentali per stabilizzare i versanti scoscesi.

La prossimità di questi rilievi al fondovalle urbanizzato costituisce un importante riferimento percettivo per l'orientamento visivo e contribuisce a definire l'identità storica ed l'immagine attuale di Montevarchi.

Sono invariante dell'ambito l'aggregato di Ricasoli, Villa Ginepro e Villa Pettini; le aree agricole storiche, i boschi di pregio, i geotopi e le emergenze geologiche.

Il Piano Strutturale intende promuovere la valorizzazione del ruolo delle colline circostanti come quadro di riferimento della città, il ripristino delle connessioni ecologiche.

4.20 L'ambito della rete di connessione con il Chianti

L'ambito è la prosecuzione senza soluzione di continuità di connessioni che dal

fondovalle risalgono il sistema di collina, collegando il Valdarno al Chianti. La rappresentazione reticolare di tale ambito è costituita dal sistema dei percorsi principali con valenza storico-paesaggistica.

Tali relazioni garantiscono la salvaguardia di corridoi ecologici vitali per il funzionamento dell'intero ecosistema e il fondamentale collegamento fisico trasversale del territorio.

Il Piano Strutturale intende promuovere la tutela della valenza panoramica del paesaggio, realizzare una fascia di rispetto alberata di almeno 20 metri.

5. Il dimensionamento

Il tema del dimensionamento si è sempre presentato al livello delle scelte di un piano a scala comunale.

Tali scelte corrispondono a due "attese": quella "politica" che ritiene di qualificarsi attraverso di essa (un dimensionamento di "minima" viene fatto corrispondere a volontà anti-speculative, di lotta alla rendita) e quella "immobiliare" che utilizza il dato, quale esso sia, per la manovra sui prezzi (un dimensionamento di "minima" sarà occasione per motivare un rialzo).

Vi è anche una via "burocratica" per stabilire un dimensionamento di natura "oggettiva", che fa riferimento cioè a tecniche di "calcolo del fabbisogno".

E' tuttavia assai semplice dimostrare la notevole "elasticità" del procedimento tecnico.

Come ogni tecnica di previsione, il calcolo del fabbisogno abitativo è soggetto a notevole precarietà di risultati, dato che non è in grado di controllare una dinamica assai complessa che si muove soprattutto in relazione a "preferenze" di natura socioeconomica, che determinano comportamenti non prevedibili.

Naturalmente, un calcolo del fabbisogno è in ogni caso necessario come strumento di controllo delle quantità che il piano pone comunque in gioco.

Ciò che conta, è che nel procedimento di calcolo vengano sottolineati i passaggi che comportano scelte interpretative e, tutto sommato, politiche.

Un passaggio "nodale" è costituito, dalla scelta dello standard abitativo che si ritiene di adottare: ad es. una stanza per abitante vuol dire che due coniugi vengono assegnati nel calcolo alloggi di due stanze e ad una famiglia di due coniugi con due figli in alloggi di

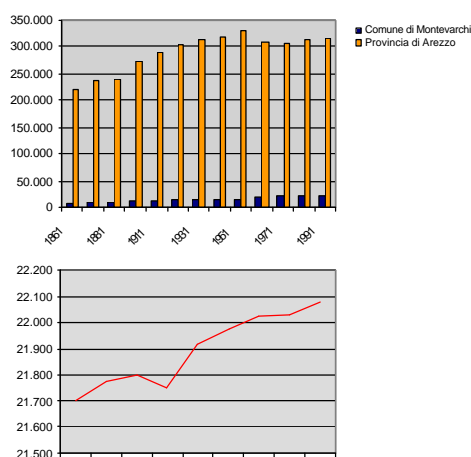
quattro stanze; l'analisi dello stato di fatto ci rende consapevoli che buona parte delle famiglie vive già in una situazione ben al di sopra di tale standard. Quale sarà allora l'obiettivo da perseguire?

Se si sceglie di portare al raggiungimento dello standard le sole famiglie che si trovano al di sotto dello stesso, è evidente che, anche in condizioni di popolazione in decremento, si avrà un fabbisogno di una certa consistenza. Se invece si "riassegna", anche alle famiglie che fruiscono di abitazioni sopra - standard, abitazioni standard, allora il calcolo può fornire addirittura un risultato negativo: nessun bisogno di abitazioni, anzi abitazioni in eccesso. Quale è dunque l'orientamento che si sceglie per il piano?

La proposta, non certo originale, consiste nel valutare previamente la "capacità" del territorio in termini di nuova edificazione o di trasformazione. Cioè a dire: il "disegno" del piano è il primo elemento di controllo del dimensionamento del piano.

Il punto di partenza è dunque il progetto, dal quale scaturisce una valutazione delle quantità in gioco, e pertanto la valutazione effettuata adesso rappresenta un parametro di verifi-

	Comune di Montevarchi	Provincia di Arezzo
1861	8.964	221.815
1871	9.770	237.522
1881	10.025	239.588
1901	12.160	272.403
1911	13.118	288.951
1921	13.918	305.189
1931	15.389	313.298
1936	15.695	319.754
1951	16.920	329.665
1961	20.117	308.964
1971	22.725	306.340
1981	22.308	313.157
1991	21.710	314.564



	Comune di Montevarchi
1991	21.701
1992	21.771
1993	21.796
1994	21.751
1995	21.916
1996	21.978
1997	22.027
1998	22.028
1999	22.078

Popolazione residente (Anagrafe comunale)

ca di attendibilità dei dati, riferita ai diversi metodi di calcolo usati, con funzione di controllo e non di scelta.

Il dimensionamento del Piano Strutturale viene effettuato sulla base della valutata sostenibilità dei nuovi insediamenti proposti, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio del comune di Montevarchi; prescinde, quindi, dalla stima del fabbisogno a dieci anni tipico dei P.R.G. per traguardare un più ampio arco di tempo nel quale il Piano Strutturale conserverà la sua validità. Il Regolamento Urbanistico avrà il compito di “governare” quelle particolari trasformazioni, la cui complessità renderà necessaria una particolare disciplina per organizzare un ordinato sviluppo dei nuovi insediamenti.

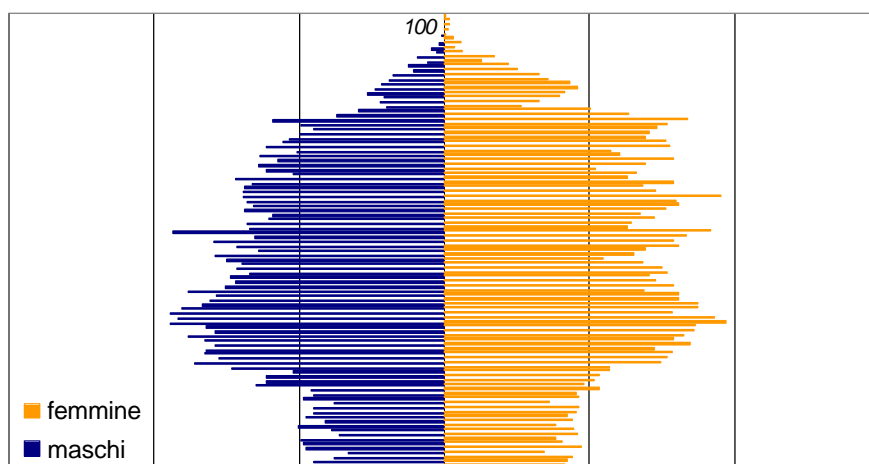
In un territorio fortemente antropizzato ed a sviluppo limitato a causa delle proprie caratteristiche plani – morfologiche come è quello di Montevarchi, l'individuazione delle aree di possibile trasformazione è cosa facile e difficile allo stesso tempo: è facile, perché, escluse le aree già urbanizzate, quelle di massimo pregio (ad esempio quelle utilizzate per l'ortoflorovivaismo) e/o quelle sottoposte a vincolo di inedificabilità, restano disponibili solo un limitato numero di aree

libere; è scelta difficile perché in una situazione dove gli spazi liberi sono in via di completa saturazione, ogni scelta di trasformazione e quindi di impoverimento delle risorse future, deve essere attentamente ponderata e valutata.

Nel caso di Montevarchi, l'individuazione delle aree di possibile trasformazione è stata effettuata tenendo presente i sovraesposti criteri, ma anche l'esistenza delle seguenti condizioni:

- che in prossimità delle aree vi sia una sufficiente dotazione di sottoservizi (acqua, gas, telefono, fognatura);
- privilegiare le aree più vicine agli interventi di nuova viabilità realizzati o in corso di realizzazione;
- nel caso di previsione di nuovi insediamenti residenziali, individuare aree che consentano di completare situazioni di margine urbano non completamente risolto;
- nel caso di nuovi insediamenti produttivi, privilegiare le aree in aderenza agli insediamenti industriali esistenti al fine di rafforzare i poli produttivi già presenti sul territorio.

Nella tavola dello “Statuto dei luoghi” sono state, quindi, individuate alcune aree di possibile trasformazione, che hanno i requisiti sovraesposti; le aree con caratteristiche ido-



Piramide delle età al 1998 (Anagrafe comunale)

nee ad interventi di edilizia residenziale sono ubicate nel fondovalle tra l'edificato esistente e il fiume Arno; le aree adatte ad ospitare impianti produttivi sono ubicate in fregio alle zone industriali di Levane e Montevarchi Nord.

5.1 Le tendenze demografiche

Per il comune di Montevarchi appare necessario inquadrare le dinamiche demografiche in un contesto territoriale, in quanto integrato nel Valdarno superiore.

In questo quadro territoriale la popolazione residente è stata in costante crescita seppur con velocità decrescente. Il dato positivo è dovuto in una prima fase al boom demografico e successivamente – dal 1976 ad oggi – solo dal saldo migratorio positivo, poiché il saldo demografico è negativo.

Nel corso degli anni sessanta i tassi più alti di crescita si registrano nei due centri più grossi: Montevarchi e San Giovanni Valdarno; negli anni settanta si rileva un'inversione di tendenza, cioè tutti i comuni minori mostrano dati in aumento.

Nel corso degli anni ottanta la velocità di crescita della popolazione residente nel Valdarno Superiore diminuisce leggermente, ma il dato rimane comunque elevato, con

una densità media di popolazione di 146 abitanti su kmq.

Successivamente si assiste ad una redistribuzione territoriale della popolazione, poiché il peso relativo dei comuni con meno di 10.000 abitanti è superiore a quello dei due centri maggiori; questo fatto evidenzia una elevata mobilità della popolazione all'interno dell'area vasta ed una maggiore diffusione sul territorio, rispetto alla precedente tendenza alla polarizzazione degli insediamenti produttivi a San Giovanni Valdarno e Montevarchi.

Se focalizziamo l'attenzione sul comune, la lettura della serie storica dei censimenti dal 1861 indica una prima fase di crescita non lineare, che porta la popolazione di Montevarchi da 8.964 unità a 22.725 nel 1971. In particolare la percentuale più alta di crescita si registra nel periodo 51 – 71 con il 34% di crescita nel ventennio. Il dato è il risultato della somma dei due incrementi positivi: il saldo naturale ed il saldo migratorio

Questo periodo di crescita prosegue fino alla metà degli anni settanta, quando ha inizio un graduale calo della popolazione, a partire dal periodo intercensuario 71 - 81. Alla

componente naturale, che inizia a segnare saldo negativo dalla metà degli anni settanta e continua fino ad oggi, si aggiunge anche una sensibile emigrazione dal Comune, per lo spostamento verso i comuni collinari del Valdarno.

L'esame dei dati annuali dal 1990 al 1999 rivela un'inversione di tendenza, che porta la popolazione dalle 21710 alle 22078 unità (dato aggiornato al mese di agosto 1999). Questo risultato emerge dalla differenza tra il saldo migratorio positivo rispetto al saldo naturale, sempre negativo, pressoché costante, con una media di 91 unità di incremento dei morti sui vivi ogni anno.

La componente principale del movimento migratorio è da attribuire ai nuovi iscritti da altri Comuni, in relazione alla tendenza riscontrabile in molte aree metropolitane di allontanarsi dalle grandi città per andare verso centri minori. L'immigrazione dall'estero inoltre è in lieve aumento come in altri comuni della area.

Ormai da più di quindici anni, il saldo naturale è negativo, con una diminuzione costante media di 91 unità all'anno. E' evidente che questo parametro indica anche il costante

invecchiamento della popolazione.

Dalla piramide dell'età (dati riferiti al 31 dicembre 1998) si nota una riduzione delle dimensioni della base, mentre è sempre più compatto l'insieme delle fasce di età superiori.

Questo processo di invecchiamento della popolazione è confermato dall'indice di vecchiaia, cioè il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e quella con meno di 14 anni, pari a 189. Il 21 % della popolazione ha più di 65 anni e il 10 % più di 75.

Il dato relativo all'invecchiamento della popolazione è legato anche alla trasformazione delle famiglie: la struttura dei nuclei familiari si sta modificando, per dimensione e tipologia. Il numero delle famiglie aumenta, ma si riduce il numero medio dei componenti, con un valore di 2,9. Sul dato complessivo la percentuale di famiglie con un 1 componente è il 15,4 %, mentre le famiglie con 5 componenti sono 11,3 % sul totale.

In base ai dati raccolti è possibile ipotizzare che la tendenza degli ultimi dieci anni sia confermata, poiché non si prevedono variazioni sensibili nelle componenti naturale e migratoria. In base a tali valutazioni è possibi-

le fare una proiezione per i prossimi dieci anni di un incremento pari a circa 450 unità. Questa ipotesi può essere considerata una previsione di minima, poiché lo sviluppo economico che sta avviandosi a Montevarchi muterà lo scenario futuro, in particolare la localizzazione di nuove attività produttive legate alla pelletteria e al settore della moda e al suo indotto. In questa seconda ipotesi il ruolo di Montevarchi sarà quello di polo di attrazione di popolazione attiva. L'incremento del saldo migratorio sarà positivo, soprattutto se l'offerta di qualità dell'abitare sarà di alto livello.

5.2 Il dimensionamento residenziale

Il Piano Strutturale, come già affermato nel documento di avvio, intende confermare quantitativamente tutti gli interventi previsti dal PRG vigente che per il residenziale ammontano a circa 300.000 mc. Si tratta di una quantità rilevante per una realtà come Montevarchi che come vedremo rappresenta i 3/4 della previsione globale del Piano Strutturale; occorre però sottolineare che ben l'ottanta per cento degli interventi previsti sono di difficile attuazione, in particolare quelli nelle zone di ristrutturazione urbanistica a causa della situa-

zione proprietaria degli immobili. Resta comunque obiettivo prioritario di questa Amministrazione quello della promozione delle azioni di recupero del patrimonio esistente che dovranno essere tentate in via prioritaria rispetto all'avvio di interventi di nuovo impianto.

Per il residenziale il Piano Strutturale prevede uno sviluppo massimo pari a :

- **433.404 mc** che si articolano in:
- **300.168 mc** previsti dal PRG vigente e non ancora attuati;
- **133.236 mc** di nuova previsione.

5.3 Il Dimensionamento non residenziale

PRODUTTIVO (industriale artigianale)

Le previsioni da PRG vigente confermate, ammontano a:

mq **136.673 mq** (superficie coperta)

Tali previsioni tuttavia troveranno attivazione nel breve e medio periodo (Accordo di Programma e P.I.P.)

Il Piano Strutturale ha quindi individuato nuove aree situate ai limiti delle aree industriali esistenti di Montevarchi sud e Montevarchi nord al fine di consolidare e definire le zone produttive nel territorio comunale, che am-

montano a:

122.206 mq (superficie coperta) per un totale complessivo di **258.880 mq** (superficie coperta)

COMMERCIALE E DIREZIONALE

Le previsioni del PRG vigente non attuate, e confermate dal Piano Strutturale sono pari a **102.150mq**

Nuove previsioni **28.719 mq**

Totale **130.869 mq**

ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVO

Obiettivo del Piano Strutturale è di potenziare il ruolo di Montevarchi nel settore turistico-ricettivo.

Pertanto vengono previsti nuovi insediamenti sino ad un massimo di **800 posti letto**; di cui **500 posti letto** per strutture alberghiere da localizzarsi nel Sistema di fondovalle, negli ambiti dove è ammessa la funzione turistico-ricettiva, e **300 posti letto** da localizzarsi nel Sistema di collina mediante il recupero di edifici esistenti.

In alcuni ambiti collinari vengono inoltre consentiti nuovi campeggi per l'accoglienza di un massimo di **1000** persone.

5.4 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), dimensionamento e servizi

Dalla verifica degli standard urbanistici, effettuata mediante il confronto tra la superficie standard teorica (come da DM 1444 del 2 aprile 1968) e la superficie a standard reale è stato fatto un bilancio sull'attuale dotazione di servizi nel territorio comunale. L'analisi evidenzia la carenza di aree per l'istruzione, dovuta, più che alla mancanza di aule scolastiche, alle ridotte dimensioni di spazi all'aperto, per attività didattiche ecc., e alla carenza di aree per attrezzature. Il bilancio è invece positivo per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico e verde sportivo e dei parcheggi. Inoltre dalla verifica analitica del aree vincolate a servizi nel PRG vigente si evidenzia che la mancata attuazione delle previsioni a standard supera il 50% della previsione totale.

Il Regolamento Urbanistico valuterà la necessità o meno della riconferma delle aree a servizi già previste nel PRG vigente e non ancora realizzate; se, si riterrà necessaria la riconferma dell'area a standard, verrà redatta una "scheda progetto" a carattere

perequativo nella quale si proporrà alla proprietà un intervento misto pubblico / privato al fine della cessione gratuita dell'area, o della realizzazione del servizio.

Disaggregando i dati sulla dotazione dei servizi per le singole frazioni, emergono varie carenze nelle diverse tipologie di standard, mentre risulta evidente l'alta concentrazione di servizi nel capoluogo. Infatti attualmente non solo i servizi, ma anche tutte le varie attività urbane gravitano su Montevarchi. Allo scopo di decongestionare il capoluogo rendendo altresì più autonome e polifunzionali le sue frazioni, anche in previsione di un loro sviluppo turistico, si è scelto di identificarle come UTOE, per meglio gestire il calcolo del dimensionamento e dei servizi nel territorio comunale.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari del territorio comunale si identificano con il capoluogo e le sue frazioni e più precisamente:

- *Montevarchi* - *Levane* - *Ricasoli*
- *Levanella* - *Moncioni* - *Ventena*
- *Caposelvi* - *Rendola* - *Mercatale*

Oltre all'abitato del capoluogo ed a quelli delle frazioni sono comprese nelle diverse UTOE anche parti del territorio non individua-

te con perimetrazioni o limiti, caratterizzate dalla presenza di insediamenti sparsi appartenenti ai bacini d'influenza delle diverse UTOE.

La somma della popolazione di tutte le UTOE corrisponde, quindi a quella dell'intera popolazione del Comune di Montevarchi.

Le UTOE così come proposte sono utili per il controllo qualitativo e quantitativo del piano connesso al dimensionamento dei servizi pubblici per la verifica degli standard.

Per ogni singola UTOE vengono stabilite e riportate nelle tabelle che seguono le dimensioni minime dei servizi a standard, sulla base dell'incremento massimo di popolazione esistente sostenibile in ciascuna UTOE.

La prima tabella dal titolo "Dimensionamento delle UTOE" riporta il riepilogo delle quantità massime possibili nelle diverse UTOE per interventi residenziali produttivi commerciali e direzionali.

Una seconda tabella dal titolo "Bilancio servizi delle UTOE" riporta la popolazione residente e quella generata dagli interventi di nuovo impianto e di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dal Piano Strutturale,

dimensionando sulla base della popolazione totale le relative aree richieste per gli standard urbanistici. In particolare è stato fissato l'obiettivo della dotazione minima reale di servizi pari a 18 mq ad abitante, così come previsto dalla legislazione vigente.

Questa soglia minima viene raggiunta in genere senza considerare le aree per servizi scolastici che vengono previste dal Piano Strutturale solo per le UTOE di Montevarchi Levante Levarella, come potenziamento delle strutture esistenti.

Tabella: "Dimensionamento delle UTOE"

UTOE Montevarchi								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
1. PRG vigente previsioni non attuate								
Zone di ristrutturazione urbanistica					144.970	1.450	95.150	5.962
C2: P.zza Caduti Libertà					10.260	103		
C3: Via Pacinotti					13.000			
C4: Via Brenta					2.170	22		
D2: Via di Terranova								29.500
D3: Viale Cadorna								19.200
totale parziale					170.400	1.574	95.150	54.662
2. Nuove previsioni								
Area d'intervento "Le Case Romole"	90.100	0,15	13.515	40.545	32.436	324	8.109	
Area d'intervento "Podere il Fossato"	99.000	0,15	14.850	44.550	35.640	356	8.910	
Area d'intervento "Berignolo"	130.000	0,15	19.500	58.500	46.800	468	11.700	
Area "Capannacce"								22.750
Totale parziale	319.100		47.865	143.595	114.876	1.149	28.719	16.191
Tot. Complessivo	319.100		47.865	147.312	285.276	2.723	123.869	70.853

UTOE Levane								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
1. PRG vigente previsioni non attuate								
Zone di ristrutturazione urbanistica Ex Filanda					4000	40	3000	500
C4: Case al Piano					11900	119		
C4: La Casina					6150	62		
C4: Via Palermo					4500	45		
D2: Via Arno								3500
D2: SS 69								16000
Totale parziale					26550	266	3000	20000
2. Nuove previsioni								
Pian di Levane	40800	0,15	6120	18360	18360	183		
Totale parziale	40800	0,15	6120	18360	18360	183		
Tot. Complessivo	40800		6120	18360	44910	449	3000	20000

St=Superficie territoriale

Slu=superficie lorda utile;

Sc=Superficie coperta (il dato per le nuove previsioni è calcolato considerando come S.C. il 35% della S.T.)

segue tabelle: "Dimensionamento delle UTOE"

UTOE Levanella								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
1. PRG vigente previsioni non attuate								
Zona di ristrutturazione urbanistica Via 8 Marzo					6.000	60	4000	
C3: Val di Lago 1					16.600	166		
C3: Val di Lago 2					18.200	182		
C4: Becorpi 1					5.200	52		
C4: Becorpi 2					2.150	22		
C3: La Villanuzza					38.350	384		
C3: SS 69					11.718	117		
D1: Levanella scambio								3.060
D7: Becorpi								58.951
Totale parziale					98.218	982	4000	62.011
2. Nuove previsioni								
Loc. Pateresso								48.650
Loc. Le padulette								27.230
Loc. Buresta								30.135
Totale parziale								106.015
Tot. Complessivo					98.218	982	4000	168.026

UTOE Ricasoli								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
Totali								

UTOE Caposelvi								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
1. PRG vigente previsioni non attuate								
Lott. Caposelvi					5000	50		
Totali					5000	50		

St=Superficie territoriale

Slu=superficie lorda utile;

Sc=Superficie coperta (il dato per le nuove previsioni è calcolato considerando come S.C. il 35% della S.T.)

segue tabelle: "Dimensionamento delle UTOE"

UTOE Ventena								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
Totali								

UTOE Rendola								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
Totali								

UTOE Mercatale								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
Totali								

UTOE Moncioni								
Zone o aree di intervento	St (mq)	It	Slu (mq)	Slu x 3 mt (mc)	Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)
Totali								

St=Superficie territoriale

Slu=superficie lorda utile;

Sc=Superficie coperta (il dato per le nuove previsioni è calcolato considerando come S.C. il 35% della S.T.)

TABELLA RIASSUNTIVA							
Zone o aree di intervento		Residenziale (mc.)	Abitanti previsti (mc./100)	Commerciale direzionale (mc.)	Produttivo (Sc mq.)	Turistico ricettivo* (posti letto)	Campeggi** n. di persone
Totale PRG vigente non attuato		300.168	2.872	102.150	136.673		
Nuova previsione		133.236	1.332	28.719	122.206	800	1000
Tot. Complessivo		433.404	4.203	130.869	258.879	800	1000

St=Superficie territoriale

Slu=superficie lorda utile;

Sc=Superficie coperta (il dato per le nuove previsioni è calcolato considerando come S.C. il 35% della S.T.)

* Il dato è riferito ai sistemi territoriali di fondovalle e di collina, con la seguente articolazione: 500 posti letto per il sistema di fondovalle; 300 posti letto per il sistema di collina.

** Il dato è riferito all'accoglienza massima di persone consentite nei seguenti ambiti: gli Altopiani stretti a vigneto specializzato, gli Altopiani larghi.

U.T.O.E. - Montevarchi

(Zone Censuarie nn°1/29-34/53-55/61)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	16.428
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	1.170
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	20.321

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	20.321	4,5	91.445

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
91.445	38.025	-53.420

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE**: mq.	112.084
--	---------

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	16.428
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	1.170
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	20.321

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	20.321	2	40.642

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
40.642	27.050	-13.592

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.	40.700
--	--------

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	16.428
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	1.170
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	20.321

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	20.321	9	182.889

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
182.889	180.970	-1.919

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.	184.000
--	---------

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	16.428
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	1.170
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	20.321

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	20.321	2,5	50.803

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
50.803	59.615	8.813

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.	51.000
--	--------

BILANCIO UTOE TOTALE

<i>Superficie standard di progetto</i>	<i>Superficie standard teorico 18 mq.lab</i>	<i>Differenza (mq)</i>
387.784	365.778	22.006

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Levane

(Zone Cens. nn. 72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	2.416
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	188
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.053

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.053	4,5	13.739

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
13.739	11.630	-2.109

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.	14.000
--	--------

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	2.416
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	188
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.053

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.053	2	6.106

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
6.106	3.280	-2.826

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.	12.000
--	--------

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	2.416
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	188
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.053

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.053	9	27.477

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
27.477	23.320	-4.157

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	36.000
---	--------

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	2.416
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	188
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.053

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.053	2,5	7.633

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
7.633	10.410	2.778

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	10.000
---	--------

BILANCIO UTOE TOTALE

Superficie standard di progetto	Superficie standard teorico 18 mq.lab	Differenza (mq)
72.000	54.954	17.046

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Levanella

(Zone Cens. nn. 62-63-64-65-66-67-69-70-71-85-98)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	1.796
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	517
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.295

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.295	4,5	14.828

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
14.828	500	-14.328

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.1.500

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	1.796
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	517
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.295

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.295	2	6.590

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
6.590	3.950	-2.640

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq. 8.000

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	1.796
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	517
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.295

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.295	9	29.655

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
29.655	0	-29.655

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.40.850

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	1.796
incremento popolazione in corso*	n. abitanti	517
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	3.295

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	3.295	2,5	8.238

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
8.238	3.600	-4.638

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: mq.9.000

BILANCIO UTOE TOTALE

<i>Superficie standard di progetto</i>	<i>Superficie standard teorico 18 mq.lab</i>	<i>Differenza (mq)</i>
59.350	59.310	40

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Ricasoli
(Zone Cens. nn. 96-99-101-102-103-104-105)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	308
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	308	4,5	1.386

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
1.386	0	-1.386

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	0
---	----------

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	308
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	308	2	616

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
616	600	-16

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	800
---	------------

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	308
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	308	9	2.772

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
2.772	0	-2.772

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	3.000
---	-------

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	308
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	308	2,5	770

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
770	150	-620

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	1.000
---	-------

BILANCIO UTOE TOTALE

<i>Superficie standard di progetto</i>	<i>Superficie standard teorico 18 mq.lab</i>	<i>Differenza (mq)</i>
4.800	5.544	-744

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Caposelvi (Zone Cens. nn. 96-99-101-102-103-104-105)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	65
Popolazione prevista dal P.S.*	n. abitanti	115

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	115	4,5	518

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
518	0	-518

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (esistente + progetto): 0 mq.

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	65
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	115

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	115	2	230

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
230	0	-230

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (esistente + progetto): 300 mq.

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	65
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	115

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	115	9	1.035

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
1.035	0	-1.035

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (esistente + progetto): 1500 mq.

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	65
Popolazione prevista dal P.S. (esistente + progetto)	n. abitanti	115

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione prevista (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	115	2,5	288

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
288	300	13

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (esistente): 300 mq.

BILANCIO UTOE TOTALE

<i>Superficie standard di progetto</i>	<i>Superficie standard teorico 18 mq.lab</i>	<i>Differenza (mq)</i>
2.100	2.070	30

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Ventena

(Zone Cens. nn. 95-97-100)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	186
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	186	4,5	837

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
837	0	-837

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	0
---	---

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	186
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	186	2	372

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard reale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
372	600	228

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	600
---	-----

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	186
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	186	9	1.674

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
1.674	0	-1.674

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	2.000
---	-------

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	186
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	186	2,5	465

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
465	0	-465

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	750
---	-----

BILANCIO UTOE TOTALE

<i>Superficie standard di progetto</i>	<i>Superficie standard teorico 18 mq.lab</i>	<i>Differenza (mq)</i>
3.350	3.348	2

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Rendola

(Zone Cens. nn. 54-92-93-94)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	199
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	199	4,5	896

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
896	750	-146

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	750
---	------------

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	199
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	199	2	398

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
398	900	502

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	900
---	------------

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	199
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	199	9	1.791

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
1.791	0	-1.791

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	1.800
--	--------------

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	199
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	199	2,5	498

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
498	0	-498

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE mq.	500
--	------------

BILANCIO UTOE TOTALE

Superficie standard di progetto	Superficie standard teorico 18 mq.lab	Differenza (mq)
3.950	3.348	602

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Mercatale

(Zone Cens. nn. 88-89-90-91)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	399
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	399	4,5	1.796

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
1.796	1.400	-396

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (progetto): 1400 mq.

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	399
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	399	2	798

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
798	0	-798

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (di progetto): 1.000 mq.

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	399
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	399	9	3.591

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
3.591	25.500	21.909

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (esistente): 25.500 mq.

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al febbraio 2000	n. abitanti	399
--	-------------	------------

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	399	2,5	998

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
998	0	-998

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE (progetto): 1000 mq.

BILANCIO UTOE TOTALE

Superficie standard di progetto	Superficie standard teorico 18 mq.lab	Differenza (mq)
28.900	7.182	21.718

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

U.T.O.E. - Moncioni

(Zone Cens. nn. 96-99-101-102-103-104-105)

Aree per l'istruzione

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al 31 Luglio 1999	n. abitanti	355
---	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	355	4,5	1.598

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
1.598	750	-848

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: 0 mq.

Aree per attrezzature

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al 31 Luglio 1999	n. abitanti	355
---	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	355	2	710

Superficie standard teorico (mq)	Superficie standard attuale (mq)	Differenza (mq)
710	0	-710

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: 500 mq.

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Verde pubblico e sportivo

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al 31 Luglio 1999	n. abitanti	355
---	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	355	9	3.195

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
3.195	0	-3.195

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: 5000 mq.

Parcheggi

RIEPILOGO GENERALE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(DM 1444 del 2 Aprile 1968)

VERIFICA STANDARD

Popolazione residente al FEBBRAIO 2000	n. abitanti	355
--	-------------	-----

Calcolo della superficie prevista dallo standard ministeriale	popolazione residente (n. abitanti)	standard (mq / abitante)	Superficie prevista dallo standard (mq)
	355	2,5	888

<i>Superficie standard teorico (mq)</i>	<i>Superficie standard attuale (mq)</i>	<i>Differenza (mq)</i>
888	500	-388

STANDARD PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE: 900 mq.

BILANCIO UTOE TOTALE

<i>Superficie standard di progetto</i>	<i>Superficie standard teorico 18 mq.lab</i>	<i>Differenza (mq)</i>
6.400	6.390	10

NOTE

* Il dato è riferito all'incremento di popolazione nelle lottizzazioni residenziali in corso di attuazione

** Il dato è comprensivo dello standard teorico dell'UTOE Montevarchi incrementato dalle quantità necessarie al raggiungimento dello standard nelle restanti UTOE

segue tabelle: "Bilancio servizi delle UTOE"

Bilancio generale dei servizi previsti

UTOE Montevarchi Levane Levanella Ricasoli Caposelvi Ventena Rendola Mercatale Moncioni

UTOE	Popolazione prevista	Aree per l'istruzione mq.	Aree per attrezzature mq.	Verde pubblico e sportivo mq.	Parcheggi mq.	TOTALE servizi mq.	Standard servizi previsto mq./ab
------	----------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------	---------------	--------------------	----------------------------------

Montevarchi	20.321	112.084	40.700	184.000	51.000	387.784	19,1
Levane	3.053	14.000	12.000	36.000	10.000	72.000	23,6
Levanella	3.295	14828	8000	40850	9000	75.973	23,1
Ricasoli	308	0	800	3.000	1.000	4.800	15,6
Caposelvi	115	0	300	1500	300	2100	18,3
Ventena	186	0	600	2000	750	3350	18,0
Rendola	199	750	900	1800	500	3950	19,8
Mercatale	399	1400	1000	25500	1000	28900	72,4
Moncioni	355	0	500	5000	900	6400	18,0
Totali	28.231	143.062	64.800	299.650	74.450	585.257	20,7



