





## Comune di Montevarchi

### Piano Strutturale

maggio 2000

Il progettista: prof. arch. Bruno Virginio Gabrielli

Il Sindaco: dott. Rolando Nannicini

L'assessore all'Urbanistica: dott. Paolo Ricci

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

Coordinatore dell'Ufficio del Piano: Pietro Cozzani

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

Informatizzazione del piano: Luca Gentili, Antonio Mugnai

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

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

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

## **L'Ufficio di Piano**

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

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

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

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

## INDICE

<b>Premessa</b>	<b>8</b>
<b>A. Il quadro conoscitivo</b>	<b>9</b>
1. Gli strumenti urbanistici	10
1.1 <i>Gli Strumenti della pianificazione territoriale e di settore</i>	10
1.1.1 <i>Il P.I.T. Piano di Indirizzo Territoriale</i>	10
1.1.2 <i>Il P.T.C. Piano Territoriale di Coordinamento</i>	11
1.1.3 <i>Il Piano dell'Autorità di bacino del fiume Arno</i>	16
1.1.4 <i>Il Piano dell'area protetta "0 Arno"</i>	17
1.1.5 <i>L'Accordo di Programma</i>	18
1.1.6 <i>Il progetto P.R.U.S.S.T.</i>	19
1.2 <i>La rilevazione dei vincoli sovraordinati</i>	19
1.3 <i>La strumentazione urbanistica comunale in atto</i>	20
1.3.1 <i>Il Piano Regolatore Generale vigente</i>	20
1.3.2 <i>Il Piano del traffico urbano</i>	21
1.3.3 <i>La variante al PRG. per le zone storiche</i>	22
1.3.4 <i>La variante al PRG per le zone agricole</i>	22
1.4 <i>Lo stato di attuazione del PRG vigente e le dinamiche in atto</i>	23
1.4.1 <i>La metodologia di analisi</i>	23
1.4.2 <i>Lo stato di attuazione del PRG vigente e le dinamiche in atto</i>	23
2. L'ascolto degli attori locali	25
2.1 <i>La rilevazione della domanda di espansione delle attività produttive presenti sul territorio di Montevarchi</i>	26
2.2 <i>Il bando per le attrezzature ricettive</i>	27
2.3 <i>Le istanze dei privati</i>	28
3 Il sistema informativo territoriale	28
4 Le analisi urbanistiche	29
4.1 <i>Le fasi della crescita urbana</i>	29
4.2 <i>L'indagine sull'uso del suolo urbano ed extraurbano</i>	34
4.3 <i>I sistemi infrastrutturali e tecnologici</i>	36
4.3.1 <i>Acquedotto</i>	37
4.3.2 <i>Il Metanodotto</i>	37
4.3.3 <i>La Fognatura</i>	38
4.3.4 <i>La Raccolta dei rifiuti</i>	38

4.3.5	<i>Regimazione delle acque</i>	38
4.4	<i>I servizi esistenti: valutazione qualitativa</i>	39
4.5	<i>Il ruolo di Montevarchi nel Valdarno Superiore</i>	40
<b>5.</b>	<b>Le analisi ambientali e geologiche</b>	<b>43</b>
5.1	<i>Il paesaggio di Montevarchi</i>	44
5.1.1	<i>Il Metodo d'indagine</i>	44
5.1.2	<i>Il paesaggio sensibile</i>	44
5.1.3	<i>Evoluzione storico culturale del paesaggio</i>	46
5.2	<i>Ambiente e salute ( stima delle pressioni ambientali)</i>	51
5.2.1	<i>il sistema acqua</i>	51
5.2.2	<i>Gli scarichi dei reflui industriali nei corpi idrici superficiali</i>	52
5.2.3	<i>La qualità delle acque superficiali</i>	52
5.2.4	<i>Valutazione della qualità delle acque dai dati di campionamento</i>	52
5.2.5	<i>Rete fognaria</i>	53
5.2.6	<i>Comparto aria</i>	53
5.2.7	<i>Sistema energia</i>	57
5.2.8	<i>Aziende a rischio di incidente rilevante</i>	58
5.3	<i>La natura geologica e geomorfologica del territorio comunale</i>	58
5.3.1	<i>La tettonica</i>	60
5.3.2	<i>La geomorfologia</i>	61
5.3.3	<i>Le forme e processi dovuti a gravità</i>	62
5.3.4	<i>Forme antropiche</i>	63
5.3.5	<i>Gli aspetti litotecnici</i>	63
5.3.6	<i>Idrogeologia</i>	64
<b>B.</b>	<b>Il progetto di Piano</b>	<b>67</b>
1	<i>Gli obiettivi</i>	68
1.1	<i>Qualità contro quantità</i>	69
1.2	<i>Salvaguardia e miglioramento ambientale</i>	70
1.3	<i>Governo del tempo e dello spazio urbano</i>	70
1.4	<i>Salvaguardia dei valori storici del territorio</i>	71
1.5	<i>Il verde come sistema</i>	71
1.6	<i>Lo sviluppo del sistema produttivo</i>	72
2	<i>L'obiettivo della gestione</i>	72
2.1	<i>L'ufficio del piano</i>	72
2.2	<i>L'informatizzazione del piano</i>	72
2.3	<i>Le tecniche di piano e gestione</i>	73

2.4	<i>La gestione e la flessibilità</i>	73
3	<b>La struttura del piano</b>	74
3.1	<i>Le infrastrutture</i>	74
3.2	<i>Le invarianti</i>	75
3.3	<i>Lo statuto dei luoghi</i>	76
3.3.1	<i>I modi di intervento</i>	76
3.3.2	<i>I criteri funzionali</i>	77
4	<b>Dai sistemi agli ambiti</b>	78
4.1	<i>L'ambito della città storica</i>	80
4.2	<i>L'ambito della città consolidata</i>	80
4.3	<i>L'ambito della città da consolidare</i>	81
4.4	<i>L'ambito della città della produzione</i>	81
4.5	<i>L'ambito del Parco dei Cappuccini</i>	82
4.6	<i>L'ambito dell'area agricola di fondovalle</i>	82
4.7	<i>L'ambito dell' ortoflorovivaismo</i>	83
4.8	<i>L'ambito del Parco fluviale dell'Arno</i>	84
4.9	<i>L'ambito della rete di connessione lungo l'Arno</i>	85
4.10	<i>L'ambito della rete di connessione con la collina</i>	85
4.11	<i>L'ambito dei nuclei storici di collina</i>	86
4.12	<i>L'ambito dell'edificato da consolidare</i>	86
4.13	<i>L'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena</i>	86
4.14	<i>L'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola</i>	87
4.15	<i>L'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano</i>	88
4.16	<i>L'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato</i>	89
4.17	<i>L'ambito degli altopiani larghi</i>	90
4.18	<i>L'ambito del promontorio di Levane</i>	91
4.19	<i>L'ambito delle colline prospicienti il fondovalle</i>	92
4.20	<i>L'ambito della rete di connessione con il Chianti</i>	93
5.	<b>Il dimensionamento</b>	93
5.1	<i>Le tendenze demografiche</i>	96
5.2	<i>Il dimensionamento residenziale</i>	98
5.3	<i>Il Dimensionamento non residenziale</i>	98
5.4	<i>Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), dimensionamento e servizi</i>	99

## Premessa

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

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

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

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

## A. Il quadro conoscitivo

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

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

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

tata con gli indirizzi a livello superiore.

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

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

---

## 1. Gli strumenti urbanistici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

sottosistema locale di riferimento.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

---

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

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

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

"Bassa Valle dell'Arno (CI0607)".

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

Il Piano territoriale, inoltre, contiene vari elenchi allegati alle norme, nei quali sono perimetrate aree di tutela paesistica circostanti ville e poderi storici di pregio, strutture

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

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

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

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

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

---

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

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

#### *1.1.4 Il Piano dell'area protetta "0 Arno"*

*(Redatto dalla Provincia di Arezzo e approvato definitivamente con delibera del Consiglio Regionale n° 226 del 7 Marzo 1995)*

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

Il Piano "0 Arno" presenta una zonizzazione strutturata sulla base della rilevanza

---

paesaggistico-ambientale delle aree:

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

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

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

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

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

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

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

#### *1.1.5 L’Accordo di Programma*

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

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

Tali aree sono destinate all’insediamento di strutture produttive della società “I

---

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

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

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

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

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

zione agli interventi di iniziativa privata contenuti nel Programma.

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

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

#### **1.2 La rilevazione dei vincoli sovraordinati**

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

---

entro la quale costruire il progetto del Piano; i vincoli a cui si fa riferimento sono quelli che derivano da leggi nazionali, regionali, strumenti urbanistici o di settore che condizionano le previsioni della pianificazione comunale. Si tratta, quindi, di decisioni prelieve, alle quali il nuovo P.R.G. non può che adeguarsi. Dal punto di vista della gestione del Piano è da rimarcare l'importanza della rappresentazione delle aree e fasce soggette a vincolo, in quanto solo così è possibile conoscere l'esatto regime giuridico-normativo di ogni singola parte del territorio.

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

spetto dei pozzi e aree di rispetto cimiteriale).

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

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

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

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

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

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

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

---

La consistenza dimensionale complessiva della variante è di 122.500 mq di nuove aree residenziali, 141.500 mq di nuove aree produttive e 30.250 mq di nuove aree di ristrutturazione urbanistica. Le aree residenziali introdotte con la variante sono distribuite in modo diffuso su tutto il fondovalle; esse comprendono sia incrementi alle zone di saturazione che nuove aree di espansione, delle quali le più consistenti sono localizzate a Levanella tra la S.S. 69 e la ferrovia, per un incremento complessivo valutato nella Relazione della variante in 44.900 mc.

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

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

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

Infine nella variante sono riportate le previsioni delle infrastrutture viarie di interesse

sovracomunale (variante S.S. 69, variante alla S.P. 11) e la nuova viabilità di scorrimento urbano.

### *1.3.2 Il Piano del traffico urbano*

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

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

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

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

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

**Sicurezza:** con l'indicazione di interventi

---

convergenti mirati alla riduzione della velocità di transito nei centri abitati.

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

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

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

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

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

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

Da un'indagine svolta presso i competenti uffici

comunalì, è scaturito che questo strumento contiene alcuni elementi di rigidità che ne rendono difficoltosa la fase gestionale e la sua completa attuazione.

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

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

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

*Approvata con delibera della Giunta Regionale n° 164*

---

*del 22 Maggio 1986*

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

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

#### **1.4 Lo stato di attuazione del PRG vigente e**

#### **le dinamiche in atto**

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

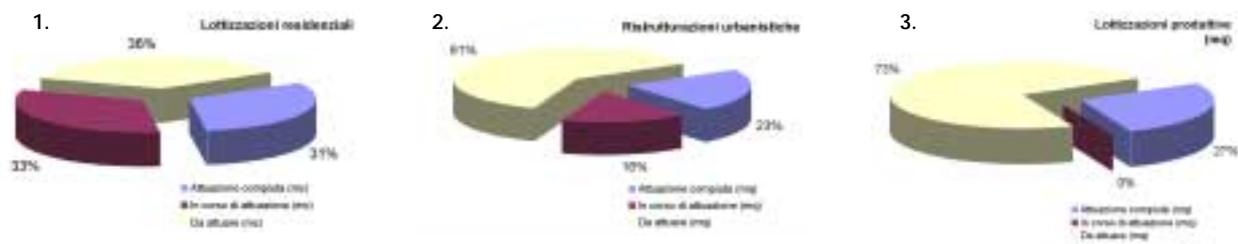
Per verificare lo stato di attuazione del PRG vigente è stata effettuata una ricognizione analitica sulle previsioni in esso contenute, indirizzata secondo le tre principali categorie di trasformazione individuate dal Piano: il sistema residenziale (aree di espansione edilizia), il sistema produttivo,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

L'analisi si è svolta attraverso due fasi distinte: la ricerca negli uffici e negli archivi comunali delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e la successiva catalogazione dei dati, che è avvenuta attraverso l'elaborazione di tabelle analitiche contenenti lo stato attuale di ciascuna area di trasformazione, i dati della previsione di piano, l'anno di rilascio della concessioni e la percentuale di realizzazione.

Infine sono state elaborate tabelle riassuntive in modo da avere una indicazione complessiva dell'attuazione del piano, con un immediato raffronto tra le previsioni di Piano e la loro effettiva realizzazione.

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

Le previsioni del Piano Regolatore vigente



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

hanno complessivamente la seguente consistenza quantitativa: 481.000 mc di volumetria residenziali, 395.000 mq di aree produttive, con una superficie coperta massima di 207.900 mq, e 468.510 mc per ristrutturazioni urbanistiche con percentuali di realizzazione del 70% per il residenziale, del 27% per il produttivo e del 39% per le ristrutturazioni urbanistiche. Le tabelle allegata alla relazione di avvio al procedimento mostrano in modo analitico lo stato d'attuazione del piano. In merito alle zone produttive va precisato che nel conteggio delle "aree da realizzare" sono state inserite le previsioni riguardanti sia l'area dell'Accordo di programma approvato con D.P.R. del 17.03.2000, che le zone destinate a P.I.P., per le quali è in atto il bando per l'assegnazione delle aree.

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

Il PRG precedente all'ultima variante è in gran parte attuato, con percentuali di realizzazione del 94,45% per le espansioni residenziali e del 79,28% per le aree produttive. Rimangono ancora da attuare parte delle aree di ristrutturazione urbanistica, per le quali la percentuale di realizzazione è del 47,77%.

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

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

Queste nuove previsioni sono in gran parte da attuare, ad eccezione di due aree di espansione residenziale, per le quali è iniziato l'iter di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, e di un'area di ristrutturazione urbanistica ubicata a Levane. La continua produzione di strumenti pianifica-

---

tori settoriali e di varianti generali o parziali al P.R.G. vigente, seppure da considerare in modo negativo per gli effetti sul territorio, tuttavia è testimonianza di un ambito dinamico ed in continua crescita, costantemente alla ricerca di nuove opportunità di sviluppo economico e sociale.

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

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

l'Accordo di programma.

Il P.I.P., l'Accordo di programma, il nuovo assetto infrastrutturale, l'eventuale concretizzazione del P.R.U.S.S.T., la realizzazione dell'ospedale unico del Valdarno, di alcune grandi aree di ristrutturazione urbanistica (ad esempio l'area dell'ex Toscolegnami) ed infine la prossima approvazione di una variante al P.R.G. per la localizzazione di un campeggio di circa 100 piazzole lungo la SP Chiantigiana, al confine con il comune di Caviglia, rappresentano le dinamiche più significative attualmente in atto a Montevarchi.

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

Nel corso della prima fase di lavoro per la redazione del Piano Strutturale si è provveduto a sondare gli operatori locali nei settori dell'industria, artigianato e orto-floro-vivaismo, mediante l'invio di apposite schede da compilarsi a cura del destinatario al fine di avere indicazioni circa il grado di propensione all'intervento nei diversi settori indagati sia per eventuali ampliamenti delle singole attività, sia nel caso l'attuale ubicazione dell'azienda fosse incongrua e senza possibilità di miglioramento e/o ampliamento, per rilevarne la

disponibilità ad un trasferimento dell'impianto sempre all'interno del territorio comunale. L'amministrazione ha inoltre voluto verificare tramite un bando pubblico quali e quante fossero le richieste per la realizzazione di nuove strutture ricettive; di seguito, si da anche sinteticamente conto delle istanze dei privati che sono state in questi mesi presentate all'attenzione della Amministrazione e del progettista del Piano.

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

Al fine di acquisire altre conoscenze sulle necessità di espansione e/o di nuova localizzazione delle imprese operanti nel Comune di Montevarchi è stata condotta un'indagine attraverso un questionario che è stato inviato nel luglio 1999 a 1.995 ditte già insediate nel comune di Montevarchi, com-

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

#### TOTALI SUPERFICI (mq.)

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

prese le imprese orto-floro-vivaistiche. Hanno risposto al questionario 111 imprese, 51 delle quali hanno dichiarato di non avere problemi di spazio, sia nel senso di interesse all'ampliamento in loco, sia nel senso del trasferimento in nuovi locali o in nuove aree. Le 60 che hanno dato invece risposte affermative si possono raggruppare nel modo seguente in base alle risposte.

1. Nel settore dell'industria e dell'artigianato è stata manifestata una forte propensione al trasferimento (22) contro (11) che chiedono

nuove aree sia coperte sia scoperte, adiacenti alle loro attuali localizzazioni.

2. Nel settore del commercio la necessità del trasferimento dell'attività prevale di misura su quella dell'ampliamento, (5) contro (3).

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

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

**RILEVAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

1. Denominazione e ragione sociale		<input type="text"/>	
2. Indirizzo, via / piazza		<input type="text"/>	
3. Tipo di attività			
4. Rapporti con l'azienda (sì / no)		5. Da "sì" con quale stato	
6. Superficie scoperta da fabbricati		7. Superficie utile dei fabbricati	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
8. Superficie scoperta sede lavoro		9. Superficie scoperta di pertinenza	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
10. Locali di proprietà (sì / no) / in parte		11. Totale attività	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
12. Mezzi di trasporto utilizzati per lo svolgimento dell'attività			
		a) mezzi propri	
		<input type="text"/> %	
		b) affitto	
		<input type="text"/> %	
		c) comune	
		<input type="text"/> %	
		d) altri	
		<input type="text"/> %	
13. Esigenze di ampliamento			
a) Superficie scoperta		<input type="text"/>	
b) Superficie scoperta		<input type="text"/>	
14. Esigenze di nuovi insediamenti			
a) Superficie scoperta		<input type="text"/>	
b) Superficie scoperta		<input type="text"/>	
NOTE:			

1.

## 2.2 Il bando per le attrezzature ricettive

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

## RIEPILOGO RICHIESTE DEI CITTADINI

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

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

Pertanto vista l'ubicazione baricentrica di Montevarchi rispetto a un territorio vasto e denso di attrattive turistiche (Firenze, Siena e Arezzo) e la rete di infrastrutture che ad esso lo collegano, considerate le caratteristiche del territorio stesso per buona parte caratterizzato dal paesaggio collinare tipico toscano e rilevata l'attuale esigua capacità ricettiva del comune, l'Amministrazione ed il progettista del piano hanno ritenuto utile raccogliere le istanze di privati finalizzate ad investimenti nel settore turistico.

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

### 2.3 Le istanze dei privati

Nel corso della formazione del Piano Strutturale sono pervenute all'Ufficio di piano numerose istanze di privati con le quali si chiede una diversa classificazione urbanistica dei propri ruoli rispetto a quella prevista dal P.R.G. vigente.

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

### 3 Il sistema informativo territoriale

---

Il piano regolatore di Montevarchi sarà interamente disegnato su base cartografica digitale (nelle due scale oggi disponibili, 1:10000 per l'intero territorio e 1:2000 per le aree urbanizzate), utilizzando procedure e tecniche Gis (Geographic Information System).

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

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

borazione del piano fino dalla fase iniziale di costruzione dell'apparato conoscitivo.

La disponibilità di una cartografia digitale (gis-oriented) consente inoltre di sfruttare la mole consistente di informazioni in essa presente e di tradurle in carte tematiche di prima interpretazione della realtà territoriale di studio.

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

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

## **4 Le analisi urbanistiche**

### **4.1 Le fasi della crescita urbana**

---

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

la sopraelevazione degli edifici medioevali. La prima espansione della città risale a dopo il 1860; questa è localizzata lungo la Via Fiorentina conseguentemente alla costruzione della Stazione del nuovo tronco ferroviario Firenze – Arezzo. Tra la stazione ed il Centro Storico viene organizzato un ampio slargo chiuso da un lato da un edificio a loggiato con funzioni commerciali. Nello stesso periodo viene costruito un altro loggiato dalla parte opposta del Centro Storico addossato all’antemurale del torrente Dogana antistante Piazza Dogana (poi Garibaldi). La costruzione dei due nuovi loggiati documenta l’aumentato volume dei commerci e lo sviluppo artigianale nel comune di Montevarchi.

Secondo i dati del censimento demografico del 1901 risulta che il comune di Montevarchi è il più popolato del Valdarno con 12.165 abitanti (di cui nel capoluogo 7.180). La discussione sulla modalità dell’espansione urbana di Montevarchi caratterizza il periodo che va dal 1911 al 1920; dibattito avrà come esito la costruzione del Viale Dante che si configura anche come la prima lottizzazione ad uso residenziale della città. I terreni ai lati della Via

---

Dante, acquistati dal Comune, furono poi ceduti ad alcuni privati per la costruzione di villini e palazzine con un risultato architettonico di rilievo sia per qualità architettonica, sia per omogeneità morfologica e tipologica.

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

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

Il progettista del piano Ing. Frosali nella sua relazione individua anche una prima zonizzazione: "... la plaga di Piano Regolatore a quadrilateri più ampi compresa tra le due strade oblique (gioco del pallone e lungo Giglio) sarà particolarmente destinata a stabilimenti industriali come la più lontana dal vecchio centro urbano, e allo stesso uso potranno essere adibite le zone contigue alle due strade di raccordo oltre i borri del Giglio e

della Dogana". Il piano prevedeva mq. 144.800 di terreno fabbricabile dei quali due terzi potevano essere coperti da fabbricati ed un terzo doveva restare a giardino o cortili. L'attuazione del piano viene cadenzata in tre periodi:

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

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

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

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

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

---

del cappello, del pelo e della seta.

Le fabbriche più importanti nel settore del cappello erano il cappellificio Rossi ed il cappellificio La Familiare. Altri settori industriali di notevole interesse erano quello chimico (Galeffi), quello meccanico (Ciatti), quello dei laterizi (Gragnoli). Nel settore della seta gli opifici della Ginestra e di Levane.

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

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

Le principali proposte del piano Vannucci consistevano in:

1. previsione di una nuova arteria lungo la riva dell'Arno per il traffico pesante e veloce in transito da Levane a S. Giovanni;
2. circonvallazione intermedia tra Viale Diaz e

l'arteria lungo l'Arno da Levanella a Poggiolino;

3. espansione diffusa nella piana dell'Arno;
4. espansione residenziale sul colle dei Cappuccini.

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

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

---

te le direzioni senza alcun controllo.

Il "boom economico" degli anni '60 ha effetti assai negativi sul territorio di Montevarchi in quanto, in mancanza di uno strumento urbanistico, la massiccia espansione edilizia senza regole compromette anche gli equilibri di quelle parti di città che erano frutto di un progetto unitario. A tal proposito, Grazia Gobbi nel suo libro "Montevarchi, profilo di storia urbana" acutamente osserva: "Le stesse piazze marginali al Centro Storico che avrebbero potuto costituire gli unici temi di distacco e di calcolata connessione fra l'antico ed il nuovo, realizzano invece l'occasione, attraverso l'alto sfruttamento del suolo, per una saldatura indifferenziata".

Nel 1963 l'Amministrazione Comunale compie la scelta di far redigere un piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) agli architetti Luciano Capacchi, Paolo Sica, Sergio Sozzi; si tratta di una scelta fondamentale per il futuro sviluppo urbano di Montevarchi. Le aree soggette a P.E.E.P. furono quelle già indicate dal piano Vannucci che prevedeva lungo il prolungamento del Viale Matteotti "zone residenziali intensive, estensive a ville, agricole". Il P.E.E.P. del 1964 rappresenta

l'esperienza urbanistica più significativa per Montevarchi nel dopoguerra. Nel 1969 l'Amministrazione affida l'incarico per la progettazione del P.R.G. agli architetti Paolo Sica, Sergio Sozzi, Rivo Vanzi, piano che entra in vigore nel 1972; si tratta del primo strumento urbanistico che si estende all'intero territorio comunale di Montevarchi.

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

---

ne Comunale predisporrà il P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi). Nel fondovalle la destinazione resterà agricola con specializzazione vivaistica ed ortofrutticola; per la fascia collinare il P.R.G. prevedeva una destinazione agricola con vincolo paesaggistico per le parti più elevate del territorio. Veniva inoltre delimitato il Centro Storico del capoluogo seguendo il perimetro delle antiche mura. Il P.R.G. entra in vigore nel 1972, ma la sua piena operatività sarà possibile solo dopo la redazione e l'approvazione degli strumenti attuativi. Nel 1985 gli architetti Sergio Sozzi e Marina Concetta Zoppi firmano una prima revisione del P.R.G. del 1969; tale variante viene adottata dal C.C. nel 1986 ed approvata dalla Regione nel 1990.

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

Si arriva così all'ultima variante di una certa consistenza al "P.R.G. 1969" denominata "Variante 1994" che si caratterizza per i numerosi completamenti delle aree produttive esistenti

e per l'individuazione di aree residenziali localizzate lungo la piana dell'Arno

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

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

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

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

Il lavoro è stato suddiviso in due fasi ben distinte delle quali una inerente la rilevazione vera e propria ed una successiva riguardan-

---

te l'informatizzazione dei dati acquisiti e la catalogazione delle informazioni raccolte.

La prima fase è stata eseguita attraverso la compilazione di apposite schede, redatte su richiesta del Prof. Bruno Gabrielli, perfezionate e adeguate alla realtà locale con l'esperienza acquisita nel primo periodo di rilevazioni, con lo scopo anche di semplificare l'informatizzazione delle stesse rendendo il più possibile omogeneo il dato finale. La scheda, nella sua ultima versione, è suddivisa in varie sezioni che indicano l'ubicazione dell'edificio sul territorio, il suo utilizzo, le caratteristiche tipologiche e qualitative nonché la presenza di aree di pertinenza o annessi all'edificio.

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

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

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

Le precedenti rilevazioni riguardano il centro storico del capoluogo, di Levane, di Levanella e dei centri storici minori come: Ventena, Moncioni, Ricasoli, Rendola e Caposelvi, oltre ad alcuni nuclei e case sparse di valore architettonico dislocati su tutto il territorio. Il regolamento Urbanistico comunque predisporrà una versione aggiornata delle suddette schede, da realizzare su supporto informatizzato.

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

---

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

Compito dell'Amministrazione, una volta definito il nuovo strumento, dovrà essere l'aggiornamento puntuale delle variazioni riguardanti gli edifici già censiti o l'inserimento di quelli successivamente costruiti.

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

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

un'epoca precedente l'avvio delle grandi trasformazioni, e che viene assunta come anno zero di riferimento.

Successivamente è stata redatta la carta dell'uso del suolo attuale (in scala 1:10.000 su supporto aereofotogrammetrico) che consente, messa a confronto con la precedente, la lettura delle trasformazioni intercorse non solo di tipo strutturale (espansione urbana), ma anche delle modalità di organizzazione della produzione agricola. Il confronto, inoltre, permette di riconoscere nel territorio le peculiarità e gli elementi di criticità del substrato fisico che hanno fortemente strutturato il territorio. Tracce il cui valore documentario è elevatissimo, sia come memoria storica, in quanto testimonianze non relittuali di organizzazione storica di grande interesse, ma soprattutto perchè ci permettono di ricostruire l'evoluzione delle trasformazioni naturali e antropiche.

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

Per verificare lo stato dei sistemi infrastrutturali presenti nel territorio comunale e direttamente gestiti dall'Amministrazione è stata effettuata un'indagine presso gli uffici comunali competenti, evidenziando, seppure in modo somma-

---

rio, il funzionamento e le eventuali carenze di ogni rete tecnologica non che le intenzioni dell'Amministrazione nel prossimo futuro. Di seguito si riporta una scheda sintetica per ciascuna delle reti oggetto dell'indagine.

#### *4.3.1 Acquedotto*

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

La rete è costituita da pozzi di emungimento che sono localizzati lungo l'argine dell'Arno, collegati direttamente a serbatoi di accumulo situati nella fascia collinare immediatamente prossima ai centri abitati.

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

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

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

pianto pubblico.

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

L'Amministrazione sta attivando le procedure per il passaggio della gestione di tutta la rete dell'acquedotto alla ATO (Ambito Territoriale Ottimale).

#### *4.3.2 Il Metanodotto*

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

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

L'intenzione prossima dell'Amministrazione è

---

di dare tutto il servizio di gestione della rete in appalto a società private.

#### *4.3.3 La Fognatura*

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

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

L'impianto di depurazione ubicato a Levane raccoglie solamente gli scarichi della stessa frazione e del centro abitato di Bucine, mentre il resto degli scarichi del fondovalle viene convogliato verso il depuratore di S. Giovanni V.no.

Nelle frazioni, anch'esse servite da rete fognaria, si ha una situazione di difficile gestione in quanto la maggior parte della rete risulta essere ormai vecchia e, oltretutto, si trova a scaricare a dispersione senza alcun tipo di trattamento dei reflui. Per risolvere il problema l'Amministrazione prevede l'utilizzo di piccoli depuratori locali e il miglioramento delle canalizzazioni.

#### *4.3.4 La Raccolta dei rifiuti*

In tutto il territorio comunale è attivo il servizio

di raccolta dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata. Tale servizio è garantito per i rifiuti solidi urbani dalla stessa Amministrazione mentre la raccolta differenziata è in appalto a due ditte esterne. Tutti i rifiuti solidi urbani vengono portati alla discarica del Podere Rota nel comune di Terranuova Bracciolini. Attualmente il servizio è sufficientemente funzionante ma, per poterne migliorare l'efficienza, l'Amministrazione comunale e le altre amministrazioni del Valdarno si stanno attivando per migliorare le modalità di preselezione differenziata dei rifiuti solidi urbani.

#### *4.3.5 Regimazione delle acque*

Recentemente sono stati eseguiti alcuni studi sul rischio idraulico con particolare attenzione agli affluenti dell'Arno, che hanno determinato la realizzazione di alcune opere di consolidamento degli argini e di adeguamento delle sezioni idrauliche del Borro di Spedaluzzo. Uno studio analogo è stato eseguito sul torrente del Giglio in seguito alla progettazione del ponte per il collegamento tra viale Matteotti e Via Farnia, recentemente appaltato, dove vengono proposte opere di mitigazione del rischio median-

---

te una sensibile correzione del tracciato del torrente e delle zone di esondazione. Sempre per adeguare la sezione idraulica, nel caso del Borro del Dogana, è già esecutivo il progetto per il rifacimento del ponte tra Piazza Garibaldi e Via Marconi. Un'altra situazione critica sulla quale l'Amministrazione sta lavorando è quella del ripristino del reticolo di canali presenti nella fascia di terreno stretta tra la Statale e il fiume Arno costituiti al tempo dei Medici. Questo sistema di canali era molto efficiente e garantiva il deflusso regolare delle acque in caso di piena. Con la crescente urbanizzazione del fondovalle e la realizzazione di nuovi insediamenti ortoflorovivaistici tuttavia, questo reticolo idrografico è stato quasi interamente smantellato e, pertanto, l'Amministrazione ne prevede il pieno recupero mediante opere di manutenzione e di rifacimento, al fine di riportarlo alla sua originaria funzione di tutela.

#### **4.4 I servizi esistenti: valutazione qualitativa**

Come si è detto nella relazione di avvio del procedimento, la situazione delle aree a servizi si presenta complessivamente soddisfacente, almeno a livello quantitativo. Il territorio di Montevarchi è infatti servito da un

congruo numero di aree a standard e rispetto alla quantità necessaria per legge si rileva un saldo positivo di +3.678 mq.

Occorre, comunque, sottolineare che nel calcolo degli standard ci si è riferiti al valore minimo delle dotazioni di aree a servizi consentito dalla legislazione nazionale (D.M. 1444 del 02/04/1968) che richiede almeno 18 mq di area a servizi per ogni abitante insediato; si ha, quindi, uno standard reale di aree a servizi pari a 18,16 mq ad abitante. Sommando alle aree a servizi esistenti anche quelle previste dal P.R.G. vigente ma non realizzate, si ha un dato teorico complessivo di aree a standard pari a 40,06 mq ad abitante.

Quest'ultimo dato evidenzia un eccesso di previsione di aree a servizi che il comune non potrà mai gestire con efficienza. Si ritiene, dunque, in fase progettuale, di privilegiare la qualità del servizio rispetto alla quantità di offerta. Il piano si pone quindi l'obiettivo di sanare completamente i deficit di standard nelle diverse UTOE per quanto riguarda i parcheggi pubblici; di ridimensionare l'eventuale carenza di spazi per attrezzature di interesse comune; di aumentare la disponibilità di aree per l'istruzione, concentrando l'offerta

---

nei poli scolastici esistenti che dispongano anche di adeguate aree per l'attività all'aria aperta; di diversificare l'offerta di verde sportivo che dovrà essere in modo equilibrato sia a gestione pubblica, sia a gestione privata.

Ai fini sopra espressi è stata avviata un'indagine che ha lo scopo di valutare in particolare la qualità dei servizi esistenti; questo per consentire in fase di Regolamento Urbanistico di decidere se confermare o meno i vari servizi oggetto dell'indagine ed eventualmente predisporre una normativa che preveda l'adeguamento e/o la riqualificazione del servizio con grado basso di qualità.

Infine le aree a servizi già previste nel P.R.G. vigente e non ancora realizzate, saranno oggetto di un attento esame prima di essere riproposte per la conferma; in questi ultimi casi si procederà con un meccanismo perequativo, anche proponendo alla proprietà degli interventi misti privato/pubblici con il fine di far realizzare il servizio previsto, dal privato che poi lo cederà al Comune in cambio della concessione ad edificare in una quota parte dell'area vin-

colata.

#### **4.5 Il ruolo di Montevarchi nel Valdarno Superiore**

Il territorio di Montevarchi costituisce il centro del sistema lineare di insediamenti della valle superiore dell'Arno ed insieme ai centri di S. Giovanni Valdarno e Terranuova B.ni, costituisce la struttura portante del sistema urbanizzato di fondo valle. Nel recente passato si è andata manifestando una tendenza al riequilibrio generale del comprensorio con il rafforzamento delle valli trasversali afferenti all'Arno (Valle del Ciuffena, Val d'Ambra, Valle di Cavriglia) sulle quali si sono attestate localizzazioni residenziali e produttive, nonché nuclei attrezzati (ad esempio al Parco di Cavriglia) di grande interesse. Conferma questa tendenza il ruolo di connessione attribuito alla Chiantigiana ed il ridimensionamento del sistema stradale di valle, che il P.R.G. '69 rafforzava con una nuova struttura viaria per lo scorrimento veloce ricordata ad analoghe previsioni dei P.R.G. dei comuni limitrofi; anche il P.R.G. di S. Giovanni prevedeva, infatti, un raddoppio della S.S. 69 con funzioni di rapido scorrimento fra i cen-

---

tri di valle e con l'esclusione del traffico pesante dai centri urbani maggiori di Montevarchi e S. Giovanni. Il recente "Accordo di Programma" risolve in modo brillante questo annoso problema con lo spostamento dell'asse di attraversamento sulla sponda destra dell'Arno che viene raggiunta mediante la realizzazione di un nuovo ponte ubicato a sud dell'abitato di Montevarchi.

Un tale sistema non pone problemi tecnici di fattibilità né costi aggiuntivi eccessivamente gravosi ed ha inoltre il rilevante vantaggio di non scardinare il sistema produttivo ortofloro-vivaistico della piana, in quanto si è cercato di tagliare il meno possibile le colture in atto, con particolare riguardo alle strutture serricole ed alle colture ad alta redditività. Il territorio di pianura è stato poi liberato da gran parte delle previsioni ferroviarie (interconnessione direttissima Firenze-Roma) che su di esso insistevano fra le frazioni di Levane e Levanella: questo cambiamento dei programmi statali ha permesso un recupero di aree a fini produttivi, agricoli e non, e della continuità visiva e spaziale dell'intero tratto di pianura.

Il comune di Montevarchi ed il comprensorio del Valdarno Superiore è stato più volte definito "una zona ad industrializzazione diffusa con vocazione intersettoriale".

Al censimento della popolazione del 1991, il tasso di attività della popolazione è piuttosto alto, superiore al 45 %, a fronte di un tasso di disoccupazione del 10 % della popolazione attiva. Quest'ultimo dato, che è aumentato dalla crisi economica dei primi anni novanta, riguarda soprattutto giovani e donne.

La struttura industriale è ancora oggi il settore principale del sistema produttivo e occupazionale: nel 1997 gli addetti nell'industria sono 3339 nel Comune e 14695 nel Valdarno. Dall'ultimo censimento del 1991 sono state rilevate 1914 unità produttive con complessivi 7342 addetti; mentre sono state registrate 1700 imprese, di cui 747 artigiane. All'interno del ramo manifatturiero prevalgono i settori legati alle calzature, alla lavorazione di pelli e cuoio, al tessile ed al "settore moda" in genere.

Nonostante il lieve calo rispetto ai dati precedenti, il dato positivo è confermato dalla presenza di molte unità locali, se pur di piccole dimensioni, che sottolinea il carattere di

<i>attività economiche</i>	<i>n. imprese</i>	<i>addetti</i>	<i>unità locale</i>	<i>addetti</i>
agricoltura, caccia, silv.	5	9	6	10
pesca e servizi connessi	0	0	0	0
estrazioni minerali	2	8	2	6
attività manifatturiere	343	2497	354	2351
energia elettrica gas acqua	0	0	2	81
costruzioni	262	1018	295	733
commercio	570	1425	612	1475
alberghi e ristoranti	65	160	68	179
trasporti e comunicazioni	57	101	70	244
inter. monetaria e finanz.	22	51	38	179
attività immobiliari, ecc.	168	321	181	367
pubb. amm. e difesa	1	179	12	189
istruzione	6	16	28	469
sanità e servizi sociali	62	1073	83	688
altri servizi pubblici	137	347	163	371
TOTALE	1700	7205	1914	7342

*Censimento imprese, istituzioni e unità locali 1991*

piccola media impresa artigianale e industriale diffusa nella zona.

La dimensione media è diminuita, arrivando al valore medio di 4,23 addetti per impresa nel 1991 e scendendo sotto il 4 secondo i dati più recenti. Il numero delle ditte presenti al giugno 98 era pari a 1937, corrispondente quasi al 26 % di tutte quelle presenti nel Valdarno.

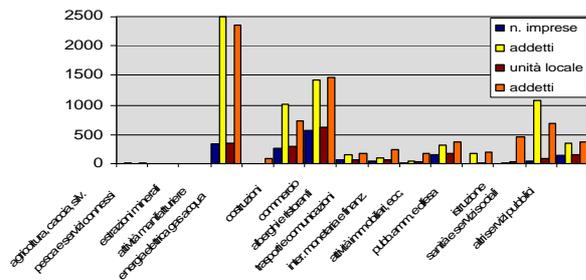
L'imprenditorialità diffusa e il buon livello di know how è confermato dal dato che individua più di 2500 imprenditori e lavoratori indipendenti, rispetto a circa 6000 addetti complessivi localizzati sul territorio comunale.

La proliferazione di imprese ha riguardato non solo il settore industriale ma anche quello terziario: la variazione delle unità locali è del 16,7 %. Il settore terziario ha un notevole sviluppo negli ultimi anni ed assorbe la lieve flessione del settore industriale. La variazione dell'indice di industrializzazione è per Montevarchi pari a 146,1 nel 1991 rispetto a 163,8 del 1981; invece l'indice di terziarizzazione del '91 è 190,8 rispetto a 159,9 di dieci anni prima.

E' comunque da notare che le attività industriali vedono sempre più legata la propria

competitività a fattori terziari. Lo sviluppo della attività terziaria è a sua volta legato alla dotazione infrastrutturale, in quanto i servizi (e in particolare quelli legati all'attività delle imprese) richiedono aree attrezzate, nodi di scambio di beni e servizi e infrastrutture fisiche ben definite (telecomunicazioni, etc.). Se la dotazione infrastrutturale è modesta, e il livello di terziarizzazione è conseguentemente limitato, le imprese saranno costrette ad approvvigionarsi all'esterno del sistema locale della produzione, con il rischio che questo conduca ad una subordinazione sempre più stretta ad altri sistemi locali per funzioni che vanno assumendo nel tempo rilievo crescente.

Poichè il sistema locale è caratterizzato dalla massiccia presenza di industrie di piccola e media dimensione, in esse il terziario è in gran parte internalizzato in quanto strettamente legato alla produzione. La tendenza all'accentramento dei servizi nell'azienda si accompagna al superamento di quella fase di frammentazione delle attività produttive che ha caratterizzato gli ultimi decenni. Si tende ad accorpate all'interno dell'azienda attività che prima erano dislocate nel terri-



Imprese, unità locali e addetti (censimento intermedio 1996)

imprese	1558
indipendenti imprese	2252
dipendenti imprese	3124
addetti imprese	5376
unità locali	1684
addetti unità locali	5911

Unità locali ed addetti all'industria ed ai servizi del settore privato 1996

	Unità locali		Addetti	
	n°	%	n°	%
Montevarchi	2233	26,2	5698	25,8
Totale Valdarno Aretino	8514	100	22123	100

Indici di settorialità (pop. attiva per settore/ totale pop. attiva)



	1981	1991
agricoltura	6,33	5,01
industria	52,92	47,9
altre attività	40,7	47,7

torio della provincia e a creare economie di scala per una serie di servizi comuni alle diverse attività. Una maggiore richiesta di spazio per le proprie attività potrebbe essere, quindi, non solo frutto di crescita e di cambiamenti nei processi produttivi, ma anche di questi fenomeni di accorpamento cui potrebbero essere interessate alcune aziende del panorama del Valdarno.

Montevarchi pertanto rappresenta in oggi un punto di riferimento per l'intera vallata per il settore produttivo; ben un terzo delle imprese del Valdarno sono localizzate nel comune di Montevarchi e questo dato è destinato a crescere dopo che saranno effettuati gli interventi previsti dall'Accordo di Programma e dal nuovo P.I.P. (Piano Insempiamenti Produttivi) e si sarà quindi rafforzato il polo della moda che vede già insediati nel Valdarno gruppi come i Pellettieri d'Italia, Ferragamo e Gucci.

Montevarchi nei prossimi anni vedrà rafforzarsi anche il suo ruolo di fornitore di servizi sovracomunali; il nuovo ospedale di vallata in via di ultimazione sarà, infatti, un complesso che oltre a soddisfare le esigenze di posti letto di tutto il Valdarno, sarà dotato di strutture operative di altissimo standard. Rilevante è anche il ruolo di

Montevarchi nel settore dell'educazione; i suoi tre poli scolastici ne fanno il centro di riferimento di molti comuni del Valdarno.

Fallito il tentativo fatto negli anni '60 di formare un Piano intercomunale (ai sensi dell'art. 12 della L.U. n° 1150/'42) al quale avevano aderito in associazione volontaria ben 14 comuni del Valdarno, 10 in provincia di Arezzo (Bucine, Castelfranco, Cavriglia, Laterina, Loro Ciuffenna, Montevarchi, Pergine V.no, Pian di Sco, S. Giovanni V.no e Terranuova B.ni) e 4 in provincia di Firenze (Figline V.no, Incisa, Rignano e Reggello), deve comunque restare forte il coordinamento tra le politiche urbanistiche dei vari comuni per garantire uno sviluppo ordinato di questo territorio. L'accordo concertato non deve riguardare solo il sistema delle infrastrutture dove l'alleanza tra i comuni confinanti è già in atto da tempo; infatti il Valdarno, per la sua posizione, ha grande vocazione per essere un territorio privilegiato sia per la vita sociale sia per i flussi turistici, ma è anche costretto a pagare lo scotto delle piccole dimensioni dei comuni che lo formano e che decidono in autonomia delle singole parti della valle afferenti alle proprie Amministrazioni.

## 5. Le analisi ambientali e geologiche

---

## **5.1 Il paesaggio di Montevarchi**

### *5.1.1 Il Metodo d'indagine*

L'approccio paesistico ha assunto un ruolo centrale fra le varie analisi effettuate per la definizione completa del quadro conoscitivo preliminare al progetto del Piano strutturale.

L'analisi si è sviluppata su due livelli, uno più strettamente riferito al paesaggio sensibile (Approccio percettivo), e uno più ampio e oggettivo (Approccio strutturale).

Il primo si muove all'interno della dimensione culturale del paesaggio e offre un contributo insostituibile per il riconoscimento dei fattori caratterizzanti i luoghi.

Il secondo tipo fa invece riferimento ad una concezione più densa e comprensiva del paesaggio ed implica:

- il riconoscimento dello stretto rapporto tra paesaggio e territorio e della rilevanza dei processi di strutturazione storica;
- il riconoscimento del carattere inevitabilmente dinamico del paesaggio, come prodotto storico-evolutivo dei processi sociali, economici e produttivi della comunità locale e la conseguente apertura a ulteriori possibili evoluzioni;
- l'esigenza di una lettura unitaria del paes-

saggio fondata sull'incrocio delle diverse letture disciplinari.

Gli strumenti di riferimento per tale lettura sono stati la ricostruzione dell'uso del suolo al 1821 tramite il catasto leopoldino e l'Uso del suolo attuale tramite l'ausilio delle foto aeree e dei sopralluoghi.

In questo modo sono state individuate le possibili articolazioni del paesaggio in ambiti territoriali nei quali si riesce a riconoscere uno specifico rapporto tra uomo e territorio. Essi rappresentano essenzialmente uno strumento descrittivo e interpretativo del paesaggio e, in quanto tali, costituiscono uno snodo fondamentale del percorso di formazione del piano, tra le analisi valutative e il progetto.

### *5.1.2 Il paesaggio sensibile*

Nell'indagine riguardante il paesaggio del comune di Montevarchi, un aspetto fondamentale è affidato ad una lettura interpretativa dei segni naturali e antropici che caratterizzano in modo univoco i luoghi. Tale lettura non deve essere considerata una indagine settoriale e riduttiva, ma al contrario risulta essere una interpretazione sintetica della complessità degli elementi e delle dinamiche che hanno ge-

---

nerato il paesaggio. Questo approccio è ormai consolidato, tanto che la definizione di paesaggio messa a punto dal Consiglio di Europa "Paesaggio... quella porzione di territorio, nelle sue trasformazioni naturali ed antropiche, così come viene percepito da una popolazione umana", tende a sottolineare l'approccio percettivo al paesaggio, come elemento strutturale dello stesso.

In questo senso il paesaggio viene assunto come linguaggio e, attraverso la lettura e la decodifica dei suoi segni, è possibile di coglierne anche gli aspetti latenti: il paesaggio diventa in questo modo indicatore delle dinamiche economiche, sociali e culturali che storicamente lo hanno strutturato.

Il territorio di Montevarchi appare caratterizzato da due grandi sistemi sia per quanto riguarda le dinamiche di trasformazione, sia per quanto riguarda la loro percezione: la vasta pianura alluvionale, interessata da intensi fenomeni di urbanizzazione e il sistema collinare che conserva i caratteri di naturalità e i segni dell'antropizzazione storica. La densità dei rapporti ecologici, ambientali e infrastrutturali che collegano i due sistemi ci forniscono lo strumento per coglie-

re l'unitarietà dell'intero territorio, che storicamente ha valorizzato la complementarietà delle risorse di queste due realtà.

Il territorio comunale è definito geograficamente dal crinale dei monti del Chianti fino alla pianura alluvionale del fiume Arno. Dagli Speroni del Chianti si distaccano crinali secondari che degradano verso nord fino ad incontrare il sistema collinare costituito dai depositi fluviolacustri. Il complesso sistema idrografico che confluisce nei principali corsi d'acqua (Borro di Rimaggio, Borro Dogana, Borro Sabina, Rio Caposelvi) definisce altri crinali secondari dove storicamente si sono insediati i principali borghi di collina, come Moncioni, San Marco, Ventena e Caposelvi coronati da terrazzamenti intensamente coltivati ad uliveto, mentre le aree più scoscese sono rimaste dominio dei boschi.

Particolare risulta essere l'area circostante all'insediamento di Mercatale, sorto sul conoide alluvionale formato dal rio di Caposelvi allo sbocco del lago pliocenico. I depositi di quest'ultimo hanno costituito la base geomorfologica dei pianalti e delle colline argillose, successivamente strutturati dall'erosione fluviale dei numerosi borri. In

---

queste aree predomina la coltivazione della vite, storicamente integrata da coltivazioni promiscue spesso alberate. Qui l'insediamento non si è sviluppato in modo accentrato, data anche la fragilità dei suoli, ma è strutturato attraverso una rete di insediamenti minori e case sparse poste prevalentemente sui crinali e sulle strette pianure alluvionali del torrente Dogana, del borro Sabina del torrente del Giglio e del Rio di Caposelvi che attraversano longitudinalmente il territorio.

Il fondovalle alluvionale dell'arno presenta invece un intenso accentramento di funzioni e uno sviluppo urbano e infrastrutturale che interessa ormai l'intera area, e che ha ormai reso difficilmente individuabili i segni della sua strutturazione storica. Emerge il nucleo centrale di Montevarchi, mentre l'insediamento storico minore è spesso inglobato all'interno di aree urbanizzate anche in epoca molto recente. Il fondovalle intensamente urbanizzato, rivela la industrializzazione e infrastrutturazione che coinvolge l'intero Valdarno che rispecchia quei fenomeni di sviluppo socioeconomico che hanno privilegiato le aree pianeggianti di fondovalle, iso-

lando progressivamente quelle più difficilmente raggiungibili.

Significativa a questo riguardo è l'evoluzione dell'insediamento di Levane: al borgo originario strettamente legato all'unità morfologica del promontorio, si è progressivamente affiancato, e per funzione ed importanza quasi sostituito, il nuovo insediamento posto lungo la strada statale in territorio più pianeggiante e più facilmente accessibile.

L'Arno, che definisce il limite del territorio comunale e che storicamente ha costituito un elemento importante di organizzazione territoriale, si pensi alle successive bonifiche e appoderamenti, oggi sembra avere un ruolo marginale e poco integrato con l'abitato, tanto che non è più possibile leggere i segni degli antichi andamenti (paleoalvei), individuabili ancora negli anni '40, così come si evince dalle foto aeree dell'epoca.

### *5.1.3 Evoluzione storico culturale del paesaggio*

Il paesaggio è il risultato di uno specifico rapporto tra natura e uomo che nel tempo lo ha strutturato, dando luogo a forme riconoscibili che connotano il carattere dei luoghi. Ai continui mutamenti morfologici di origine natura-

---

le si sono aggiunti, quelli antropici lasciando segni tangibili ancora riconoscibili nel territorio.

L'origine fluvio-lacustre del territorio di Montevarchi, la cui linea di costa è individuabile ai piedi della dorsale del Chianti. Gli affioramenti di depositi di epoche diverse, le colline argillose e gli altopiani composti da sabbie e ciottoli, risultato delle azioni di riempimento, svelano che il Territorio è stato teatro di due episodi lacustri, mentre il fondo del lago, ossia la pianura alluvionale, diventa l'area di divagazione dell'Arno quando dal Casentino inizia a scorrere nel bacino valdarnese. E' a questo periodo che probabilmente risalgono le prime tracce dell'uomo la cui attività sin dalla preistoria si è innestata sull'ambiente naturale organizzandolo e trasformandolo, e cogliendone i vincoli e le potenzialità.

I primi veri e propri insediamenti antropici, sembrano risalire al periodo etrusco. I toponimi Ventena Starda e Nusenna sui monti del Chianti, e Ciuffenna Pernina sulle Colline di Pratomagno testimoniano un doppia rete di insediamenti di collina, più salubri e sicuri, posti a guardia della valle.

La toponomastica romana, con la tipica terminazione in "ano" ed "ana", è ben più vasta a testimonianza di nuovi centri che rafforzano la dorsale del Chianti e che nello stesso tempo, si spargono su quasi tutto il territorio valdarnese. Il Valdarno infatti a quel tempo svolgeva un ruolo di importante via naturale di traffico della Toscana interna a sud di Firenze, ruolo che ha mantenuto fino ad oggi, ad eccezione forse per quel periodo in cui la via Francigena, che attraversava il senese, divenne uno dei principali flussi di traffico della Toscana. Due percorsi romani attraversavano la riva sinistra dell'Arno (uno passava per Mercatale, Cavriglia, Cintoia; l'altro per Montozzi, Levane, Montevarchi e S.Giovanni Valdarno).

Con la presenza sempre più numerosa dell'uomo, le coltivazioni si fecero spazio tra i boschi e sulle pianura bonificate.

Con la fine del dominio romano il processo di domesticazione del territorio si interruppe, e ritornò a prevalere un paesaggio che vide progressivamente l'estensione delle macchie nelle zone paludose e negli incolti. La popolazione si raccolse nei nuclei fortificati di altura, meno esposti alle incursioni dei popoli nemici.

---

E' con il consolidarsi delle signorie che incominciarono a delinearsi quei processi che ancora oggi caratterizzano il paesaggio: la fitta rete dei centri, la diffusione dei poderi, la sistemazione dei terreni, e l'ordinamento colturale delle colline che segnano l'avvio di nuove forme di organizzazione agricola e sociale dovute anche all'incremento demografico che caratterizzò nel XII secolo l'intera valle dell'Arno. Parallelamente all'espansione urbana di centri come Firenze ed Arezzo si assiste alla fioritura di piccoli centri come Montevarchi, Certaldo, Asciano, di consistenza inferiore ma di pari vivacità economica che caratterizzano la vita del fondovalle, e svolgono un ruolo centrale di riferimento per gli insediamenti collinari.

Moncioni, Mercatale, Rendola, Ricasoli, S.Tommè, Caposelvi, Levane Alta, costituiscono per Montevarchi una sorta di cinta muraria "aperta", che delimita il suo bacino di riferimento ambientale. L'abitato infatti sviluppa relazioni con una porzione di ambiente circostante ben definito, di cui organizza la produzione, non solo con la strutturazione agraria ma con una rete di manufatti (mulini, fornaci, sentieri) che si dirada man mano che si

allontana dall'edificato.

Le piante dei Popoli e strade della Toscana dei capitani di parte Guelfa ci restituiscono l'immagine di un territorio suddiviso in diverse comunità caratterizzato da centri e case sparse che testimoniano il sistema di appoderamento delle campagne: nello stesso periodo andavano intensificandosi sulle pendici collinari le colture promiscue a vite e olivo, organizzate in coltivazioni a ciglioni e a terrazzi, mentre i terreni pianeggianti, la dove erano stati bonificati, erano occupati dalle coltivazioni cerealicole promiscue a campi chiusi, con siepi e macchie di campo che segnavano i confini di proprietà e, nello stesso tempo, davano un'ulteriore forma di approvvigionamento. Anche la coltura promiscua, imperniata sull'impianto di filari di alberi a sostegno della vite abbinava i vantaggi di sfruttare strati diversi del suolo, di favorire l'infiltrazione e il deflusso delle acque, e di stabilizzare i versanti collinari.

E' da tener presente comunque che l'opera di colonizzazione agraria è il frutto di un lento processo che parte dal tardo medio evo ma che trova maturazione nel tardo settecento, quando le riforme granducali

---

posero fine alla rifeudalizzazione seicentesca delle campagne, che si era ripercorsa negativamente anche sull'organizzazione del paesaggio. La nascita di una nuova proprietà terriera, l'organizzazione ulteriore del sistema mezzadrile nella fattoria e l'inizio di un sistema avanzato di bonifiche, possono essere considerati gli elementi principali che andranno a caratterizzare il paesaggio agrario con le sue più o meno fitte forme campestri, con la maglia dei filari alberati, dei viottoli, dei fossi di scolo strettamente integrati con le aree boscate, e con le piantate dei pioppi lungo gli argini e i corsi d'acqua. Nell'800 la pianura fu soggetta ad opere idrauliche sempre più perfezionate si pensi allo sfruttamento del canale Berignolo lungo il quale si praticava già allora un'importante attività orticola, mentre in collina accresciuti investimenti fecero operare ciglionamenti e interventi sempre più specialistici. Dalla raccolta dei dati del Catasto leopoldino si ricava che l'uso del suolo del territorio di Montevarchi era caratterizzato dalla prevalenza della coltura promiscua (seminativo arborato) che costituiva il 34% dell'intera superficie del territorio e dal bosco (24%). Il sodo a pastura e

il seminativo nudo occupavano il resto del territorio.

Lo Zuccagni Orlandini, nel suo Atlante Geografico della Toscana (1832) così descrive il territorio valdarnese: "Il fertilissimo suolo delle pianure retribuisce ubertosa messe agli agricoltori. Nelle campagne pianeggianti vengono condotte le viti sui pioppi con arte perfettissima, danno queste vino in gran copia. L'olivo è coltivato e prospera non solo sui poggi, ma sulle cime ancora o ripiani delle colline ed di buona qualità è l'olio che se ne ottiene. Alberi da frutta di ogni specie si trovano sparsi per la valle e la raccolta di canapa e di lino è oggetto di qualche lucro per i contadini di pianura. Di assai più ricco frutto però è la coltivazione dei gelsi, ottenendosi nella valle molta e ottima seta".

Dalla cartografia IGM di impianto a scala 1:50.000 appare leggibile l'organizzazione della struttura degli insediamenti: Ventena, S. Marco, Moncioni, e Ucerano sembrano formare un unico sistema che si ritaglia all'interno del bosco e si affaccia sulle colline sottostanti, mentre Rendola, e Mercatale, posti tra i margini degli speroni del Chianti e le colline, svolgono un ruolo di cerniera e se-

---

gnano un 'area di transizione tra il sistema più a monte e quello della bassa e media valle che sono caratterizzati da un sistema di centri, ville e case sparse che testimoniano il forte appoderamento delle campagne. Oggi, man mano che si discende la valle, l'antica struttura appare sempre meno leggibile anche se ancora riconoscibile così come emerge dalla Carta della disciplina di tutela paesistica degli insediamenti elaborata dal P.T.C. La situazione territoriale infatti si è andata modificandosi dall'inizio del secolo ad oggi soprattutto per le mutate esigenze economiche che hanno innescato un processo di relativa marginalizzazione delle zone più interne, e di specializzazione e meccanizzazione dell'agricoltura con effetti percepibili sul paesaggio.

Le colture arboree hanno retto nei versanti terrazzati, dove hanno perso il carattere promiscuo, sono invece scomparsi nelle pianure dove hanno lasciato il posto a una campagna urbanizzata, disseminata di insediamenti residenziali e produttivi e di attività ortoflorovivaistiche. La scomparsa delle colture promiscue, ancora presenti negli anni quaranta come risulta dalla cartografia IGM

del periodo, ha portato fenomeni di degrado ambientale con conseguenti dissesti idrogeologici specialmente nelle aree argillose dove le colture alberate hanno garantito nel tempo la salvaguardia ambientale. Gli effetti sono proporzionali al grado di resistenza che ciascun ambito paesistico può sopportare. Infatti è proprio là, dove le trasformazioni erano state più radicali e dove le attività economiche svolgevano anche un ruolo di presidio ambientale, che si registrano i principali mutamenti.

La storia dimostra che i processi naturali, se correttamente compresi, possono costituire un valore sia come singole risorse che come elementi stabilizzanti del funzionamento ambientale, dando luogo ad assetti che possono automantenersi.

Tutto ciò acquista maggiore importanza sia nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ossia nella necessità di innescare fenomeni di trasformazione che garantiscano la conservazione delle risorse e dell'identità culturale dei luoghi, sia pensando al paesaggio come un valore non solo estetico ed ambientale ma anche economico. Basti pensare all'area del Chianti senese e fiorentina che, nonostan-

---

te la specializzazione spinta dell'agricoltura, è riuscito a conservare le qualità paesistiche che costituiscono il valore aggiunto del loro territorio.

### **5.2 Ambiente e salute (stima delle pressioni ambientali)**

L'avvio di un "Sistema Informativo Ecosistema" per il Comune di Montevarchi è uno degli obiettivi che è stato perseguito dal primo momento della formazione del PRG: l'opportunità messa a punto di un sistema di banche dati collegate con il SIT che sarà possibile costituire dopo l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale, consentirà la correlazione tra i dati analitici tipici del P.R.G. e i dati ambientali.

La fase attuale del lavoro ha permesso, comunque, di fare una stima dello stato dell'ambiente considerando vari indicatori di pressione per i comparti ambientali acqua e aria. Dall'analisi dei fattori di pressione relativi ai comparti ambientali analizzati e dai risultati dei dati relativi alle campagne di campionamento condotte per le acque superficiali e sotterranee e per l'aria relativamente all'inquinamento chimico ed acustico, si è arrivati ad una

prima valutazione dello stato dell'ambiente.

#### **5.2.1 Il sistema acqua**

La qualità delle acque superficiali risulta essere costantemente monitorata nel Comune di Montevarchi.

Le stazioni di monitoraggio presenti all'interno del territorio comunale risultano essere tre.

Quello che emerge dai parametri riportati nell'analisi delle acque superficiali è l'assenza di dati relativamente alla presenza di pesticidi.

La dotazione idrica di circa 65,2 mc/anno pari a 178,5 litri/abitante/giorno, che corrisponde al fabbisogno medio stimato per centri urbanizzati è inferiore al fabbisogno medio stimato, che si aggira intorno ai 200 litri/abitanti/giorno, ed è invece superiore alla minima dotazione pro-capite giornaliera alla consegna (pari a 150 l/a/g) che deve essere garantita alle utenze potabili ai sensi del DPCM 4 marzo 1996, Disposizioni in materia di risorse idriche. Allo stato attuale il 99,6% delle acque erogate viene depurato.

Relativamente alla situazione pozzi possiamo rilevare la mancanza di un archivio relativo al numero e alle caratteristiche dei pozzi presenti sul territorio comunale

L'impiego dell'acqua prelevata dai pozzi ri-

---

sulta essere per lo più civile. In alcuni casi viene utilizzata per il processo produttivo e nella maggior parte dei casi è dichiarato lo scarico in fognatura, in alcuni casi previa depurazione in un impianto biologico in ossidazione.

#### *5.2.2 Gli scarichi dei reflui industriali nei corpi idrici superficiali*

I dati relativi a questo tematismo, normalmente desumibili dalle richieste di autorizzazione allo scarico presentate al Comune, al momento non sono disponibili.

#### *5.2.3 La qualità delle acque superficiali*

I dati sono forniti dall'Agenzia regionale di Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), che ha effettuato, a partire dal 1990, fino al 1994 una campagna di campionamento periodico. Sono poi riportati i dati più recenti relativi alle analisi chimico-fisiche-biologiche delle acque dei principali corsi di acqua superficiali effettuate durante tutto il 1998.

La valutazione dello stato di qualità dei corpi idrici superficiali del territorio comunale, calcolata sui dati rilevati per il 1998 è stata fatta costruendo un indice di qualità delle acque (vedasi relazione sullo stato dell'ambiente), che tiene conto dei parametri chimico-fisici e biologici.

#### *5.2.4 Valutazione della qualità delle acque dai dati di campionamento*

I dati sono forniti dall'ARPAT, e sono relativi ai seguenti punti di prelievo: stazione di prelievo in località Ponte di Acqua Borra, sul fiume Arno: la qualità delle acque è da ottima a buona, a seconda del momento del prelievo; stazione di prelievo in località Bocca d'Ambra: la qualità delle acque è cattiva o buona a seconda del mese (marzo e dicembre rispettivamente); stazione di prelievo in via Fonte Moschetta sul Torrente Giglio, la qualità delle acque oscilla da cattiva a ottima a seconda del periodo in cui avviene il prelievo; stazione di prelievo in prossimità del ponte della S.S. 69 sul torrente Caposelvi, la qualità delle acque varia anche per questa stazione da cattiva a buona; stazione di prelievo in località "Colonia" sul Torrente Dogana, varia da cattiva a mediocre.

Nel territorio comunale di Montevarchi sono presenti due distinti orizzonti acquiferi: acquifero freatico (falde freatiche nel fondovalle) e acquifero artesiano (falde artesiane, pozzo per un 30% nel macigno del Chianti).

I risultati sulla qualità delle acque sotterranee

---

sono in corso di elaborazione e pertanto , i dati disponibili sono rilevati dalle analisi effettuate dalla USL 8, Area Gestione sperimentale Valdarno. I dati si riferiscono a prelievi di acqua in data 19.05.1999 presso i pozzi di Case Romole, pozzo Valentini.

Riguardo alle acque sotterranee destinate al consumo umano i dati relativi ai valori dei pesticidi e degli alometani risultano nei valori di legge (D.P.R. 236/88) e idonee al consumo umano.

Riguardo alla rete acquedottistica possiamo dire che l'approvvigionamento idrico avviene prevalentemente da pozzi (98%) e da sorgenti (2%).

#### *5.2.5 Rete fognaria*

Per quanto riguarda il sistema fognario esso convoglia le acque all'impianto di depurazione di S. Giovanni V.no.

Sul territorio c'è una fognatura mista per le acque bianche e nere, e questo costituisce uno dei problemi ambientali principali, insieme alla mancanza di un registro delle acque di scarico industriali.

In alcuni casi, cioè per la rete fognaria di Caposelvi, di Mercatale, di Rendola, di Ventena e in parte di Moncioni, le condizioni

di conservazione risultano insufficienti e molto spesso non sono presenti scaricatori di piena (tranne per es. nel caso del collettore di fondovalle dove ne sono presenti 3).

La maggior parte dei corpi idrici è classificata nelle classi di qualità cattiva e l'inquinamento è prevalentemente di origine agro-civile.

Per quello che riguarda l'immissione di scarichi industriali nelle acque, la situazione non è valutabile dal momento che manca un registro delle richieste di autorizzazione allo scarico e quindi non è desumibile alcun dato al riguardo. La regolamentazione più recente sulle acque cui fare riferimento è il Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 che dà disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque proveniente dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole.

#### *5.2.6 Comparto aria*

I dati relativi alla qualità dell'aria sono forniti dall'ARPAT, U.O. Chimica e Fisica Ambientale. Lo stato dell'inquinamento atmosferico è ricavato dai dati provenienti da due diversi sistemi di rilevamento: 1) Rilevamento con

---

postazioni mobili (autolaboratorio), curato dall'ARPAT. I risultati della ricerca vengono comunicati periodicamente all'amministrazione comunale con informative dirette; 2) campagna effettuata nel periodo settembre-dicembre 1996 che ha riguardato il monitoraggio del centro storico e dell'area periferica.

I dati più recenti disponibili risultano essere quelli relativi alle campagne effettuate nel periodo settembre-dicembre 1996 al punto 2) (monitoraggio dell'aria del centro storico e della zona periferica). Sono state individuate, con la collaborazione della Polizia Municipale, 5 postazioni di misura per tre settimane, periodo ritenuto sufficiente per caratterizzare in modo significativo la concentrazione di inquinanti. Gli inquinanti analizzati sono quelli tipici del traffico veicolare, individuati sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Le postazioni indagate sono, per il centro storico: piazza B. Varchi, dal 18 al 30 settembre 1996 e Via G. Garibaldi, dal 2 al 21 ottobre 1996 e per l'area periferica: S.S. 69 in direzione Arezzo, presso la concessionaria Ford, dal 23 ottobre al 12 novembre 1996, Levane, presso il semaforo dal 13 novembre al 2 di-

cembre 1996 e S.S.69 in direzione Firenze, presso l'ex concessionaria Alfa Romeo, dal 4 al 23 dicembre. Di seguito si riporta la valutazione dei dati emersi suddivisi secondo le principali sostanze inquinanti individuate dalla legge:

- CO (monossido di azoto) si trova con valori modesti per la postazione del centro storico. Per le restanti postazioni osserviamo concentrazioni di media entità ad esclusione della postazione della Statale 69 direzione Firenze, caratterizzata da valori rimarchevoli.

- NO<sub>2</sub> (biossido di azoto) valori inferiori al 50% del limite per le postazioni dell'area urbana, concentrazioni di rilievo per le postazioni a sud della cittadina (statale 69 direzione Arezzo e Levane);

- SO<sub>2</sub> (biossido di zolfo) valori modesti ampiamente sotto i limiti fissati dalla legislazione nazionale;

- Polveri, concentrazioni modeste per il centro storico, con valori più prossimi al limite nella postazione di Levane (interessata da flussi intensi di veicoli per il trasporti inerti) e direzione Firenze in presenza di lavori con movimentazione di terreno.

- O<sub>3</sub> (ozono) questo inquinante tipicamente estivo presenta valori inferiori al 50% del limite, considerata la stagione in cui è stata ef-

---

fettuata l'indagine caratterizzata da radiazioni solari poco intense.

- NHMC (componenti minori) le concentrazioni tendono a salire allontanandosi dal centro storico, con valori di particolare rilievo per la statale 69 direzione Firenze. Il limite numerico relativo allo standard di qualità dell'aria è superato in tutte le postazioni, tuttavia tale limite, come stabilito dal DPCM del 28 marzo 1983 è da considerarsi effettivamente superato se accompagnato dal contemporaneo superamento dello standard dell'ozono, fissato dalla stessa Legge a 200ug/mc, valore mai superato durante la campagna di monitoraggio.

In conclusione si può dire che le concentrazioni monitorate evidenziano una distribuzione delle concentrazioni nella cittadina di Montevarchi caratterizzata da valori modesti nel centro storico, che è interessato molto marginalmente da flussi veicolari consistenti, mentre spostandosi nelle aree caratterizzate da strade a forte traffico veicolare, aumentano i valori degli inquinanti tipici da traffico, come il monossido di carbonio, il biossido di azoto ed gli idrocarburi. I valori riscontrati nelle postazioni di Levane e nella statale 69, pur

distribuendosi su fasce di concentrazione inferiori ai limiti di legge (ad esclusione delle polveri, che tuttavia, sono da considerarsi valori out-liner a causa di lavori edili in corso durante il monitoraggio) mettono in luce valori considerevoli in relazione all'entità urbanistica della cittadina mentre si deve rilevare che, escluso valori sporadicamente elevati di anidride solforosa (SO<sub>2</sub>), il contributo della vicina centrale Enel di Santa Barbara in comune di Cavriglia sembra modesto rispetto alle fonti locali (soprattutto traffico) .

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico nel comune di Montevarchi i dati sono stati ottenuti dall'ARPAT. Questi riguardano uno studio di rumorosità prodotta da traffico stradale in alcuni siti del comune di Montevarchi.

Nei mesi di luglio e novembre 1998 il dipartimento provinciale di Arezzo ha eseguito una serie di rilievi in automatico della rumorosità prodotta da traffico veicolare lungo la S.S. 69 ed in altri due siti e precisamente nelle zone residenziali di Via Amendola e Via XXV Aprile, a seguito di un esposto per il disturbo prodotto dall'autostrada A1, e nella zona di Viale Matteotti per la presenza di vari attrattori

---

(centro nuoto, centro sportivo) come da nota giunta all'ARPAT da parte del comune di Montevarchi ( prot. 26365 del 16/10/97).

Per quanto riguarda le postazioni lungo la S.S. 69, i valori trovati confermano la situazione critica già riscontrata negli scorsi anni. I valori sono quelli tipici di strade di grande comunicazione e riscontrati anche nel corso di altri monitoraggi eseguiti sul territorio provinciale, lungo gli attraversamenti urbani della SS 71 in territorio Casentino e Val di Chiana. Tali situazioni dovranno essere segnalate all'ANAS, competente per la programmazione degli interventi di bonifica.

Per quanto riguarda gli altri punti monitorati, si riscontra un buon clima acustico nella zona di Via Amendola; dato il basso rumore residuo, l'autostrada risulta distinguibile, probabilmente in modo marcato nelle ore notturne con un contributo delle basse frequenze (la presenza della sorgente fissa dovuta al traffico autostradale è confermata dall'andamento quasi stazionario dei livelli orari, a differenza delle postazioni da traffico urbano, che presentano una diminuzione marcata nelle ore centrali della notte; i livelli immessi sono comunque compatibili con le classi II (area residenziale) e III

(area di tipo misto).

La misura eseguita a 4 m è indicativa della rumorosità immessa al primo piano degli edifici lato autostrada di Via Amendola; i livelli dei piani alti possono essere di circa 2- dBA più elevati.

Per quanto riguarda la postazione di Viale Matteotti i livelli sono quelli caratteristici delle aree con traffico prevalentemente locale. Per quanto riguarda il traffico urbano il conseguimento dei livelli che saranno previsti nella zonizzazione sarà il fine dei piani di risanamento acustico comunali e dei piani di miglioramento acustico previsti dalle L.R. 89/98.

I dati di rilevamento condotti nella campagna del 1996 rilevano che la postazione del centro storico di P.zza B. Varchi presenta valori più bassi, essendo interessata marginalmente dai flussi veicolari. Le aree periferiche presentano valori più elevati, con concentrazioni degli inquinanti tipici da traffico comunque compresi tra il 50 ed il 70% dei relativi limiti di legge. L'analisi dei dati durante l'andamento della giornata evidenzia un innalzamento delle concentrazioni dei valori di tutte le postazioni monitorate nelle fasce orarie 7-9 e 19-21, nelle quali il traffico veicolare è più intenso.

Le conclusioni del lavoro, pur non rilevando in

---

nessun caso valori superiori ai limiti di legge, evidenziano una situazione critica nelle aree limitrofe alle principali aree di traffico (S.S. 69 e Levane) soprattutto in rapporto alla consistenza dell'abitato.

Come riportato nel Piano Generale del Traffico Urbano, la rete viaria innervata sulla strada statale 69 assorbe la grande maggioranza degli spostamenti che hanno origine o destinazione all'interno del centro abitato di Montevarchi e anche quelli che prevedono l'attraversamento del centro abitato.

In particolare, il raggiungimento del casello autostradale del Valdarno, situato nel Comune di Terranuova Bracciolini, comporta l'attraversamento dell'abitato lungo viale Diaz per chi proviene da sud. Questo determina una percorrenza non omogenea del viale: nel tratto compreso tra il bivio su via Marconi e l'incrocio con via Martiri della Libertà, in direzione nord, il volume veicolare risulta mediamente superiore a quello in direzione opposta del 25% nell'ora di punta serale, per poi raggiungere valori confrontabili nei tratti successivo e precedente.

I dati delle analisi chimico-fisiche confermano i punti critici della zona relativamente al traffico.

In secondo luogo è da considerare che nella zona di Levane si ha un certo addensamento di attività industriali che potrebbero contribuire al parametro polveri, seppure nelle analisi i valori elevati sembrano essere imputabili a lavori di edilizia. Non ultimo è da rilevare il valore di anidride solforosa proveniente da fonte non locale (probabilmente la centrale Enel in particolari condizioni atmosferiche).

#### *5.2.7 Sistema energia*

Dall'analisi dei dati si evince che il comune di Montevarchi ha negli ultimi due anni un consumo stabile di metano con un calo dei consumi imputabili ad una diminuzione della domanda nel settore artigianale.

La riduzione dei consumi in alcuni casi potrebbe essere imputabile non ad una migliorata efficienza energetica bensì ad una diminuzione delle utenze.

Imponente è il consumo per il riscaldamento individuale, relativamente modesto quello industriale.

L'utenza terziaria si caratterizza per la sua importanza, anche per il comune di Montevarchi. Visto il legame tra le emissioni in termini di anidride carbonica e inquinamento atmosferico, si può affermare che il riscaldamento

---

damento urbano è sicuramente il maggior contribuente all'inquinamento.

#### *5.2.8 Aziende a rischio di incidente rilevante*

Nel territorio comunale di Montevarchi non sono presenti attività a rischio di incidente rilevante. E', tuttavia, da rilevare la possibile incidenza di rischi di aziende non soggette a notifica o a dichiarazione obbligatoria (di classe A o B), ma che rappresentano una possibile sorgente di rischio chimico in quanto impiegano ugualmente reagenti potenzialmente nocivi. Nel comune di Montevarchi sono presenti 6 aziende appartenenti a categorie produttive diverse.

Per il comune di Montevarchi sono state richieste 98 autorizzazioni allo scarico in atmosfera. Tra queste aziende si trovano autocarrozzerie, calzaturifici, cappellifici, falegnamerie, un consorzio agrario, tintorie, tomaifici. Le attività sono maggiormente concentrate in località Levane.

### **5.3 La natura geologica e geomorfologica del territorio comunale**

Il territorio comunale di Montevarchi è suddivisibile in tre aree dalle caratteristiche

strutturali e litologiche ben distinte: la prima è relativa alla dorsale montuosa e dai rilievi alto collinari dei Monti del Chianti, costituiti principalmente da rocce turbiditiche, arenacee marnose, appartenenti alla formazione del Macigno del Chianti; la seconda rappresenta la fascia collinare formata da depositi lacustri e fluvio-lacustri, costituita principalmente da ciottolami, sabbie, limi argilloso-sabbiosi; la terza area relativa alla pianura alluvionale del Valdarno, costituita da depositi fluviali recenti depositi dai torrenti che scendono dai versanti collinari del Chianti ( Caposelvi, Giglio, Dogana, Spedaluzzo, Val di Lago) e dai corsi d'acqua principali (fiumi Ambra ed Arno). Ai fini del Piano Strutturale è stato effettuato un rilevamento geologico di dettaglio su tutto il territorio comunale che ha permesso di ricostruire la seguente successione stratigrafica che, partendo dalle formazioni più recenti, risulta essere così articolata:

- discariche minerarie : vecchie discariche minerarie la cui perimetrazione è incerta ; trattandosi di materiali derivanti dalla coltivazione di miniere di lignite, i litotipi che ne costituiscono il deposito sono argille e scarti di lavorazione della lignite e torba;

---

- riporto : materiale eterogeneo derivante da sbancamenti o movimenti terra in generale;

- detrito : materiale litoide immerso in matrice sabioso-limosa derivante dal disfacimento del substrato roccioso;

- alluvioni recenti e attuali: (Olocene)  
depositi fluviali, talora terrazzati, costituiti prevalentemente da sabbie e ghiaie ad elementi arenacei, le sabbie si presentano in livelli o banchi.

Successione di Montevarchi (Pleistocene superiore - Pleistocene inferiore)

si tratta di una successione depostasi in ambiente fluviale ed è formata dalle seguenti formazioni:

- limi di Pian di Tegna e Limi di Latereto: (Pleistocene medio)

limi sabbioso-argillosi in banchi relativamente potenti e pedogenizzati, di colore bruno giallastro con screziature grigie; localmente sono presenti livelli di sabbia, sabbia limosa gialla rossastra e lenti di ciottolami arenacei.

-sabbie di Levane e Sabbie del Tasso: (Pleistocene medio)

sabbie fluviali quarzoso-feldspatiche di colore giallo chiaro o biancastre con lenti di ciottoletti silicei e subordinatamente

arenacei; sono presenti inoltre intercalazioni di livelli limosi e limo-sabbiosi.

Successione di Montevarchi (Pleistocene superiore - Pleistocene inferiore)

Trattasi di una successione depostasi in ambiente lacustre ed è formata dalle seguenti formazioni:

- formazione del Limi di Terranuova e T. Oreno: (Pleistocene inferiore)

limi grigio o grigio azzurrognoli talora argillosi o sabbiosi, bioturbati con subordinate sabbie e sabbie limose grigie o giallastre, talora arrossate, frequenti intercalazioni in banchi di argille grigio azzurrognole, sono presenti inoltre lenti di ciottolami ad elementi arenacei, paleosuoli e concrezioni calcaree.

-argille del T. Ascione: (Pleistocene inferiore)  
all'interno della formazione descritta in precedenza si rinvengono intercalazioni di argille, argille limose e sabbie argillose di colore grigio con abbondanti frammenti vegetali, argille torbose nerastre e livelli di lignite; sono inoltre frequenti al suo interno livelli e lenti di sabbie giallastre medio-fini limose e sabbie ciottolose giallastre a volte arrossate.

Entro i depositi costituenti la successione di Montevarchi sono stati inoltre distinti i deposi-

---

ti di delta-conoide :

- ciottolami e sabbie di C. La Querce e Sabbie e limi di Borro alle Cave: (Pleist. inferiore)  
-sabbie giallastre e bruno-rossastre con intercalazioni di conglomerati calcarei o subordinatamente arenacei e di limi argilloso-sabbiosi di colore grigio.

- ciottolami della Penna: (Pleist. inferiore)  
ciottolami grossolani, ad elementi arenacei, con intercalazioni di sabbie e limi.

Successione di Castelnuovo dei Sabbioni (Pleistocene medio - Pleistocene superiore)

Trattasi di una successione depositata in ambiente lacustre

Sabbie di S. Donato in Avane: (Pleist. inferiore)

sabbie di ambiente lacustre da grossolane a medio-fini limose di colore giallastro e localmente biancastre e bruno-rossastre con intercalazioni di limi sabbiosi.

Formazioni del substrato

Arenarie del Falterona : (Oligocene sup. - Miocene inf.)

alternanza di siltiti ed argilliti scistose, arenarie fini quarzoso-feldspatiche calcaree e marne.

Arenarie Macigno : (Oligocene)

arenarie quarzoso-feldspatiche cementate di

origine torbiditica.

Breccie e calcari di Monte Senario : (Eocene)  
litofacies calcarenitiche , calcareo-marnose e breccie con intercalazioni di argilloscisti.

### 5.3.1 La tettonica

Nel corso del Miocene superiore, la porzione interna dell'Appennino settentrionale è stata interessata da importanti fenomeni distensivi che hanno provocato lo smembramento e la conseguente formazione di numerosi bacini, tra i quali quello del Valdarno Superiore.

Gli eventi tettonici sono migrati verso Est, man mano che il fronte degli accavallamenti si è spostato verso l'esterno della catena. I bacini distensivi più orientali, quale il Valdarno, hanno cominciato a formarsi nel Pliocene e nel Pleistocene.

Il substrato del bacino è costituito dalle arenarie oligoceniche del Macigno nel margine sud occidentale e dalle arenarie del Falterona-Cervarola nel margine nord occidentale.

La geometria del graben è fortemente asimmetrica, infatti in corrispondenza del sistema di faglie principali (Pratomagno) vi è un margine molto acclive, mentre sul bordo opposto (Chianti), si trova una rampa poco inclinata interessata da un sistema di faglie minori.

---

La geometria e la morfologia delle sponde hanno influenzato notevolmente la distribuzione e la geometria delle facies durante la fase di colmamento.

Durante le prime fasi di riempimento, i materiali clastici provenivano soprattutto dai monti del Chianti, poi in fase successiva anche da nord ovest, a seguito dei movimenti avvenuti lungo le faglie che bordano il bacino.

Il progressivo sprofondamento della parte nord orientale della depressione ed il rapido sollevamento della dorsale del Pratomagno determinarono un notevole ampliamento del bacino, soggetto però ad un rapido interrimento, soprattutto per gli apporti dalla dorsale del Pratomagno.

Questo bordo si muoveva infatti verticalmente lungo le faglie principali, le quali, arretrando dal margine della depressione, ampliavano e sollevavano la principale sorgente dei clasti.

Successive variazioni climatiche determinarono la contrazione del lago con emersione di vaste aree; durante tale periodo le parti distali dei delta-conoidi raggiungevano così il centro del bacino.

Ad un'intensa ripresa dell'attività tettonica seguì il riorganizzarsi del reticolo idrografico con ingresso del Paleo-Arno da oriente nel bacino e della ripresa degli apporti clastici dalla dorsale del Pratomagno.

### 5.3.2 La geomorfologia

Per la redazione dello studio geomorfologico si è proceduto attraverso lo studio in stereoscopia di aerofotogrammi relativi al volo eseguito nei giorni 29-06 e 20-07 1998 dalla Ditta Rossi Luigi s.r.l. di Firenze (scala 1:17.500).

A questa prima fase è seguita la verifica diretta sul terreno delle forme rilevate con ripetuti itinerari di rilevamento e sopralluoghi di controllo.

In questa seconda fase si è provveduto ad arricchire i dati relativi ai fenomeni dedotti attraverso fotointerpretazione con quelli più recenti attinenti al periodo successivo alla data d'esecuzione del volo.

Di seguito si riporta la descrizione degli elementi geomorfologici rilevati e rappresentati nel relativo tematismo.

#### *Forme e processi d'erosione idrica e del pendio.*

I processi che sono stati rilevati e cartografati in questa classe di morfotipi consistono in forme di denudazione o erosione che rappresentano il primo stadio evolutivo dei processi gravitativi. Rien-

---

trano in questa classe gli orli di scarpata fluviale, in erosione e non in erosione, le aree soggette ad erosione profonda e superficiale, le erosioni laterali di sponda.

Nella porzione alluvionale del territorio in località Becorpi sono stati individuati due ordini di terrazzi fluviali, visibili sia lungo il T. Caposevi sia lungo il T. Ambra di cui il Caposevi è tributario sinistro. In corrispondenza della confluenza del T. Caposevi nel T. Ambra sono osservabili entrambi gli ordini con un dislivello di circa 3.50 m; le tracce di un terzo ordine di terrazzo sono visibili nella porzione a monte della S.S. 69 del Valdarno con sviluppo in direzione nord ovest a partire dalla località La Villanuzza.

Nel tratto considerato, il T. Ambra scorre parallelo al F. Arno, con andamento pressoché rettilineo e presenta dei processi erosivi laterali abbastanza accentuati tanto che sono presenti in più punti interventi di risistemazione spondale con opere realizzate anche in alveo, quali repellenti, martelli ed interventi di rettifica del corso d'acqua.

Nell'area a valle della confluenza con il T. Caposevi sono presenti, presso "Lo Sprondoro", alcuni pennelli che risultano di notevole importanza per la funzione di contenimento dei processi erosivi spondali che sono stati messi in evi-

denza con lo studio geomorfologico.

Lungo il corso del torrente Ambra, sempre nei pressi dello Sprondoro, vi sono due zone in erosione, una profonda ed una più superficiale, che hanno asportato parte della sponda destra del corso d'acqua ed intaccato la sponda sinistra del torrente arrivando a lambire l'argine esattamente in corrispondenza del termine della strada che si dirama verso nord in uscita dal nucleo de "Le Casine".

Nell'area Il Pateresso, Valdilago, in loc. La Steccate e loc. La Gruccia è stata inoltre evidenziata la presenza di paleoalvei generatisi per l'azione di migrazione del corso dell'Ambra e dell'Arno.

### *5.3.3 Le forme e processi dovuti a gravità*

I processi che sono stati rilevati e cartografati in questa classe risultano essere quelli che di fatto condizionano in modo importante il territorio in termini di pericolosità ; rientrano in questa classe le aree molto instabili per franosità diffusa, le aree instabili per soliflusso generalizzato, le aree interessate da deformazioni superficiali lente, i corpi di frana quiescenti e quelli attivi oltre che i corpi di frana antica.

Esempi di tali morfotipi sono stati evidenziati lungo la pendice del colle di Levane, in località Tenuta La Vigna, Levane Alta, Casa del Vento ;

---

mentre nell'area più vicino al capoluogo lungo i versanti di pod. Poggiornello, Ossaia, Il Poggiolino oltre che nei pressi di Ricasoli che risulta praticamente bordata attorno a tutto l'abitato da frane quiescenti.

#### 5.3.4 *Forme antropiche*

L'area esaminata risulta intensamente modificata dal punto di vista del tessuto urbano, sono infatti presenti aree soprattutto industriali ma anche residenziali e sportive che non erano presenti al momento dell'allestimento cartografico scala 1:10.000 utilizzato come supporto dei tematismi redatti. Nella carta geomorfologica prodotta sono state riportate le perimetrazioni delle aree di recente urbanizzazione quelle intensamente modellate da interventi umani.

Si segnala la presenza di un argine artificiale che corre lungo la sponda ovest del torrente Ambra e dell'Arno a partire dalla confluenza.

#### 5.3.5 *Gli aspetti litotecnici*

Sono stati raggruppati in "unità litotecniche" quei litotipi che presentano caratteristiche tecniche simili, indipendentemente dalla posizione stratigrafica, dai relativi rapporti geometrici e dall'appartenenza a formazioni geologiche diverse.

Le "unità litotecniche" riscontrate nell'area

in esame sono le seguenti:

- Successione di litotipi lapidei (A): arenarie feldspatiche stratificate con buone proprietà meccaniche e bassa erodibilità

- Successione di alternanza di litotipi lapidei e argillosi (B): brecciole calcaree con intercalazioni di argilloscisti con buone proprietà meccaniche limitati dissesti si presentano qualora l'assetto strutturale sia disturbato.

- Successioni conglomeratiche (ghiaioso)-sabbioso-argillose (C), suddivise in:

- Alluvioni recenti e alluvioni terrazzate (C1): depositi lenticolari eterogenei (ghiaie eterometriche e sabbie) le cui caratteristiche tecniche sono associate strettamente alle condizioni al contorno. In genere si presentano in banchi o lenti e le ghiaie e sabbie sono in grande prevalenza su argille e limi; questi depositi presentano caratteristiche fisico-meccaniche dipendenti dalle condizioni locali, quali in particolare la granulometria e la percentuale di materiali fini (essenzialmente frazione argillosa). Le caratteristiche fisico-meccaniche di questi terreni sono generalmente discrete, ma peggiorano considerevolmente

---

te in presenza d'acqua;

- Limi e limi con sabbia (C2): in tale gruppo sono stati inseriti i terreni rappresentati da limi sabbiosi passanti ad argillosi con sporadici livelletti di ciottolotti;

- Ciottolami e sabbie (C3): la matrice dei livelli a ciottoli è generalmente mal classata. Il materiale grossolano, talora cementato. Le intercalazioni sabbiose e la matrice sono ben assortite e talora limose;

- Sabbie (C4): sabbie lacustri con locali intercalazioni di conglomerati e sporadicamente di limi sabbiosi. Le caratteristiche sono variabili in funzione del grado di cementazione e l'erosibilità risulta piuttosto alta;

- Argille e limi sabbioso-argillosi (C5): le caratteristiche meccaniche sono scadenti e danno luogo a frequenti fenomeni franosi. Il materiale è costituito in prevalenza da limi argillosi sabbiosi di media e alta plasticità;

- Detriti e riporti (C6): depositi incoerenti costituiti da materiali a pezzatura diversa immersa in matrice fine derivante da azioni antropiche o dal disfacimento delle formazioni limitrofe ed accumulatisi ai piedi dei

versanti per azione gravitativa;

Discarica mineraria (C7): depositi dai limiti non precisamente definiti, le cui caratteristiche tecniche sono associate alla natura dei giacimenti coltivati (argille, argille torbose e scarti della lavorazione della lignite).

#### 5.3.6 *Idrogeologia*

Lo studio idrogeologico del territorio è stato condotto mediante un censimento dei pozzi esistenti con il fine di reperire i dati relativi ai livelli piezometrici, tale indagine è stata effettuata nell'Aprile 2000.

I pozzi, su cui è stato possibile effettuare le misurazioni, e la successiva schedatura, sono distribuiti in maniera omogenea su tutto il fondovalle alluvionale.

La schedatura è stata organizzata secondo le seguenti voci:

- numero progressivo assegnato al pozzo;
- livello statico misurato (profondità dal piano campagna);
- profondità del pozzo (m dal p.c.);
- quota del terreno (m sul livello del mare);
- quota della falda (m sul livello del mare);
- tipo di pozzo (nei casi in cui è noto).

Nella Carta Idrogeologica è stata riporta-

---

ta l'ubicazione e la quota del livello statico in metri sul livello del mare oltre che la ricostruzione della superficie piezometrica (tetto della falda idrica) rappresentata attraverso curve isopieze.

Le linee di flusso sotterraneo (ortogonali alle curve isopiezometriche) mostrano un gradiente idraulico molto basso ed una direzione di drenaggio verso il F.Arno, da cui si deduce che in fase iniziale di ricarica della falda idrica (periodo autunnale) il fiume drena la falda.



## 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 re-

---

lazione il Centro Storico, con il "resto" del 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 irrisoria 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'anno (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, colturali 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 ambientale, 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 interru-

---

zioni 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 Urbanistico 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 am-

---

bientale, sia di natura urbanistica. Il criterio di flessibilità consiste nel consentire all'operatore di scegliere il mix di destinazioni offerte quale 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 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 incorniciata 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 invariati, esse non sono elementi o parti di territorio da vincolare tout court, ma sono criteri di lunga durata che hanno 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 nuo-

---

va 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 interventi migliorativi, tutti rientranti a pieno titolo nella categoria 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 dal-

la 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. Trasformazione 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 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 tra-

---

sversale ampia lungo l'Arno e originata da operazioni di bonifica idraulica, che hanno consentito la formazione del sistema poderale a maglia larga. Attualmente è la parte a maggiore urbanizzazione. Esiste poi una parte di fondovalle stretti definiti morfologicamente 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 pianalti, 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 devo-

---

no 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 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 pregio 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 trac-

---

ciato 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 urbanistica 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 caratteri 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.

---

vo 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 domanda 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 localiz-

zazione 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 fondovalli stretti, l'integrazione 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 manutentati 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 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 defini-

sce il limite settentrionale. Ha un andamento lineare che comprende l'area di pertinenza del fiume così come risulta dopo le opere di regimazione concluse 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 esisten-

---

ti. 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 area 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 relativa 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. È 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 sovracomunale, 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 Caposelvi 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'inte-

---

ro 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.

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 ab-

bandono 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 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, 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 invarianti 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 completamente 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 invarianti 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 altopiani 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 altopiano.

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 versan-

---

ti 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.

E' 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 coloniali 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 attraversati 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 importante 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 sistema 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 diretta-

---

mente 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 regionale 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 piut-

tosto 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, costituiscono 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 caratterizzavano il paesaggio.

Le presenze arboree nelle aree coltivate garantiscono 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 invarianti dell'ambito l'aggregato di Ricasoli, Villa Ginepro e Villa Pettini; le aree agri-

cole 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 pre-

---

sentato 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

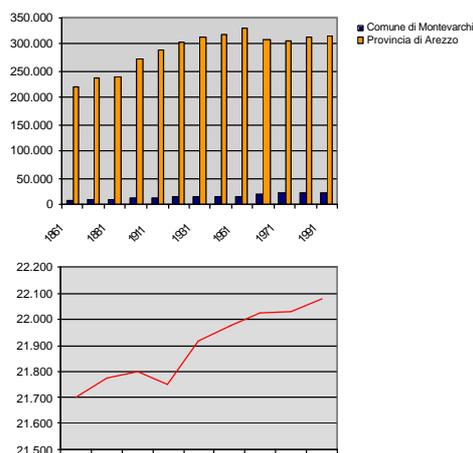
comunque in gioco.

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 sce-

	<b>Comune di Montevarchi</b>	<b>Provincia di Arezzo</b>
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



	<b>Comune di Montevarchi</b>
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)

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

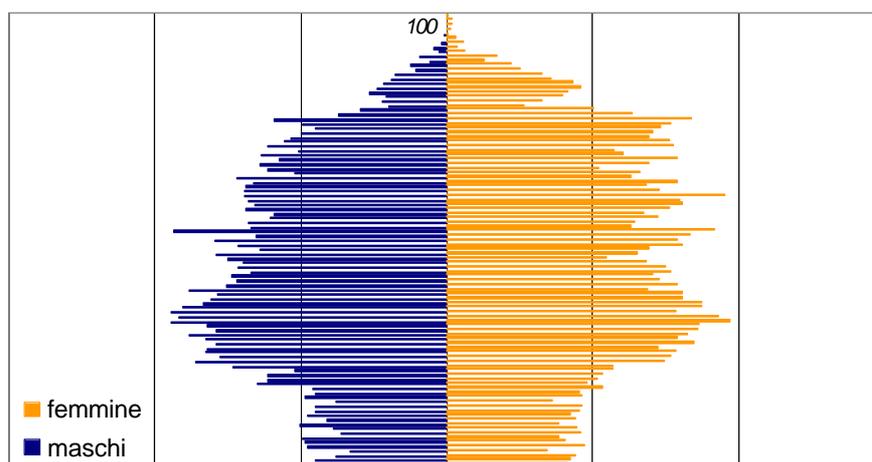
Il dimensionamento del Piano Strutturale viene effettuato sulla base della valutata sostenibilità dei nuovi insediamenti proposti, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio del comune di Montevarchi; prescinde, quindi, dalla stima del fabbisogno a dieci anni tipico dei P.R.G. per raggiungere 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 ordina-

to 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



*Piramide delle età al 1998 (Anagrafe comunale)*

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 idonee 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 ridistribuzione 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 possibile 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 situazione 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 ammontano 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 dota-

---

zione 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 individuate 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 contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione 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 Levanella, come potenziamento delle strutture esistenti.

