



avvio del procedimento Del.C.C. n.55 del 15.05.2008

valutazione iniziale Del.G.C. n.171 del 17.07.2008

valutazione intermedia e rapporto ambientale preliminare Del.C.C. n.47 del 29.05.2009

relazione di sintesi finale - rapporto ambientale Del.G.C. n.251 del 29.10.2009

rapporto ambientale - relazione di sintesi non tecnica Del.C.C. n..... del

**variante al piano strutturale e al regolamento urbanistico di adeguamento
alla disciplina urbanistica regionale e ai contenuti dell'art.55 co.6 della L.R.1/2005**

RELAZIONE DI SINTESI FINALE - RAPPORTO AMBIENTALE (D.P.G.R. 4/R/2007)

RAPPORTO AMBIENTALE

RELAZIONE DI SINTESI NON TECNICA (D.Lgs.4/2008)

dicembre 2009



comune di montevarchi - provincia di arezzo

Sindaco

Giorgio Valentini

Assessore

Moreno Grassi

Responsabile del procedimento

Domenico Scrascia

Garante della comunicazione

Francesca Barucci

Progetto

Stefania Fanfani
Domenico Scrascia

Sistema informativo

Ugo Fabbri

Ufficio di piano

Gabriele Banchetti
Stefano Borchì

Indagini geologiche ed idrauliche

Claudia Lombardi
Roberto Nevini
Michele Sani

Analisi della struttura demografica ed economica

Nomisma SpA

Regolamento per la sostenibilità ambientale in edilizia

Massimiliano Vanella
con Peter Erlacher

Focus group

Artway of thinking

1. PREMESSA.....	9
------------------	---

PARTE PRIMA

2. ANALISI DELLA STRUTTURA DEMOGRAFICA ED ECONOMICA DEL COMUNE (testo a cura di Nomisma).....	11
2.1. La struttura demografica	11
2.1.1. Le dinamiche demografiche di breve e lungo periodo.....	11
2.1.2. Gli indicatori di struttura demografica della popolazione	12
2.2. Il mercato del lavoro	13
2.2.1. I principali indicatori.....	13
2.2.2. Dinamiche recenti del mercato del lavoro.....	14
2.3. Le evoluzioni della struttura economica degli anni Novanta secondo i censimenti Istat.....	15
2.4. Dinamiche recenti dell'economia del Valdarno.....	17
2.4.1. Il tessuto imprenditoriale.....	17
2.4.2. L'analisi della performance economica delle imprese.....	23
3. LA RESIDENZA	27
3.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nel periodo 2004/2009	27
3.2. Le modifiche al plafond perequativo: il progetto di riequilibrio tra Montevarchi, Levanella e Levane.....	30
Il registro dei crediti edilizi e le aree di recupero: un metodo da sperimentare, una opportunità da incentivare.....	33
3.3. Le aree agricole e le frazioni di collina: il riconoscimento come UTOE delle prime, il necessario ridimensionamento delle seconde	42
La sostituzione edilizia nel territorio aperto: un intervento da sottoporre a Piano di Recupero.....	46
3.4. I lotti liberi di completamento del tessuto urbano: un carico urbanistico da ridimensionare.....	47
3.5. L'edilizia convenzionata: una opportunità da incentivare.....	47
3.6. La riqualificazione del centro storico: una priorità.....	48
4. LA PRODUZIONE.....	49
4.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nel periodo 2004/2009	49
4.2. "Montevarchi nord" e Levane "Case al Piano": dalle mutate condizioni al contorno un progetto di razionalizzazione delle aree per la produzione	49
5. LO STADIO A MONTEVARCHI NORD: UN INTERVENTO COMPLESSO.....	57
6. IL VERDE E I PARCHEGGI PUBBLICI.....	61
6.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nel periodo 2004/2009 e gli obiettivi di qualità dei prossimi cinque anni	61
7. ISTRUZIONE E ATTREZZATURE COLLETTIVE	65
7.1. Un progetto per le scuole: Montevarchi e Levane.....	65
7.2. L'area per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati.....	67

8. IL SISTEMA DELLA MOBILITA'.....	69
8.1. La trasformazione da "lineare" a "rete" del sistema viario di fondovalle e la nuova autostazione: due necessità improcrastinabili	69
8.2. La riqualificazione del centro storico di Levane.....	80
9. UN REGOLAMENTO PER L'INTRODUZIONE DI CRITERI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE IN EDILIZIA (testo a cura di M. Vanella) ..	83
9.1. Premessa.....	83
9.2. Cronologia del lavoro svolto per la definizione del Regolamento.....	84
9.3. Finalità del Regolamento	84
9.4. Quadro riepilogativo requisiti e incentivi.....	86

PARTE SECONDA

10. OBIETTIVI DI QUALITÀ E AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	87
11. VALUTAZIONE DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE DELLE AZIONI E DEI RISULTATI ATTESI.....	93
12. LA PARTECIPAZIONE.....	137
12.1. Le richieste dei cittadini.....	137
12.2. Le modalità di partecipazione.....	137

ALLEGATI

Allegato A: le aree connotate da condizioni di degrado

Allegato B: relazione idrologico-idraulica

Allegato C: relazione geologica

ELABORATI GRAFICI

- 1.1. Le aree di trasformazione AT_R, AT_P, AT_S, AR
e i lotti liberi LL attuati nel periodo 2004-2009
- 1.2. Lo stato di fatto: la rete dell'acquedotto
- 1.3. Lo stato di fatto: la rete dello smaltimento dei reflui
e delle acque meteoriche
- 1.4. Lo stato di fatto: la rete del metano
- 1.5. Le richieste dei cittadini
- 2.1. Il progetto: una proposta per le aree di trasformazione
- 2.2. Il progetto: le infrastrutture a rete necessarie
per la sostenibilità degli interventi
- 2.3. Individuazione delle aree soggette a movimenti gravitativi in atto
- 2.4. Individuazione delle aree soggette a rischio di esondazione
e relative opere necessarie a mitigare il rischio

RELAZIONE DI SINTESI FINALE.....	141
---	------------

PARTE TERZA

13. IL PERCORSO PARTECIPATIVO.....	143
13.1. Incontri con i cittadini.....	143
13.1.1. Le assemblee pubbliche.....	143
13.1.2. Report sui focus group (testo a cura di Artway of thinking).....	151
13.1.3. Le interviste agli stakeholders (testo a cura di Nomisma).....	171
13.2. Incontri con i cittadini organizzati.....	179
13.2.1. Le associazioni di categoria.....	179
13.2.2. Le associazioni culturali.....	179
13.2.3. Gli ordini professionali.....	179
13.3. I cittadini ci scrivono.....	183
13.3.1. Le richieste, le segnalazioni, i contributi pervenuti.....	183
13.3.2. Il blog (http://montevarchi-2009.blogspot.com): "domande e risposte".....	187
13.4. La rassegna stampa.....	194
13.5. Le istituzioni ne parlano.....	204
13.5.1. I sindaci del Valdarno.....	204
13.5.2. Commissione consiliare congiunta assetto del territorio e ambiente..	205
13.6. Le autorità competenti in materia ambientale: la conferenza dei servizi.....	206
13.7. La valutazione dei gestori dei servizi.....	208

PARTE QUARTA

14. LE MODIFICHE INTRODOTTE AL DOCUMENTO DI VALUTAZIONE	211
14.1. Analisi della struttura demografica ed economica del comune: precisazioni (testo a cura di Nomisma).....	212
14.2. Valutazione di coerenza con gli strumenti di pianificazione e valutazione delle azioni e dei risultati attesi: integrazioni.....	213
15. INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI.....	225

PARTE QUINTA

16. LA RELAZIONE DI SINTESI	233
16.1. Considerazioni sulle questioni emerse nel processo di ascolto	233
16.1.1. Lo sviluppo prefigurato: aree di trasformazione – aree di recupero ...	233
"Giù le mani dal Brilli Per".....	235

16.1.2. Le frazioni di collina: lo sviluppo prefigurato – le AT_R e le AR.....	236
16.1.3. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti	237
16.1.4. Precisazioni sull'applicazione dell'art.55 della L.R.1/2005	238
16.2. I temi portanti del dibattito.....	239
16.3. Gli esiti del processo di partecipazione	241
I CONTRIBUTI ALLA RELAZIONE DI SINTESI FINALE.....	244

ELABORATI GRAFICI

- 1.6. Le richieste dei cittadini: aggiornamento
- 2.5. Il progetto: una nuova proposta per le aree di trasformazione

1. premessa

Il primo Regolamento Urbanistico del comune di Montevarchi è stato approvato con Delibera del C.C. n.6 del 09.01.2004 e l'Amministrazione è oggi chiamata a decidere puntualmente sulle aree oggetto di trasformazione (piani attuativi) o soggette a vincoli preordinati all'esproprio (strade e standard in generale) decadute ai sensi dell'art.55 della L.R.1/2005 essendo trascorsi cinque anni dalla loro previsione.

La necessità di redigere una variante al Regolamento Urbanistico muove dunque dall'obbligo legislativo sopra citato, ma in realtà, per vari motivi, primo fra tutti lo scenario legislativo regionale che si è recentemente delineato, la variante al Regolamento Urbanistico diventerà occasione per adeguare il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico alla Legge Regionale 1/2005, ai Regolamenti attuativi della legge (entrati in vigore a metà dello scorso anno) e al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale redatto dalla Regione ed entrato definitivamente in vigore con la pubblicazione sul BURT il 17 ottobre 2007.

La disciplina intervenuta modifica in maniera sostanziale l'impostazione sia del Piano Strutturale che del Regolamento Urbanistico rispetto alla loro definizione originaria, esito della legge regionale 5/1995, richiedendo una serie di riflessioni, modifiche, integrazioni e adeguamenti di un certo rilievo. In data 15.05.2008 (Del.C.C.n.55) è stato avviato il procedimento per la redazione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico quale adeguamento alla nuova disciplina urbanistica regionale e ai contenuti dell'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 e con Del.G.C.n.171 del 17.07.2008 è stato approvato il documento di valutazione iniziale ai sensi degli artt. 5 e 6 DPGR 9 febbraio 2007 n. 4/R contenente anche il verbale della Conferenza dei Servizi tenutasi con le autorità competenti in materia ambientale.

Nel corso della redazione del presente documento è intervenuta la vigenza del decreto legislativo 152/2006 (D.Lgs.4/2008 entrato in vigore il 1-3.02.2009) che introduce la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ovvero *"[...] la valutazione di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente con la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile."*

Si è reso pertanto necessario, come detto nella Del.G.R.n.87 del 0-9.02.2009 *"D.Lgs.152/2006 indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della legge regionale in materia di VIA e VAS"*, in attesa dell'approvazione della suddetta legge regionale e secondo quanto disposto dall'art.35, comma 2, del decreto legislativo n.152/2006 *"Nome in materia ambientale"* come modificato dal decreto legislativo n.4/2008

"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", in questa fase transitoria, applicare la normativa statale coordinandola con la normativa regionale con essa compatibile.

La presente relazione costituisce, pertanto, il documento di **Valutazione Intermedia** redatto ai sensi dell'art.7 del Regolamento regionale n.4/R/2007 e contiene una parte descrittiva della proposta di variante e una parte più propriamente tecnica definita **Rapporto Ambientale preliminare**, ai sensi del suddetto decreto legislativo, che riporta le informazioni utili a valutare gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi dalle azioni di trasformazione previste.

Per spiegare i contenuti e l'efficacia del presente documento occorre fare un accenno al procedimento cui sono sottoposti i piani urbanistici e le loro varianti ai sensi della normativa sia statale che regionale recentemente emanata. Ambedue le normative prevedono una fase preliminare alla adozione e approvazione della variante in cui viene discussa con la cittadinanza e con le autorità competenti in materia ambientale la proposta di progetto. Sulla proposta, sia i cittadini che le autorità competenti (Regione, Provincia, Autorità di Bacino Fiume Arno, ARPAT, ecc.) sono invitati a fornire pareri, segnalazioni e contributi utili per la redazione definitiva del progetto.

La lettura del documento e degli elaborati che lo compongono deve essere adeguata alla sua natura interlocutoria. Si tratta infatti di una proposta di progetto indotta da valutazioni di carattere territoriale, ambientale, ecc., tutte esplicitate nel documento, che cerca di raccontare la genesi del progetto.

Partecipare le scelte di natura urbanistica prima dell'apertura del dibattito consiliare, costituisce una novità assoluta rispetto al tradizionale modo di operare. È bene sottolineare che gli argomenti affrontati nel progetto di variante e soggetti a valutazione sono quelli che possono produrre effetti significativi sull'ambiente tralasciando scelte di natura puntuale o minimale ininfluenti in termini di verifica di sostenibilità. Si raccomanda pertanto una lettura adeguata al grado di definizione del progetto che pur prefigurando un'ipotesi di scenario futuro:

- non ha valenza prescrittiva;
- non conforma i suoli
- non produce affidamenti;
- non è definitivo (può essere soggetto anche a modifiche sostanziali);

Al fine di facilitare il percorso di lettura della variante al Piano Strutturale e della variante al Regolamento Urbanistico si è optato per una trattazione, che lascia sullo sfondo la struttura dei due strumenti urbanistici, privilegiando un approccio tematico (residenza, produzione, attrezzature di interesse collettivo, ecc.) che permette una semplice individuazione delle problematiche emerse e delle relative soluzioni proposte, che nel loro insieme costituiscono l'immagine della città.

2. analisi della struttura demografica ed economica del comune

(testo a cura di Nomisma)

2.1. La struttura demografica

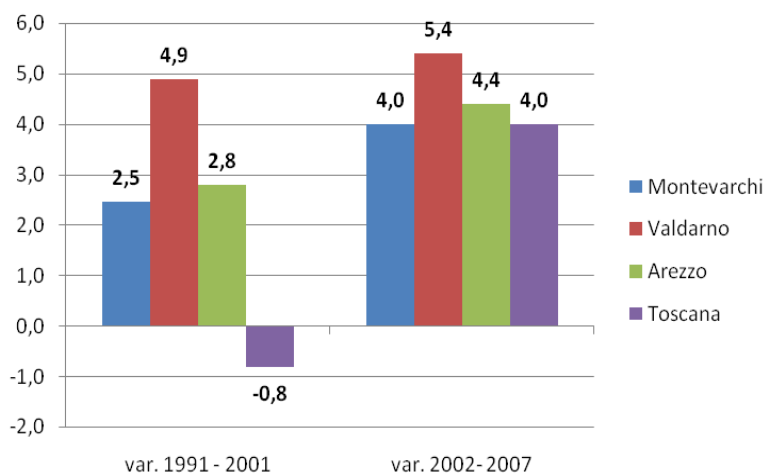
2.1.1. Le dinamiche demografiche di breve e lungo periodo

L'analisi delle dinamiche demografiche del comprensorio ⁽¹⁾, sia nel periodo intercorso tra gli ultimi due Censimenti generali della popolazione che negli anni più recenti, evidenzia un discreto incremento della popolazione, che cresce ad un ritmo più elevato rispetto al contesto provinciale di Arezzo, grazie soprattutto all'apporto del saldo migratorio la cui crescita ha permesso di limitare gli effetti di un saldo naturale negativo.

Tra il 2002 e il 2007 si assiste ad un aumento della popolazione nell'area pari al +5,4%, a fronte di un aumento pari a 4,4 punti percentuali verificatosi nell'intero territorio provinciale.

Nel più lungo periodo, ossia nell'arco di tempo intercorso tra gli ultimi 2 censimenti, la popolazione valdarnese ha registrato un incremento pari al +4,9%. Nello stesso periodo l'aumento della popolazione nell'intero territorio provinciale è stato pari al +2,8%.

Il comune di Montevarchi ha fatto registrare, sia nel periodo intercensuario che negli anni più recenti, tassi di crescita della popolazione più contenuti rispetto alla media dell'area. Nel corso degli anni '90 la popolazione comunale è cresciuta del 2,5% contribuendo per circa il 13% alla crescita complessiva della popolazione valdarnese ed attestandosi nel 2001 ad un totale di 22.239 abitanti, pari ad un quarto di quelli della vallata. Più sostenuta invece la crescita negli anni recenti: dal 2002 al 2007 il comune è passato da 22.251 a 23.145 abitanti, registrando un tasso di crescita ancora inferiore alla media valdarnese ma più sostenuto rispetto al passato (4%). Negli anni presi in considerazione è cresciuto il contributo comunale all'aumento della popolazione dell'area (pari al 18,5% nel periodo 2002-2007), mentre è rimasta sostanzialmente invariata la per-



variazione della popolazione residente (
fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat)

⁽¹⁾ Il territorio preso in analisi comprende i 10 comuni del Sistema Economico Locale del Valdarno Superiore Sud (Bucine, Castelfranco di Sopra, Cavriglia, Laterina, Loro Ciuffenna, Montevarchi, Pergine Valdarno, Pian di Scò, San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini) e il comune di Castiglion Fibocchi che, pur non essendo inserito nel SEL così come definito dalla Regione Toscana, può essere considerato, per l'intensità delle relazioni istituzionali e non che lo legano all'area del Valdarno, parte del contesto di riferimento per il territorio preso in esame.

centuale di abitanti del Valdarno residenti a Montevarchi.

Montevarchi è inoltre il comune che concentra il maggior numero di residenti stranieri dell'area valdarnese (1.942 al 1° gennaio 2007), pari all'8,4% del totale della popolazione comunale e ad oltre il 34% di tutti gli stranieri residenti in Valdarno. Negli anni dal 2002 al 2007 gli stranieri residenti a Montevarchi sono aumentati del 53,3% (675 unità), contro un aumento complessivo per l'area del Valdarno pari al 41% (1.634 in valore assoluto).

2.1.2. Gli indicatori di struttura demografica della popolazione

L'analisi degli indicatori di struttura demografica mostra una popolazione che, grazie all'apporto della popolazione delle fasce più giovani, risulta meno interessata dal progressivo processo di invecchiamento della popolazione sia rispetto all'intero territorio provinciale che regionale.

Al 2007, l'indice di vecchiaia della popolazione ⁽²⁾ risulta pari a 170,1%, valore decisamente inferiore rispetto sia a quello medio provinciale (183%) che regionale (190,5%). Rispetto al 2002, l'indice di vecchiaia ha subito addirittura un decremento pari a 4,2 punti, dovuto ad un più consistente aumento di popolazione nella fascia più giovane rispetto a quella anziana.

Il progressivo aumento della popolazione più giovane si concentra nei comuni più grandi dell'area, Montevarchi, Terranuova, Bucine e Cavriglia (con l'eccezione di San Giovanni Valdarno), mentre nel resto dell'area si registrano incrementi anche significativi del rapporto tra ultra sessantacinquenni e giovani con meno di 15 anni.

L'indice di dipendenza strutturale ⁽³⁾ presenta un valore, pari a 54,5%, in linea con quello medio provinciale (54,6%) e leggermente inferiore rispetto alla media regionale (55,3%). Nell'area si evidenziano inoltre, rispetto alla media provinciale e regionale, valori superiori nel caso dell'indice di dipendenza giovanile (popolazione con meno di 15 anni di età / popolazione in età 15-64), pari a 20,2%, ed inferiori nel caso dell'indice di dipendenza degli anziani (popolazione ultra-sessantacinquenne su popolazione in età 15-64), pari a 34,3%. L'analisi è confermata anche dall'evoluzione dell'indice di struttura della popolazione (popolazione di età compresa tra 40 e 64 anni su popolazione di età compresa tra i 15 e i 39). Questo indicatore si attesta in Valdarno al 110,8: ciò significa che la fascia lavorativa più vecchia della popolazione è numericamente superiore a quella più giovane, ma il valore medio dell'area è inferiore, anche in questo caso, a quello registrato a livello provinciale (111,8%) e regionale (116,4%).

Nel comune di Montevarchi si registra, rispetto al Valdarno, un valore più elevato dell'indice di dipendenza degli anziani, evidentemente non ancora mitigato dall'aumento di popolazione sotto i 15 anni rilevato negli ultimi 5 anni; più elevato risulta anche l'indice di struttura (111,5%), ad indicare

⁽²⁾ **L'indice di vecchiaia** è espresso dal rapporto tra il numero degli ultra sessantacinquenni ogni 100 individui di età inferiore ai 15 anni

⁽³⁾ **L'indice di dipendenza strutturale** è considerato un indicatore di rilevanza economica e sociale. Il numeratore è composto dalla popolazione che, a causa dell'età, si ritiene essere non autonoma (popolazione con 65 anni di età e oltre e popolazione con meno di 14 anni) e il denominatore dalla fascia di popolazione in età dai 14 ai 64 anni che, essendo in attività, dovrebbe provvedere al suo sostentamento. Questo indice può essere scisso nella somma dell'indice di dipendenza giovanile e di dipendenza degli anziani.

una maggiore incidenza della fascia lavorativa più anziana della popolazione.

L'indice di vecchiaia è espresso dal rapporto tra il numero degli ultra sessantacinquenni ogni 100 individui di età inferiore ai 15 anni

L'indice di dipendenza strutturale è considerato un indicatore di rilevanza economica e sociale. Il numeratore è composto dalla popolazione che, a causa dell'età, si ritiene essere non autonoma (popolazione con 65 anni di età e oltre e popolazione con meno di 14 anni) e il denominatore dalla fascia di popolazione in età dai 14 ai 64 anni che, essendo in attività, dovrebbe provvedere al suo sostentamento. Questo indice può essere scisso nella somma dell'indice di dipendenza giovanile e di dipendenza degli anziani.

2.2. Il mercato del lavoro

2.2.1. I principali indicatori

All'interno di un quadro provinciale del mercato del lavoro già positivo rispetto al livello medio nazionale, i comuni dell'area del Valdarno appaiono piuttosto dinamici, segnando performance migliori rispetto alle dinamiche che hanno caratterizzato la provincia aretina e la regione Toscana nell'ultimo decennio. Il mercato del lavoro valdarnese, inoltre, ha mostrato negli anni una maggiore capacità di assorbimento della nuova forza lavoro, con una consistente riduzione del tasso di disoccupazione tra le due rilevazioni intercensuarie.

Più nel dettaglio, dall'analisi dei principali indicatori relativi al mercato del lavoro ⁽⁴⁾ emerge come, nel 2001, il tasso di occupazione ⁽⁵⁾ dell'area risulti pari al 48,56%, rispettivamente 0,6 e 2,35 punti percentuali in più rispetto a quello della provincia di Arezzo e della regione Toscana. Tale valore esprime inoltre livelli occupazionali decisamente superiori rispetto alla media italiana nel 2001 (42,94%). Anche rispetto a 10 anni prima l'incremento segnato nei comuni presi in esame (+7,74 punti percentuali) risulta leggermente superiore rispetto a quello provinciale e regionale (+7,06 e +7,42 rispettivamente), posizionandosi poco al di sotto dei livelli espansivi di quello nazionale (+8,3).

Conferme in tal senso provengono anche dall'analisi del tasso di disoccupazione ⁽⁶⁾, che mostra un evidente calo nell'ultimo decennio (4,3 punti percentuali), per attestarsi nel 2001 al 4,89%, dato sostanzialmente in linea con quello della provincia di Arezzo (5,00%). Il tasso di attività nei comuni del Valdarno dal 1991 al 2001, infine, registra un incremento di 6,1 punti percentuali, a fronte dei più bassi aumenti registrati all'interno della provincia di Arezzo (+5,8 punti) e in regione (+5,7 punti), portando ad avere, nel 2001, un valore pari al 51,06%.

Il comune di Montevarchi fa segnare, nel decennio intercensuario, performance sostanzialmente in linea con la media dell'area, attestandosi nel

⁽⁴⁾ Al fine di analizzare il mercato del lavoro a livello sub-provinciale, con un'analisi dei trend di lungo periodo, gli unici dati disponibili sono quelli relativi ai Censimenti ISTAT del 1991 e del 2001 che consentono di ottenere una disaggregazione sino a livello comunale.

⁽⁵⁾ Il tasso di occupazione esprime il rapporto tra le persone occupate e la popolazione con più di 15 anni.

⁽⁶⁾ Il tasso di disoccupazione esprime il rapporto tra le persone in cerca di occupazione e la forza lavoro.

2001 su valori inferiori sia relativamente al tasso di occupazione che al tasso di attività (rispettivamente 50,21% e 52,92%) e riducendo di oltre 4 punti percentuali il tasso di disoccupazione (dal 9,33 al 5,32%), che pure resta leggermente superiore a quello medio dell'area.

Al fine di analizzare il mercato del lavoro a livello sub-provinciale, con un'analisi dei trend di lungo periodo, gli unici dati disponibili sono quelli relativi ai Censimenti ISTAT del 1991 e del 2001 che consentono di ottenere una disaggregazione sino a livello comunale.

Il tasso di occupazione esprime il rapporto tra le persone occupate e la popolazione con più di 15 anni.

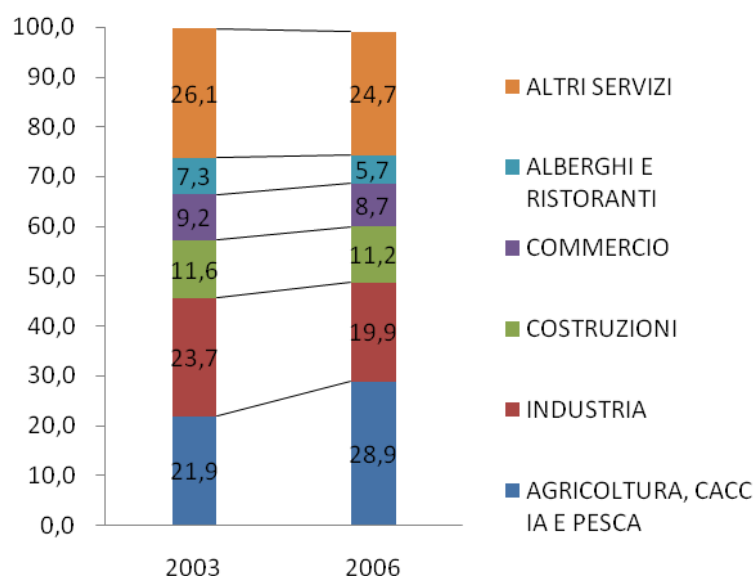
Il tasso di disoccupazione esprime il rapporto tra le persone in cerca di occupazione e la forza lavoro.

2.2.2. Dinamiche recenti del mercato del lavoro

Negli anni più recenti l'area del Valdarno aretino continua a dimostrare una buona capacità di assorbimento della forza lavoro, mantenendo positivo il saldo tra gli avviamenti e le cessazioni rilevate dal Centro per l'Impiego di Montevarchi ⁽⁷⁾. Nel 2006 sono stati complessivamente oltre 12.200 i nuovi lavoratori nei comuni del Valdarno aretino, il 5,8% in più rispetto al 2003 e quasi il 31% del totale dei nuovi lavoratori della provincia di Arezzo. Alla buona dinamica degli avviamenti si affianca una dinamica delle cessazioni altrettanto positiva, che vede diminuire del 6% i rapporti di lavoro interrotti dal 2003 al 2006.

In tutti gli anni presi in considerazione, l'area del Valdarno è quella che maggiormente contribuisce alla dinamicità del mercato del lavoro dell'intera provincia di Arezzo: nel 2006 il saldo registrato dal Centro per l'Impiego, pari ad oltre 4.700, rappresenta il 38,5% del saldo totale della provincia.

La forma contrattuale più utilizzata per gli avviamenti è quella del tempo



CPI di Montevarchi: avviamenti per macrosettore di attività (2003-2006)
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati Osservatorio Mercato del Lavoro Arezzo)

⁽⁷⁾ Al Centro per l'Impiego (CPI) di Montevarchi fanno capo i comuni di Bucine, Castelfranco di Sopra, Caviglia, Latrina, Loro Ciuffenna, Montevarchi, Pergine Valdarno, Pian di Scò, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini. E' quindi escluso il comune di Castiglion Fibocchi. I dati rilevati dal CPI non sono disponibili a livello comunale.

determinato (60% dei nuovi lavoratori) seguita dal tempo indeterminato (22,1%) e dai contratti di somministrazione lavoro (10,5%). Il ricorso a forme contrattuali flessibili è aumentato nel corso degli ultimi 3 anni: nel 2003 la percentuale dei contratti a tempo determinato era infatti pari al 53,4% del totale, quella di contratti di lavoro interinale era pari al 5,9%, mentre i contratti a tempo determinato riguardavano il 30,9% dei nuovi lavoratori.

Negli anni presi in considerazione la composizione settoriale degli avviamenti nell'area del Valdarno aretino fa registrare importanti cambiamenti. L'agricoltura diventa il settore più rilevante passando dal 21,9% al 28,9%, seguito da quello dei servizi (24,7%), a scapito dell'industria, che vede diminuire il proprio fabbisogno occupazionale.

Il confronto con gli altri CPI della provincia per gli anni dal 2003 al 2006 evidenzia ancora di più il ruolo dell'agricoltura nel mercato del lavoro del Valdarno: nelle altre vallate aretine infatti l'aumento complessivo degli avviamenti è trainato anche dal commercio e dagli alberghi e ristoranti, settori che in Valdarno fanno registrare performance negative. Per quanto riguarda le attività manifatturiere, la contrazione negli avviamenti registrata dal CPI di Montevarchi è la più bassa se confrontata con il resto della provincia.

Nel 2006 il 39% dei nuovi avviamenti ha riguardato personale non qualificato, percentuale che dal 2003 è aumentata in controtendenza con quanto registrato nella maggior parte della provincia.

2.3. Le evoluzioni della struttura economica degli anni Novanta secondo i censimenti Istat

Secondo gli ultimi dati censuari, l'economia dei comuni del Valdarno aretino concentra, al 2001, 7.535 unità locali di impresa, che forniscono occupazione a circa 28.000 addetti. Nel corso degli anni '90 l'economia del Valdarno aretino ha aumentato il proprio peso percentuale nel complesso del sistema produttivo aretino: la quota di imprese insediate è infatti passata dal 24,4% al 25,3%, quella di addetti dal 21% al 26%. La dinamica indica quindi una buona capacità di attrazione da parte dell'area di insediamenti produttivi e, soprattutto, di addetti nella provincia.

L'economia locale appare caratterizzata principalmente da un peso rela-

	Industria		Commercio		Altri Servizi		Totale	
	Unità Locali	Peso % sul totale	Unità Locali	Peso % sul totale	Unità Locali	Peso % sul totale	Unità Locali	Peso % sul totale
Montevarchi	665	32,7	578	28,4	793	38,9	2.036	100
Valdarno	2.991	39,7	1.905	25,3	2.639	35,0	7.535	100
Provincia di Arezzo	10.162	34,2	8.365	28,2	11.180	37,6	29.707	100
Toscana	98.241	29,3	96.938	28,9	140.019	41,8	335.198	100
Italia	1.131.189	25,9	1.341.087	30,7	1.896.072	43,4	4.368.348	100
	Industria		Commercio		Altri Servizi		Totale	
	Addetti	Peso % sul totale	Addetti	Peso % sul totale	Addetti	Peso % sul totale	Addetti	Peso % sul totale
Montevarchi	4.020	51,8	1.703	22,0	2.034	26,2	7.757	100
Valdarno	16.954	60,6	4.478	16,0	6.567	23,5	27.999	100
Provincia di Arezzo	57.257	53,3	20.194	18,8	29.983	27,9	107.434	100
Toscana	492.434	43,4	235.656	20,8	407.073	35,9	1.135.163	100
Italia	6.586.709	42,2	3.154.468	20,2	5.871.860	37,6	15.613.037	100

*Il sistema economico extra-agricolo 2001 (valori assoluti e valori percentuali)
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat)*

tivo più elevato del comparto industriale, che al 2001 costituisce il 39,7% del tessuto imprenditoriale (2.991 unità), fornendo occupazione al 60,6% degli addetti totali (16.954 unità), valori superiori a quelli della provincia di Arezzo, della Toscana e dell'Italia.

Dopo l'industria è il comparto dei servizi che, nel 2001, fornisce maggiore occupazione all'interno dell'area. Circa il 23,5% degli occupati totali del Valdarno (6.567 addetti) è concentrato nel terziario, anche se il settore mostra una inferiore diffusione imprenditoriale e occupazionale rispetto agli altri territori di riferimento. Relativamente modeste risultano infine le iniziative imprenditoriali di tipo commerciale: in termini di consistenza, nel 2001 le attività commerciali nei comuni del Valdarno superano di poco le 1.900 unità (25,3% del totale delle unità locali), fornendo occupazione a 4.478 addetti (16% del totale). Tali valori risultano inferiori ai valori medi registrati sia nella ripartizione provinciale, che in quelle regionale e nazionale.

All'interno del comparto manifatturiero l'area mostra, rispetto alla provincia, una maggiore concentrazione occupazionale ed imprenditoriale nell'industria conciaria, nella fabbricazione dei prodotti chimici, nella fabbricazione di macchine elettriche, nella fabbricazione di prodotti in metallo e nella fabbricazione di prodotti della lavorazione di metalli non metalliferi. Insieme, tali comparti occupano circa il 59% degli addetti manifatturieri complessivi del comprensorio.

Nel comune di Montevarchi sono concentrate le industrie tessili, dell'abbigliamento e conciarie, all'interno delle quali i settori prevalenti sono la fabbricazione di accessori e di calzature. Le performance del tessile e della pelle sono state molto diverse nel corso degli anni '90: da un lato il tessile ha visto ridursi notevolmente il numero di imprese e di addetti, dall'altro la pelle a fronte della riduzione del numero di unità locali ha molto aumentato il suo fabbisogno occupazionale. Il comune di Montevarchi, in particolare, ha visto quasi raddoppiare gli addetti delle industrie conciarie (+815 addetti, pari al 91%) e diminuire quelli delle industrie tessili e dell'abbigliamento di oltre il 40% (-283 addetti).

Il peso del **comparto delle costruzioni** all'interno del settore secondario è cresciuto in maniera consistente nell'area del Valdarno nel periodo intercensuario, attestandosi nel 2001 su valori superiori a quelli medi provinciali. Nei comuni presi in esame il peso delle costruzioni sul totale del comparto manifatturiero è pari al 48% dal punto di vista della numerosità di imprese e al 20% dal punto di vista degli addetti, contro valori provinciali pari rispettivamente al 38,9% e al 18,2%.

Il comune di Montevarchi fa registrare nel 2001 un peso più sostenuto del settore delle costruzioni sul totale del comparto manifatturiero sia in termini di unità locali che, soprattutto di addetti, a testimonianza di una maggiore dimensione media delle imprese del settore rispetto alla media dell'area e dell'intera provincia.

Come abbiamo visto, il **comparto terziario** ⁽⁸⁾ nel complesso occupa al

⁽⁸⁾ Il sistema terziario, nella classificazione delle attività economiche, identifica al suo interno anche il comparto del "Commercio e Servizi di riparazione", trattato separatamente in un altro paragrafo; la presente rilevazione verrà condotta quindi al netto dei dati relativi alle attività commerciali.

2001 oltre il 23% degli addetti totali del comprensorio (6.567 in valore assoluto) e concentra il 35% delle unità locali, valori leggermente inferiori rispetto a quelli provinciali (pari, rispettivamente, a 27% e 37%) e regionali (35% e 41%). Tali valori sono il risultato della forte accelerazione della crescita del settore registrata nel corso degli anni '90, crescita che ha fornito un contributo fondamentale alla crescita occupazionale complessiva dell'area. Il Valdarno non ha quindi fatto eccezione rispetto alla tendenza nazionale, evidenziando nel corso degli anni '90 un maggior peso dei settori di attività non industriali all'interno del sistema economico locale.

Rispetto alla media provinciale, il terziario del Valdarno si caratterizza per una maggior concentrazione di attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, professionali ed imprenditoriali, che al 2001 rappresentano il 40,4% degli addetti e il 43,9% delle unità locali dell'intero settore dei servizi dell'area. Oltre alle attività immobiliari, il comparto che caratterizza i comuni del Valdarno, almeno in termini numerici, è quello dei trasporti, magazzinaggio e comunicazioni, che concentra il 10,7% delle unità locali e il 16% degli addetti del settore. Il comparto turistico mostra infine una diffusione in linea con la media provinciale (l'incidenza degli addetti sul totale è pari al 16,3% in Valdarno e al 16,2% in provincia di Arezzo). Più marginale invece il peso del comparto dell'intermediazione monetaria e finanziaria che concentra l'8,5% degli addetti a fronte di un'occupazione media provinciale pari al 10,2%.

All'interno dell'area del Valdarno, Montevarchi è uno dei comuni in cui maggiormente si concentrano le attività di servizi – circa il 30% sia in termini di unità locali che di addetti – seguito da San Giovanni Valdarno.

Per quanto riguarda il **commercio**, il settore è stato caratterizzato nel corso degli anni '90 da profonde trasformazioni, trasformazioni che hanno tendenzialmente fatto aumentare il peso del commercio all'ingrosso sul totale del comparto. In Valdarno questo processo è stato più contenuto rispetto al resto della provincia, tanto che l'area si caratterizza rispetto alla media provinciale per una maggiore incidenza, sia in termini di unità locali che di addetti, del commercio al dettaglio. Mentre in provincia il commercio al dettaglio rappresenta circa il 57% delle unità locali e il 51% degli addetti, tali percentuali salgono al 60% e al 57% in Valdarno.

In generale il settore del commercio è particolarmente rilevante per il comune di Montevarchi, dove nel 2001 si concentrano il 38% degli addetti del commercio dell'intera area del Valdarno, percentuale che sale ad oltre il 40% se si considerano solo quelli del commercio al dettaglio.

2.4. Dinamiche recenti dell'economia del Valdarno

2.4.1. Il tessuto imprenditoriale ⁽⁹⁾

Al 31 dicembre 2006 sono 8.390 le imprese attive che operano negli 11 comuni considerati, pari a circa un quarto del totale delle imprese attive

⁽⁹⁾ Il sistema terziario, nella classificazione delle attività economiche, identifica al suo interno anche il comparto del "Commercio e Servizi di riparazione", trattato separatamente in un altro paragrafo di fonte camerale, relativi al trend delle unità locali dal 2002 al 2006, ci consentono di analizzare i cambiamenti intercorsi a partire dall'ultimo Censimento Generale dell'Industria e dei Servizi sino ad oggi. I dati, pur non consentendo un confronto diretto con i dati censuari e non fornendo indicazioni relative al numero degli addetti, sono tuttavia utili a fornire un breve quadro delle caratteristiche evolutive più recenti. *agrafo*; la presente rilevazione verrà condotta quindi al netto dei dati relativi alle attività commerciali.

della provincia. La concentrazione delle imprese nei comuni di Montevarchi, San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini e Bucine è molto elevata e riguarda oltre il 68% del totale delle imprese dell'area (5.710 in valore assoluto). Rispetto al 2002, nel Valdarno si contano 249 imprese attive in più, pari al 3,1%, una performance migliore di quella provinciale, che ha fatto registrare un aumento pari al 2,8% (920 imprese). A livello complessivo, le uniche variazioni negative nel numero di imprese attive registrate dal 2002 al 2006 riguardano i comuni con il tessuto produttivo più contenuto, ovvero Castelfranco di Sopra, Castiglion Fibocchi, Laterina e Pergine Valdarno.

La disamina della distribuzione delle imprese per settore di attività economica conferma le specificità emerse dai dati censuari analizzati, evidenziando all'interno del Valdarno una forte prevalenza di imprese industriali, pari al 39,5% del totale (contro il 33% provinciale), maggiormente concentrate nel comparto delle costruzioni, cui fa seguito un 22% di imprese appartenenti al settore terziario. Dal 2002 al 2006, sono stati il settore dell'agricoltura e quello manifatturiero gli unici a far registrare una fuoriuscita di imprese, mentre per tutti gli altri settori il saldo è attivo, con numeri particolarmente positivi per le costruzioni, le attività immobiliari e gli alberghi e ristoranti.

Per quanto riguarda l'agricoltura, l'analisi delle dinamiche intercorse nell'ultimo quadriennio evidenzia, rispetto al decennio precedente, un'inversione di tendenza in relazione alla numerosità aziendale delle imprese: dal 2002 le aziende insediate nell'area del Valdarno hanno subito una contrazione pari al -5,5%, corrispondenti alla perdita in valore assoluto di 84 unità, contro una perdita che si è attestata, a livello provinciale, al -7,2%.

La diminuzione del numero di imprese ha interessato negli anni recenti tutti i comuni del comprensorio del Valdarno, con l'eccezione di Cavriglia e Pian di Scò, anche se è stata particolarmente concentrata nei comuni di Montevarchi e Terranuova Bracciolini (72 imprese cessate sul totale di 84 per il Valdarno). Questa decrescita ha comportato una diminuzione del peso del comparto agricolo sull'economia del comune di Montevarchi, che, esclusi-

Comune	Consistenza	Peso % sul totale del Valdarno	Variazione % 2002-2006
Bucine	1.036	12,3	3,3
Castelfranco di Sopra	287	3,4	-4,0
Castiglion Fibocchi	181	2,2	-3,7
Cavriglia	564	6,7	11,7
Laterina	294	3,5	-4,2
Loro C.	580	6,9	4,1
Montevarchi	2.090	24,9	1,0
Pergine Valdarno	240	2,9	-2,4
Pian di Scò	534	6,4	8,3
San Giovanni Valdarno	1.300	15,5	6,5
Terranuova Bini	1.284	15,3	2,6
Tot. Valdarno	8.390	100	3,1
Provincia di Arezzo	34.245	24,5*	2,8

* peso percentuale del totale delle imprese attive del Valdarno sul totale delle imprese attive della provincia di Arezzo

Valdarno: consistenza delle imprese per comune e peso sul totale del Valdarno – Anno 2006
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCIAA Arezzo)

vamente in termini di numerosità aziendale, è passato dal 16,8% al 14,5%. Anche per quanto riguarda le imprese manifatturiere, i dati camerali evidenziano negli anni più recenti alcune modificazioni sostanziali che si stanno rilevando nel Valdarno. In particolare, sembra essersi arrestata la fase espansiva del comparto manifatturiero, che nell'ultimo quadriennio registra una contrazione della numerosità di imprese, che passano dalle 1.531 di fine 2002 alle 1.366 di fine 2006, con una riduzione pari al 10,8%. Nello stesso periodo, anche a livello provinciale si registra una contrazione, ma di più lieve entità (-6,3%). I quattro comuni più grandi del Valdarno – Montevarchi, San Giovanni, Terranuova e Bucine - concentrano oltre il 60% delle cessazioni.

Le contrazioni più consistenti, almeno in termini di numerosità di imprese, hanno riguardato prevalentemente i settori del tessile-pelletteria, delle macchine elettriche, della fabbricazione di prodotti di minerali non metalliferi e della fabbricazione di mobili e di altre industrie manifatturiere. Di contro, aumenta la numerosità aziendale delle imprese che operano nel settore alimentare ed in quello metallurgico. Sono stati proprio i settori di specializzazione del Valdarno, quindi, ad avere avuto negli anni più recenti una performance negativa in termini di numero di imprese attive, con la sola eccezione delle imprese operanti nei settori della fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e della fabbricazione di prodotti in metallo, che sono aumentate rispettivamente di 4 e 20 unità dal 2002 al 2006.

Relativamente alle costruzioni i dati camerali confermano le tendenze evidenziate per il periodo intercensuario, registrando nell'area del Valdarno dal 2002 al 2006 un'ulteriore crescita della numerosità imprenditoriale, che passa da 1.627 a 1.941 (+19,3%) a fronte di una variazione più consistente a livello provinciale (+23,0%) che fa sì, dunque, che il peso delle imprese del Valdarno su quelle provinciali diminuisca leggermente (dal 35,7% al 34,7%). Aumenta invece il peso del settore sul totale dell'economia del Valdarno, determinato da una variazione migliore del comparto rispetto a quella del totale economia. Anche in questo caso l'aumento della numerosità aziendale si è concentrato nei comuni di Montevarchi, San Giovanni, Terranuova e Bucine, che contano complessivamente 230 nuove imprese di costruzioni.

Le differenze tra i comuni sono sensibili anche per quanto riguarda il commercio, che negli anni presi in considerazione è cresciuto di sole 3 unità, pari allo 0,2%, a fronte di una lieve diminuzione a livello provinciale (-0,9%). Tale dato deriva da una lieve diminuzione del numero di esercizi di commercio al dettaglio, da perdite più consistenti nel comparto delle riparazioni e da un incremento del numero di esercizi di commercio all'ingrosso. L'analisi dei dati camerali conferma una "tenuta" del comparto se confrontato con le altre ripartizioni territoriali prese in considerazione. Alla crescita fatta registrare da San Giovanni Valdarno si accompagna la performance negativa dei comuni di Montevarchi, Terranuova Bracciolini, Pergine Valdarno e Bucine.

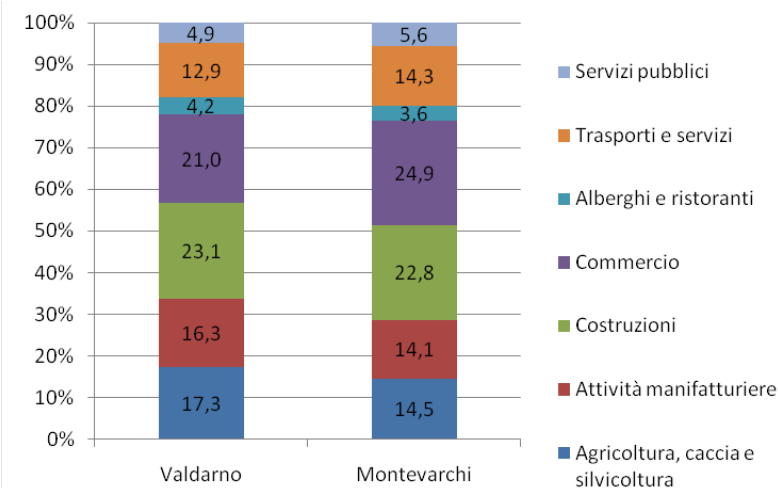
Per quanto riguarda il settore terziario, continua il trend espansivo già rilevato nel periodo intercensuario: anche negli anni più recenti il numero di imprese operanti nel settore aumenta, seppure in misura inferiore alla media provinciale, e si attesta nel 2006 a 1.848 imprese, pari al 23,9% del totale provinciale.

I sottosettori in cui si concentra il maggior numero di imprese attive sono quelli degli alberghi e ristoranti, delle attività immobiliari, dei trasporti e delle attività professionali. Sono inoltre proprio questi i sottosettori che hanno contribuito maggiormente alla crescita più recente del comparto terziario valdarnese. Le attività immobiliari sono cresciute di oltre il 46% (+106 unità), concentrandosi sempre di più nei comuni di Montevarchi, San Giovanni e Terranuova (230 imprese su 334), così come le attività professionali che sono passate da 201 a 216 imprese, 156 delle quali hanno sede nei tre maggiori comuni dell'area. Più omogenea tra i comuni è stata invece la crescita degli alberghi e dei ristoranti: l'aumento delle attività legate al turismo, che nel complesso sono aumentate di 50 unità pari al +16,5%, è stato distribuito tra i diversi comuni dell'area, che hanno visto aumentare le imprese attive con percentuali comprese tra il 4 ed il 14%.

Se guardiamo al dettaglio del comune di Montevarchi, nel 2006 la struttura produttiva comunale risulta caratterizzata, rispetto alla distribuzione delle impre-

	Montevarchi		Tot. Valdarno	
	v.a.	v.%	v.a.	v.%
Agricoltura, caccia e silvicoltura	-43	-12,4	-84	-5,5
Attività manifatturiere	-39	-11,7	-165	-10,8
Costruzioni	85	21,7	314	19,3
Commercio	-14	-2,6	3	0,2
Alberghi e ristoranti	7	10,1	50	16,5
Trasporti	3	4,8	12	4,8
Attività finanziarie	-5	-10,0	3	1,8
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca	21	21,9	108	32,7
Altre attività professionali e imprendit.	7	10,9	15	7,5
Servizi pubblici	2	1,7	5	1,2
Altre attività	-4	-66,7	-14	-66,7
Totale	20	1,0	249	3,1

Montevarchi e Valdarno: dinamica del sistema economico 2006/2002 (Val.Ass. e Val.perc.)
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCLAA Arezzo)



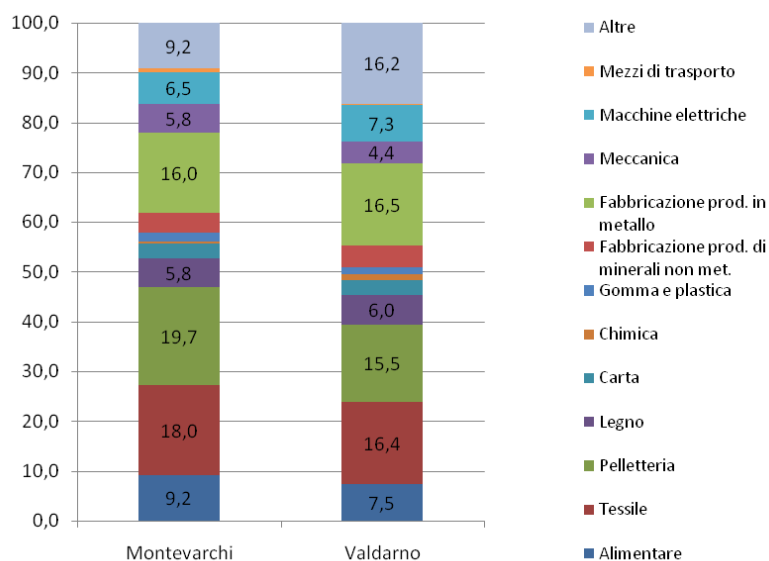
Distribuzione percentuale delle imprese attive per settore di attività – 2006
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCLAA Arezzo)

se per settore nel complesso del Valdarno, dalla maggior presenza di imprese operanti nei settori del commercio e dei servizi. Tale caratterizzazione è il risultato di una dinamica che negli anni dal 2002 al 2006 ha visto complessivamente aumentare il numero delle imprese insediate nel comune (+20, pari all'1%), ma con andamenti molto differenziati tra i settori. Ad un ulteriore decremento del numero di imprese agricole e manifatturiere insediate nel comune (rispettivamente -12,4% e -11,7%) si accompagna infatti la crescita del settore delle costruzioni (+85 imprese in valore assoluto, pari al 21,7%) e dei servizi alle imprese (+21 pari al 21,9%). Il settore del commercio, pur mantenendo un peso relativo maggiore a livello comunale rispetto all'intera area valdarnese, registra una contrazione pari al 2,6% (-14 imprese in valore assoluto).

Per quanto riguarda il comparto manifatturiero, il sistema d'impresa del comune di Montevarchi replica le dinamiche già evidenziate per il Valdarno nel suo complesso, ovvero una diminuzione del numero di imprese concentrato nei settori di specializzazione. I settori maggiormente coinvolti, come detto, sono quelli di specializzazione – tessile e pelletteria in particolare – mentre una dinamica positiva si registra nei settori alimentare (+8 imprese) e metalmeccanico

	Montevarchi		Tot. Valdarno	
	v.a.	v.%	v.a.	v.%
Alimentare	8	42,1	19	22,9
Tessile	-18	-25,4	-83	-27,0
Pelletteria	-11	-15,9	-28	-11,7
Legno	1	6,3	-9	-9,9
Carta	-2	-18,2	-1	-2,4
Chimica	-2	-66,7	-1	-6,3
Gomma e plastica	1	25,0	4	26,7
Fabbricazione prodotti di minerali non metalliferi	-1	-7,7	-13	-17,8
Fabbricazione prodotti in metallo	3	6,8	20	9,7
Meccanica	2	13,3	-3	-4,8
Macchine elettriche	-6	-24,0	-15	-13,0
Mezzi di trasporto	0	0,0	-1	-20,0
Altre	-14	-34,1	-54	-19,6
Totale	-39	-11,7	-165	-10,8

Montevarchi e Valdarno: dinamica del settore manifatturiero 2006/2002 (Val.Ass. e Val.perc.)
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCIAA Arezzo)



Distribuzione percentuale delle imprese attive per sottosettore di attività del manifatturiero - Anno 2006
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCIAA Arezzo)

(+5 imprese). Nonostante questa contrazione, nel 2006 il comune di Montevarchi mantiene, rispetto al Valdarno, una specializzazione nei settori del tessile e della pelletteria che insieme rappresentano quasi il 40% del totale delle imprese del comparto manifatturiero comunale.

La fonte utilizzata non ci consente di affiancare a questo dato quello occupazionale, al fine di verificare se alla fuoriuscita di imprese corrisponda un maggiore dimensionamento in termini di addetti, così come avvenuto nel corso degli anni '90. E' però possibile, dall'analisi dati di fonte camerale, affermare che sono state le imprese artigiane a far segnare la maggiore contrazione in termini numerici. Se guardiamo al dettaglio del settore manifatturiero, infatti, la performance delle imprese artigiane è stata complessivamente peggiore di quella del totale delle imprese, soprattutto nei settori di specializzazione, ovvero tessile e pelletteria, ed in misura maggiore rispetto al totale dell'area valdarnese.

Diversa la dinamica del settore terziario, che fa registrare una crescita del numero di imprese insediate sia, come già evidenziato, a livello comprensoriale, che a livello comunale. In entrambi i casi sono soprattutto le attività immobiliari a sostenere la dinamica del settore (+30 a Montevarchi, +106 nell'intero Valdarno), insieme alle altre attività professionali (rispettivamente +7 e +15 imprese) e agli alberghi e ristoranti (+7 a Montevarchi, +50 in Valdarno).

Al 2006 Montevarchi concentra oltre un quarto delle attività terziarie dell'area

	Montevarchi		Tot. Valdarno	
	Imprese artigiane	Totale imprese	Imprese artigiane	Totale imprese
Alimentare	5	8	17	19
Tessile	-6	0	-20	-10
Pelletteria	-20	-29	-85	-101
Legno	-1	1	-13	-9
Carta	-2	-2	-3	-1
Chimica	-2	-2	-2	-1
Gomma e plastica	0	1	3	4
Fabbricazione prodotti di minerali non metalliferi	-2	-1	-10	-13
Fabbricazione prodotti in metallo	0	3	11	20
Meccanica	1	2	-5	-3
Macchine elettriche	-3	-6	-10	-15
Mezzi di trasporto	0	0	-1	-1
Altre	-10	-14	-44	-54
Totale	-40	-39	-162	-165

Montevarchi e Valdarno: dinamica del settore manifatturiero 2006/2002 (Valori assoluti)
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCIAA Arezzo)

	Montevarchi		Tot. Valdarno	
	v.a.	v. %	v.a.	v. %
Alberghi e ristoranti	7	10,1	50	16,5
Trasporti	3	4,8	12	4,8
Intermediazione monetaria e finanziaria	-4	-8,2	6	3,8
Assicurazioni e fondi pensione	-1	-100,0	-3	-100,0
Attività immobiliari	30	51,7	106	46,5
Noleggio macchine e attrezzature	2	40,0	7	63,6
Informatica e attività connesse	-11	-33,3	-5	-5,5
Ricerca e sviluppo	0		0	
Altre attività professionali e imprenditoriali	7	10,9	15	7,5
Pubbl. amministrazione e altri servizi pubblici	4	40,0	5	16,7
Attività organizzazioni associative n.c.a.	-1	-100,0	-2	-100,0
Attività ricreative, culturali sportive	4	20,0	14	21,2
Altre attività dei servizi	-5	-6,0	-12	-3,9
Totale	35	7,7	193	11,7

Montevarchi e Valdarno: dinamica del settore terziario 2006/2002 (Val.Ass. e Val.perc.)
(fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCIAA Arezzo)

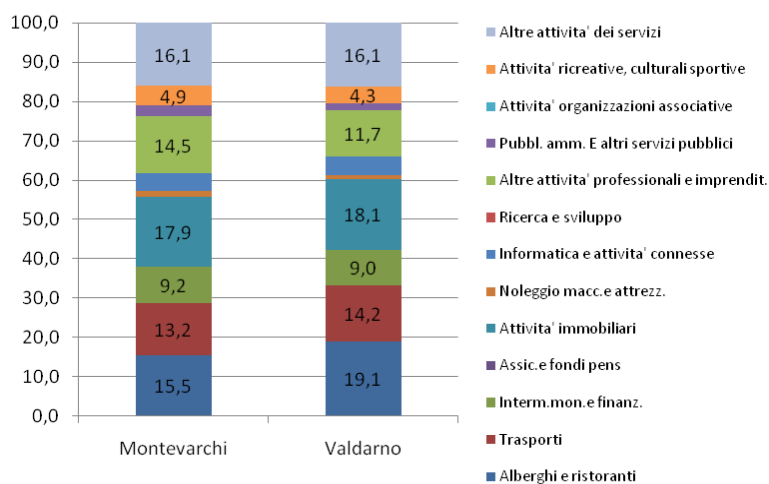
(26,6%), percentuale che è andata diminuendo negli anni presi in considerazione (era pari al 27,6% nel 2002), caratterizzandosi per una specializzazione nelle attività di noleggio macchine e nelle attività professionali oltre che nei servizi pubblici.

2.4.2. L'analisi della performance economica delle imprese ⁽¹⁰⁾

Al fine di evidenziare le performance economico-finanziarie delle società attive nei comuni del Valdarno aretino, ed in particolare di Montevarchi, rispetto a quelle che operano nei territori e nei settori di riferimento, è stata condotta un'analisi sui bilanci delle imprese insediate nell'area, suddivise in due diversi campioni. Il primo ha preso in considerazione gli anni che vanno dal 2002 al 2006, senza distinzione settoriale, e ci ha permesso di cogliere le principali caratteristiche strutturali e dinamiche del tessuto produttivo considerato. Il secondo campione si è focalizzato invece sugli ultimi tre anni di bilancio disponibili (2004-2006) e sui settori principali dell'economia locale, al fine di estendere il campione di riferimento e di determinare in maniera puntuale le risultanze di bilancio delle imprese a livello settoriale.

Dal primo livello di analisi è stato possibile ricavare alcune indicazioni sulla struttura delle imprese valdarnesi. La prospettiva emersa identifica le imprese del Valdarno aretino come delle aziende non particolarmente grandi - basti pensare che solo 26 imprese su 217 superano i 10 milioni di euro di fatturato nel 2006 - ma in grado di "creare valore" in misura maggiore rispetto al campione provinciale nonostante il sotto-dimensionamento (Valore aggiunto: 2002 -2006 Valdarno +15,5% , Provincia di Arezzo +13,1%). L'incidenza dei costi sul valore della produzione è generalmente più bassa rispetto a quella provinciale e regionale, ma soprattutto si nota un aumento dei costi per servizi che fa avvicinare le imprese del Valdarno ai livelli di quelle regionali più velocemente rispetto a quanto sta accadendo in provincia.

Per un'analisi più dettagliata delle performance aziendali si è ritenuto utile approfondire, per gli anni più recenti, i settori maggiormente rilevanti per il territorio del comune di Montevarchi e del Valdarno al fine di evidenziare,



⁽¹⁰⁾ Per la metodologia seguita per il campionamento si veda la relazione completa.

Distribuzione percentuale delle imprese attive per sottosettore di attività del comparto terziario - Anno 2006 (fonte: elaborazioni Nomisma su dati CCLIAA Arezzo)

accanto alle caratteristiche strutturali del sistema produttivo locale, le dinamiche recenti più rilevanti per i settori di specializzazione ⁽¹¹⁾.

Tessile e pelletteria ⁽¹²⁾

La dimensione media delle imprese del settore a livello regionale si attesta, nel 2006, sui 5,5 milioni di euro di fatturato, ovvero 100 mila euro in meno rispetto all'aggregato provinciale (5,6 milioni di euro). Come si poteva immaginare, le imprese del Valdarno in generale e di Montevarchi in particolare sono meno strutturate e nel 2006 hanno ottenuto ricavi delle vendite pari rispettivamente a 4 e 3,8 milioni di euro. La dimensione della minore strutturazione delle imprese localizzate in Valdarno è data dalla crescita della media dei fatturati delle imprese della moda (da 5,6 a 6,6 milioni di euro) che si ottiene escludendo le 37 imprese valdarnesi dall'aggregato provinciale.

La piccola dimensione delle imprese del Valdarno e di Montevarchi si riflette anche nei livelli di utile netto e, in misura minore, di valore aggiunto. L'utile netto delle imprese di Montevarchi, nonostante il significativo incremento degli anni recenti, si attesta, per il 2006, su circa 30 mila euro ad azienda ovvero poco più della metà dell'utile medio provinciale (54 mila euro) e circa un terzo di quello regionale (93 mila euro), poco al disopra dell'utile netto medio delle imprese valdarnesi, pari a circa 20 mila euro.

Il divario di performance tra le imprese della moda aretine e quelle dei comuni del Valdarno trova conferma anche nei dati relativi al valore aggiunto: se è vero che il valore aggiunto medio per le aziende valdarnesi e di Montevarchi è sostanzialmente in linea con quello delle imprese regionali (circa 900 mila euro nel 2006), è altrettanto vero che il gap rispetto alla media provinciale (1 milione e 430 mila euro) è aumentato negli anni presi in considerazione.

Metalmeccanico

Settore industriale particolarmente rilevante per la provincia di Arezzo e per l'intero territorio regionale è il comparto metalmeccanico. Le società campionate a livello regionale sono state 911, delle quali 87 sono installate in provincia di Arezzo, 29 in Valdarno e 7 nel comune di Montevarchi. Come per altri settori, anche questo comparto è caratterizzato da un divario in termini di strutturazione tra le imprese regionali e provinciali, da un lato, e quelle di Montevarchi dall'altro: i ricavi medi per il 2006 per il campione regionale si

MONTEVARCHI (15 IMPRESE)	VALDARNO (37 IMPRESE)	AREZZO (81 IMPRESE)	TOSCANA (1.831 IMPRESE)
• RICAVI 17,7%	• RICAVI 8,5%	• RICAVI 12,8%	• RICAVI 11,9%
• V.A. 15,8%	• V.A. 11%	• V.A. 16,3%	• V.A. 7,6%
• UTILE 89,5%	• UTILE - 24%	• UTILE 97,2%	• UTILE 42%

*Tessile e pelletteria - Tassi di variazione % (2004-2006)
(elaborazioni Nomisma su dati Aida - Bureau Van Dijk)*

MONTEVARCHI (7 IMPRESE)	VALDARNO (29 IMPRESE)	AREZZO (87 IMPRESE)	TOSCANA (911 IMPRESE)
• RICAVI 58,9%	• RICAVI 22,9%	• RICAVI 15,6%	• RICAVI 14,9%
• V.A. 69,4%	• V.A. 28,7%	• V.A. 6,4%	• V.A. 9,6%
• UTILE 138,6%	• UTILE 38,9%	• UTILE -1,5%	• UTILE -5,1%

*Metalmeccanico - Tassi di variazione % (2004-2006)
(elaborazioni Nomisma su dati Aida - Bureau Van Dijk)*

⁽¹¹⁾ I settori selezionati sono quello della moda (settori ateco 17 -18 -19), quello metalmeccanico (ateco 28 -29), quello delle costruzioni e del commercio all'ingrosso.

⁽¹²⁾ Per la regione Toscana sono stati considerati 1.831 bilanci, mentre le imprese provinciali sono 81, quelle valdarnesi 37 e quelle di Montevarchi 15.

attestano sui 4,8 milioni di euro, mentre per quello provinciale "salgono" a 5,4 milioni di euro; a Montevarchi, invece, si raggiungono, i 3,4 milioni di euro. I ricavi medi delle imprese valdarnesi si attestano su un valore vicino a quello regionale, pari a 4,4 milioni di euro, significativamente più alto, quindi, di quello registrato nel comune di Montevarchi.

I tassi di crescita dei ricavi delle vendite nel periodo 2004-2006 sono stati più elevati negli aggregati valdarnesi e di Montevarchi (rispettivamente +22,9% e +59%), rispetto a quelli regionale e provinciale (rispettivamente, +15% e +16%). Tuttavia, il divario in termini di valori assoluti tra i due gruppi di aziende non lascia intravedere un riallineamento delle grandezze delle strutture produttive in tempi brevi.

Le imprese del comune di Montevarchi fanno inoltre registrare il livello di utile netto medio più basso, tra le 4 aggregazioni considerate: 43 mila euro annui, un valore è ben distante dall'utile per azienda regionale (69 mila euro), provinciale (103 mila euro), e, ancor di più, valdarnese (108 mila euro). Aspetto positivamente valutabile è che gli utili delle imprese di Montevarchi sono più che raddoppiati tra il 2005 e il 2006, mentre quelli regionale e provinciale mostrano una flessione, rispettivamente, pari a -5% e -1,5%.

Costruzioni

I comparti delle costruzioni toscano ed aretino hanno mostrato incrementi consistenti per quanto riguarda i livelli di ricavi delle vendite (+18% e +21%), utile netto (+32% e +26%) e valore aggiunto (+22% e +20%). Questa dinamica non è stata replicata nel contesto produttivo valdarnese, eccezion fatta per quanto riguarda il valore aggiunto (+19,6% in Valdarno e +21% a Montevarchi).

Quanto ai valori assoluti, sono le imprese di Montevarchi a far segnare un livello di ricavi più elevato (3,9 milioni di euro in media) di quelle regionali (3,5 milioni di euro), provinciali (2,8), e valdarnesi (2,7). E' necessario sottolineare che i ricavi delle vendite delle prime 3 imprese edili di Montevarchi al 2006 coprono circa il 59% del fatturato del comparto a livello comunale, a testimoniare la coesistenza nello stesso contesto di aziende medio - piccole (solo tre superano gli 8,4 milioni di euro) e di imprese piccole o piccolissime (9 imprese su 15 ottengono ricavi al 2006 per meno di 2,2 milioni di euro).

In termini di utile netto per azienda, è l'aggregato regionale che raggiunge il livello più elevato (76 mila euro al 2006), mentre, a causa del significativo decremento degli ultimi anni, le imprese edili di Montevarchi si attestano a poco più di 30 mila euro di utile ad azienda; 40 e 48 mila euro di utile sono, invece, i livelli medi nel Valdarno e nell'aggregato pro-

MONTEVARCHI (15 IMPRESE)	VALDARNO (55 IMPRESE)	AREZZO (142 IMPRESE)	TOSCANA (1.287 IMPRESE)
• RICAVI 0,1%	• RICAVI -0,7%	• RICAVI 20,6%	• RICAVI 18,2%
• V.A. 21,1%	• V.A. 19,6%	• V.A. 20%	• V.A. 21,6%
• UTILE -66%	• UTILE -9,9%	• UTILE 25,9%	• UTILE 32,2%

Costruzioni - Tassi di variazione % (2004-2006)
(elaborazioni Nomisma su dati Aida - Bureau Van Dijk)

vinciale.

La piccola dimensione di impresa sembra influenzare negativamente la capacità di produrre valore aggiunto, almeno per quanto riguarda le imprese "provinciali". Il rapporto tra valore aggiunto e ricavi delle vendite è più elevato per il Valdarno e per l'aggregato regionale (0,27 e 0,25) rispetto all'insieme delle imprese provinciali (0,22); per le imprese di Montevarchi il rapporto nel 2006 è pari a 0,27.

Commercio all'ingrosso

In termini di dimensione media per fatturato, le imprese appartenenti al settore del commercio all'ingrosso variano dai 4,1 milioni di euro dell'aggregato di Montevarchi ai 7,1 milioni di quello provinciale, passando per i valori intermedi relativi al Valdarno (4,7 milioni di euro) e del gruppo regionale (6,54 milioni di euro).

Relativamente ai tassi di crescita dei ricavi, invece, sono proprio le imprese di Montevarchi e del Valdarno in generale a mostrare i maggiori progressi (rispettivamente, +20,9% e +18%) a fronte di un aumento medio pari al 14% per le aziende regionali e provinciali.

Lo stato di relativo benessere delle imprese di Montevarchi è visibile anche dai dati relativi all'utile netto: con circa 40 mila euro ad azienda le imprese commerciali montevarchine ottengono un livello superiore a quello medio provinciale (25 mila), e in linea con il complesso del Valdarno (41 mila).

Peggiora invece la performance delle imprese di Montevarchi in relazione al valore aggiunto: nel 2006 raggiungono i 555 mila euro, il valore più basso degli altri aggregati considerati (566 mila in Valdarno, 591 mila euro in provincia, 664 mila euro in regione).

MONTEVARCHI (13 IMPRESE)	VALDARNO (34 IMPRESE)	AREZZO (254 IMPRESE)	TOSCANA (2.363 IMPRESE)
• RICAVI 20,9%	• RICAVI 18,8%	• RICAVI 14,3%	• RICAVI 14%
• V.A. 28,9%	• V.A. 26%	• V.A. 15,7%	• V.A. 13,8%
• UTILE 5,9%	• UTILE 86,9%	• UTILE -11,6%	• UTILE 14,5%

Commercio all'ingrosso - Tassi di variazione % (2004-2006)
(elaborazioni Nomisma su dati Aida - Bureau Van Dijk)



3. la residenza

3.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nel periodo 2004/2009

Al fine di definire in maniera chiara ed esaustiva il quadro generale di riferimento in cui si inseriscono le varianti ai due strumenti urbanistici, è opportuno ripercorrere il quinquennio trascorso per verificare e monitorare l'attuazione degli interventi.

Partendo dagli interventi strategici ovvero dalle aree definite nel Regolamento Urbanistico come aree di trasformazione identificate con gli acronimi AT_R, aree a prevalente destinazione residenziale, e AR, aree di recupero, si rileva che l'attività edilizia si è mantenuta vivace anche nell'ultimo quinquennio con l'attivazione di numerosi interventi che di seguito elenchiamo per comprenderne la portata. *[vedi tabella 1]*



tabella 1 – aree residenziali attuate nel periodo 2004/2009

aree di trasformazione – AT_R				aree di recupero – AR	
denominazione	slu	slu in perequaz. urbanistica	slu+	denominazione	capacità edificatoria
AT_R6 Viale Matteotti	1.746	*1.689	3.435	AR2 Via Fonte Moschetta – [sub-comparto A]	2.308
AT_R9 Via Marconi 1	1.949	*480	2.429	AR3 Ex Ospedale	11.228
AT_R13 Mocarini	2.573	-	2.573	AR5 Bersaglieri	1.564
AT_R15 Via Unità d'Italia	2.171	*764	2.935	AR10 Levanella Centro Storico	1.629
AT_R16 Via Vespucci	3.084	1.500	4.584	AR25 Levanella Scambio	660
AT_R19 Levanella – [sub-comparto A]	5.802	-	5.802		
AT_R20 La Lama	454	-	454		
AT_R25 Mercatale	1.585	785	2.370		
AT_R36 Valdilago	11.857	-	11.857		
AT_S7 Ex campo sportivo di Mercatale	450	31	481		
totali	31.671	5.249	36.920	totale	17.389

*capacità edificatoria derivante dalla demolizione di edifici esistenti (2.933)

Dai dati riportati nella tabella 1 senz'altro si può affermare che il Regolamento Urbanistico è riuscito ad attivare alcune aree di recupero importanti, quali l'area dell'ex Ospedale (AR3), l'area "ex Bersaglieri" (AR5) e quella posta in via Fonte Moschetta (AR2), aree che per la loro localizzazione e consistenza risultavano e sono risultate strategiche nel ridisegno della città consolidata. Si tratta infatti di interventi di riqualificazione di aree dimesse e della loro trasformazione in insediamenti a prevalente destinazione residenziale (con una quota di commerciale e di direzionale) che con la realizzazione di 17.389 mq di superficie utile lorda insediata rappresentano il 20,29% della capacità edificatoria stimata nel dimensionamento complessivo per le ristrutturazioni urbanistiche. Un importante impulso si è registrato anche per quanto concerne le aree di trasformazione a destinazione residenziale (AT_R), con la realizzazione di una superficie utile lorda di 36.920 mq pari al 28,66% del totale del dimensionamento delle aree a destinazione residenziale.

E' doveroso sottolineare che alcune aree erano in corso di definizione, a vari livelli, allo scadere dei cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, momento in cui è intervenuta, per alcune di esse, la disciplina di cui all'art.55 comma 6 della L.R.1/2005.

Meritano una riflessione a parte i lotti liberi che il Regolamento Urbanistico aveva classificato secondo 2 tipologie (LL_A derivanti dal PRG previgente, LL_B di nuova previsione). Come si deduce dalla tabella di seguito riportata, anche per questo tipo di intervento, l'attività si è mantenuta





vivace (13 lotti realizzati su 35 previsti) con una percentuale di attivazione, calcolata sulla superficie utile lorda, del 45,59% dei lotti derivanti dal PRG previgente e del 39,49% dei lotti di nuova previsione. Per completezza di informazione si evidenzia che un ulteriore 36,89% di lotti liberi di tipo A e il 27,75% dei lotti di tipo B risulta in corso di definizione. Si registra, dunque, anche per questa tipologia un indice di attuazione elevato pari 72,54% di superficie utile lorda realizzata o in corso di realizzazione. Con tali previsioni la pianificazione aveva inteso dare una risposta ad esigenze puntuali ed immediate, palesate dai cittadini, anche in sede di presentazione delle osservazioni. *[vedi tabelle 2 e 3]*

Complessivamente, pertanto, la superficie utile lorda a destinazione prevalentemente residenziale messa in gioco nel quinquennio ha raggiunto 58.284 mq, per un totale di 728 alloggi immessi sul mercato calcolati su un taglio medio di 80 mq insediando 1.943 nuovi abitanti virtuali.

Riconducendo l'attività edilizia fin qui trattata in via generale alle UTOE definite nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico appare evidente che la maggior parte dei nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale hanno interessato le UTOE di fondovalle: Monteverdini, Levanella. Si registra, infatti, il 16% della capacità edificatoria complessiva, attivata nel capoluogo, mentre Levanella si avvia a consolidare la sua struttura urbana insediando circa il 62% del dimensionamento dato che interviene, a bilanciare uno sviluppo tutto spostato, nell'ultimo

tabella 2 – lotti liberi provenienti dal prg previgente (LL_A)

in itinere		attuati	
denominazione	capacità edificatoria	denominazione	capacità edificatoria
LL_A03 Via Perosi 2	240	LL_A01 Via Colombo	269
LL_A06 Via XXIV Maggio	106	LL_A02 Via Melograno	379
LL_A08 Via Becorpi	533	LL_A05 Via Perosi 1	300
LL_A09 Via Arno	295	LL_A07 Via da Verrazzano	167
LL_A12 Moncioni	52	LL_A10 Via Fonte Moschetta	225
		LL_A13 Via Perosi 3	175
Totale	1226	totale	1.515

tabella 3 – lotti liberi di nuova previsione (LL_B)

in itinere		attuati	
denominazione	capacità edificatoria	denominazione	capacità edificatoria
LL_B05 Via delle Ginestre	470	LL_B01 Mercatale	316
LL_B09 Pucciano 2	410	LL_B03 Via Arno	355
LL_B16 Via Unità d'Italia	275	LL_B06 Via Isonzo	368
LL_B18 Via Fornaci Vecchie	212	LL_B07 Noferi	576
LL_B19 Via Montenero	242	LL_B10 Via della Resistenza	397
LL_B21 Padulette 2	120	LL_B11 Podere Buresta	191
		LL_B15 Via Bologna	257
Totale	1.729	totale	2.460

periodo, verso l'insediamento di attività produttive. Il dato che emerge dalle UTOE di collina appare di sostanziale inerzia registrando un solo intervento nella UTOE di Mercatale pari al 65% del suo dimensionamento. Tutto ciò è da imputare ad effettive difficoltà riscontrate nella concreta attuazione, in particolare nella UTOE di Moncioni, in relazione alla morfologia dei luoghi, al loro impatto ambientale e alla dotazione infrastrutturale ecc. [vedi tabella 4]

3.2. Le modifiche al plafond perequativo: il progetto di riequilibrio tra Montevarchi, Levanella e Levane

Con il Regolamento Urbanistico il Comune di Montevarchi ha introdotto la perequazione urbanistica sperimentando varie modalità applicative.

La perequazione urbanistica è un metodo disciplinare ampiamente approfondito e affinato sia sul piano concettuale che su quello della prassi operativa, a partire dagli inizi degli anni '90, che trae origine e motivazione nel momento in cui:

- la giurisprudenza ha sancito la decadenza e l'indennizzabilità dei vincoli urbanistici. Con la sentenza della Corte Costituzionale, 20 maggio

tabella 4 – capacità edificatoria attuata nel periodo 2004/2009 suddivisa per Utoe

Utoe Montevarchi		
AT_R	12.144 mq / 75.916 mq	16.00%
AR	15.100 mq / 80.040 mq	18.87%
Utoe Levane		
AT_R	0 mq / 8.224 mq	0.00%
Utoe Levanella		
AT_R	19.777 mq / 32.191 mq	61.44%
AR	2.093 mq / 3.333 mq	62.80%
Utoe Ricasoli		
AT_R	0 mq / 380 mq	0.00%
Utoe Caposelvi		
AT_R	0 mq / 2.295 mq	0.00%
Utoe Ventena		
AT_R	0 mq / 330 mq	0.00%
Utoe Rendola		
AT_R	0 mq / 687 mq	0.00%
Utoe Mercatale		
AT_R	2.066 mq / 3.159 mq	65.40%
Utoe Moncioni		
AT_R	0 mq / 1.916 mq	0.00%

1999, n.179 viene dichiarata l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 7, numeri 2, 3 e 4, e 40 della legge 17 agosto 1942, n.1150 (Legge urbanistica) e 2, primo comma, della legge 19 novembre 1968, n.1187 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150), nella parte in cui consente all'Amministrazione di reiterare i vincoli urbanistici scaduti, preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza la previsione di indennizzo;

- il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali, che ha reso sempre più difficile continuare a praticare politiche attive, attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio.

Al di là di queste due condizioni oggettive e ineludibili il principio della perequazione è stato trasformato nelle varie esperienze attuate a livello nazionale in un preciso approccio della progettazione urbanistica che in estrema sintesi si traduce:

- nel classificare le aree interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo;
- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal piano urbanistico, in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte;
- nello stabilire diritti edificatori unitari contenuti (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto, prevedendo la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree in eccedenza rispetto alla dotazione minima di legge;
- nell'utilizzare tali aree, acquisite senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche della casa.

Partendo dunque da questo approccio strategico adottato per le aree di trasformazione a destinazione residenziale, occorre fare una serie di riflessioni a valle dei cinque anni di gestione attiva degli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico. Il Piano Strutturale individuava, infatti, un indice espresso in mq/mq pari 0,15, omogeneo per tutte le aree di nuova previsione che si trovassero in eguali condizioni di fatto e di diritto. Il Regolamento Urbanistico ha utilizzato questo indice come plafond per l'applicazione della perequazione urbanistica.

Il meccanismo perequativo introdotto permetteva di trasferire, anche se non obbligatoriamente, all'interno di aree di trasformazione con indice 0,15 mq/mq, identificate dal Regolamento Urbanistico, una capacità edificatoria aggiuntiva (definita a priori per ogni scheda norma) derivante

dalle aree soggette ad esproprio (infrastrutture e servizi) definita pari a 0,05 mq/mq o dal trasferimento di parte della superficie demolita nelle aree di recupero.

La modalità introdotta è risultata, dopo circa due anni di gestione, inefficace. Il terreno, con indice 0,15 mq/mq, veementemente criticato dagli operatori all'approvazione del Regolamento Urbanistico perché nettamente inferiore agli indici del PRG previgente definiti in 1/1,5 mc/mq conteneva in sé un plusvalore che determinava da solo la fattibilità economica dell'operazione immobiliare con la conseguente mancata acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva derivante dal meccanismo perequativo.

L'attribuzione degli **indici di edificabilità**, ossia dei **plafond perequativi**, rappresenta un passaggio di cruciale importanza per l'operatività del dispositivo perequativo (Barbieri, Oliva 1995). Indici elevati facilitano l'accordo tra Comune e proprietà fondiaria, ma appesantiscono il carico urbanistico che il sistema urbano deve sostenere. Al contrario indici più contenuti permettono di raggiungere importanti risultati per quanto concerne la quantità dei suoli acquisiti dalla collettività, ma con essi ottenere il consenso dei proprietari coinvolti può diventare problematico. Il nodo della questione è che se il plafond perequativo produce un valore superiore a quello già incorporato nei suoli, la proprietà fondiaria è propensa a realizzare la trasformazione. Tuttavia se il plusvalore generato dal plafond è rilevante, allora il decisore pubblico "regala" un beneficio che la proprietà privata incamera "dormendo" (Morbelli 2001).

Si rileva dunque che il plafond perequativo scelto (0,15 mq/mq), pur essendo nettamente inferiore agli indici del PRG previgente, **non necessita dell'incremento proposto per divenire economico**. L'Amministrazione comunale alla luce di questa considerazione ha deciso di rendere obbligatorio l'accoglimento della quota di capacità edificatoria derivante dalla perequazione urbanistica (variante n.9 approvata con delibera C.C. n.32 del 30.03.2006).

Per fornire un ulteriore dato utile ad avviare la riflessione sul tema esposto, analizzando le aree di trasformazione a destinazione residenziale (AT_R) attuate o in corso di realizzazione si evince, che attraverso il meccanismo della perequazione, reso obbligatorio dalla delibera di cui sopra, l'indice medio raggiunto è pari a 0,20 mq/mq.

La considerazione dunque da farsi in questa fase di revisione del Regolamento Urbanistico riguarda eventuali variazioni al plafond perequativo al fine di rendere più agevole il meccanismo della perequazione.

La riflessione di carattere generale illustrata ha condotto a proporre una modifica al plafond perequativo, dallo 0,15 mq/mq allo 0,10 mq/mq applicato alla superficie territoriale, per tutte quelle aree che non sono state attivate nel quinquennio trascorso con **l'obiettivo prioritario di favorire e agevolare il trasferimento della capacità edificatoria** dalle aree per servizi e dalle aree soggette a demolizione, ovvero da quelle aree conno-

tate da condizioni di degrado, localizzate in particolar modo nel capoluogo. **L'azione**, estesa a tutte le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, dovrebbe produrre un abbattimento della rendita fondiaria.

Mantenendo inalterati i rapporti morfo-tipologici delle aree, grazie all'incremento governato nel Regolamento Urbanistico, che permette comunque di raggiungere un indice territoriale intorno allo 0,20 mq/mq, si riguarda la corretta densità tipica del contesto urbano caratteristico della maggior parte delle aree di trasformazione. L'operazione, al contempo, permette di **mettere in gioco una maggiore quantità di capacità edificatoria** in trasferimento, **obiettivo** che l'Amministrazione si è posta come prioritario, soprattutto per eliminare rapidamente le condizioni di degrado che connotano alcune aree strategiche della città, soggette a totale o parziale demolizione.

Vi è quindi un legame forte fra la scelta pianificatoria di ridurre l'indice delle aree di trasformazione e il principio della perequazione urbanistica. Con l'abbattimento dell'indice, e quindi con la maggiore possibilità di accogliere capacità edificatoria in trasferimento, si è decisamente ampliato il concetto di equità distributiva alla base della perequazione urbanistica fornendo a un numero più ampio di soggetti l'opportunità di agire in importanti operazioni di sviluppo della città.

Il registro dei crediti edilizi e le aree di recupero: un metodo da sperimentare, una opportunità da incentivare

*Come si è detto le varianti, oggetto della presente valutazione, si spingono a facilitare il trasferimento di capacità edificatoria dalle aree connotate da condizioni di degrado verso le aree deputate ad accogliere tale incremento con l'obiettivo della riqualificazione di aree, che per la loro ubicazione, oggi risultano strategiche per la città. A tal punto l'Amministrazione ritiene urgenti e necessarie tali operazioni di demolizione di volumi obsoleti e del loro trasferimento, da proporre un ulteriore passo in avanti nella gestione delle demolizioni e dei conseguenti trasferimenti. E' noto che operazioni di questo tipo necessitano di lunghe e faticose negoziazioni fra le proprietà che non sempre trovano la condivisione di un progetto comune. Per questo motivo l'Amministrazione propone di istituire il **registro dei crediti edilizi** esito delle demolizioni di manufatti obsoleti.*

Molte sono ormai le leggi regionali che hanno formalmente definito il meccanismo perequativo del trasferimento e istituito il registro dei crediti edilizi, ovvero un registro dove vengono certificate le entità delle demolizioni effettuate quale credito edilizio da riutilizzare nelle aree che il Regolamento Urbanistico individua come deputate ad accogliere tale incremento. L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica o ambientale o di delocalizzazione previsti nel Regolamento Urbanistico. Introducendo questa ulteriore opportunità l'Amministrazione intende sollecitare in maniera più decisa la tempestiva riqualificazione di aree che versano in avanzato

stato di degrado fisico, sociale, urbanistico e ambientale ecc. La Regione Toscana, pur non avendo formalmente individuato nel principio della perequazione affermato all'art.60 della L.R. 1/2005 il meccanismo del trasferimento, ne palesa l'uso nel Piano di Indirizzo Territoriale.

In merito alle **aree di recupero** appare importante mettere a sistema una serie di considerazioni a partire dalle norme sperimentali codificate nel Regolamento Urbanistico, di trasferimento di parte della capacità edificatoria esistente a fronte della realizzazione e cessione di adeguati spazi pubblici, in altra area di trasformazione deputata ad accoglierla. La norma rendeva facoltativo il trasferimento, e pertanto si è assistito, in questi cinque anni, alla ricostruzione tout court della capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici dismessi con esiti non del tutto apprezzabili proprio per quanto riguarda la consistenza e l'inserimento nel contesto degli edifici ricostruiti.

La nuova disciplina del PIT tratta in maniera esaustiva la problematica delle aree industriali dismesse partendo dalla sollecitazione a contrastare la delocalizzazione delle attività produttive e il conseguente cambiamento d'uso degli immobili dismessi. La fattispecie evidenziata dal Piano di Indirizzo Territoriale contempla situazioni non rilevabili in questo momento storico nel Comune di Montevarchi. In questa area geografica non si assiste (ancora) al fenomeno della delocalizzazione e del conseguente abbandono di edifici industriali di recente realizzazione, a Montevarchi devono essere in questo momento risolte situazioni in cui opifici storici (talvolta anche di un certo valore architettonico-testimoniale) sono dismessi o, nella peggiore delle condizioni, non essendo più utilizzati per la loro funzione originaria sono stati frazionati e utilizzati per attività non compatibili con il contesto circostante. Risulta evidente come in questi casi non sia possibile riconvertire i manufatti ormai obsoleti e inadeguabili alle esigenze della produzione ed è quindi necessario ipotizzare una loro trasformazione con una destinazione d'uso diversa da quella originaria. Le riflessioni indotte dai casi concreti attuati nel Comune e dagli indirizzi del PIT impongono un cambiamento di rotta nella definizione delle modalità attuative delle aree di recupero. Considerato che attualmente la norma non impone il trasferimento di parte delle superfici, ma si limita a dare solo l'opportunità, è utile spingersi oltre e prescrivere il trasferimento di una quota parte di superficie in aree deputate ad accoglierla. Traducendo in indice, la capacità edificatoria demolita e ricostruita all'interno delle aree di recupero attuate o in corso di realizzazione, si rileva che esso si attesta mediamente intorno a 0,60 mq/mq con un evidente risultato di eccessiva densità degli insediamenti ricostruiti e con una decisa sofferenza della quantità e conseguente qualità degli spazi pubblici. L'ipotesi da perseguire è quella di imporre un indice di ricostruzione in loco quale quota parte della superficie utile lorda virtuale complessiva esistente al fine di determinare un miglioramento della qualità degli insediamenti a favore di un sistema di spazi pubblici adeguati alle nuove funzioni imponendo il trasferimento del restante quota in altra area. A tal proposito le aree connotate da condizioni di degrado sono state individuate e analizzate una per una allo scopo di valutare nel dettaglio lo stato e la tipologia del degrado, nonché gli elementi oggetto di conservazione, di trasformabilità e di trasferimento delle parti da sottoporre a demolizione. Le indagini hanno condotto alla redazione di un documento, allegato alla presente relazione, nel quale sono state evidenziate e valutate in maniera puntuale le categorie sopra descritte attraverso elaborazioni grafiche, foto e matrici sintetiche di valutazione

come stabilito all'art.9 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.1/2005 n.3/R. Gli esiti della valutazione costituiscono la base per la discussione che potrebbe aprirsi nel merito in fase di valutazione intermedia, nonché elementi fondanti nella costruzione delle prescrizioni che saranno inseriti nel Regolamento Urbanistico al fine di rendere attuabili gli interventi nell'ambito della ipotesi generale normativa il cui obiettivo è quello di una trasformabilità sostenibile relazionata al contesto urbano in cui sono ubicate.

Attribuire il nuovo indice territoriale di base consente di trovare soluzione, oltre a quanto sopra evidenziato, anche ad una serie di questioni che sono emerse nel corso della revisione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

La **prima questione** risolta attiene alla capacità edificatoria complessiva a carattere residenziale della frazione di Levane. Nella riflessione generale sulla capacità di sviluppo affidata ad ogni UTOE nel Piano Strutturale del 2000, è emerso uno squilibrio fra le tre UTOE di fondovalle, con una evidente penalizzazione della frazione di Levane, anche alla luce di nuove considerazioni e mutate condizioni al contorno. A Levane era previsto un dimensionamento residenziale complessivo di mq.7.983 di superficie utile lorda (slu), affidata nel Regolamento Urbanistico a quattro interventi (uno solo dei quali ha avuto esito con l'approvazione del piano attuativo⁽¹⁾), e una espansione a carattere produttivo quale completamento di una zona esistente in cui sono insediate piccole attività a carattere artigianale con una quota di residenza. Lo scenario che oggi si profila risulta completamente diverso da quello di allora, con una palese contraddizione fra la circoscritta capacità di sviluppo residenziale assegnata alla frazione e l'ampia offerta di lotti a carattere produttivo, anche se di dimensioni contenute.

La riflessione condotta, preliminare alla proposta di modifica delle previsioni di sviluppo della frazione, muove da una serie di considerazioni di diversa natura che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- *si registra un'inversione di tendenza per quanto riguarda la richiesta di nuovi insediamenti produttivi nella frazione. I lotti dell'area PIP "VIA ARNO", prevista nel PRG previgente, hanno stentato ad essere integralmente assegnati, a differenza di quelli della area PIP "SS 69" che sono stati immediatamente assegnati e sono in esercizio ormai da tempo;*
- *i residenti, nel percorso di ascolto già avviato dall'Amministrazione per l'illustrazione del documento di avvio del procedimento della variante, palesano la netta propensione alla modifica della previsione da produttiva a residenziale;*
- *le piccole imprese presenti nel tessuto produttivo esistente chiedono addirittura la trasformazione degli immobili da produttivo a residenziale;*

⁽¹⁾ La scheda norma AT_R23 "Via della Costa" deve essere riconfermata con le stesse caratteristiche, parametri e modalità di cui alla Del.C.C.n.6 del 09.01.2004 di approvazione del Regolamento Urbanistico poiché la mancata sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è avvenuta per il verificarsi di una sopravvenuta causa di impossibilità, indipendente dalla volontà dei lottizzanti firmatari il Piano attuativo adottato con Del.C.C.n.29 del 14.03.2007 e dell'Amministrazione Comunale.

– il trend generale rileva una contrazione delle imprese artigiane.

[vedi tabella 5 e immagini 1 e 2]

Alla luce di quanto sopra, la proposta di modifica è quella di trasformare l'area a destinazione produttiva in area a destinazione residenziale. Al fine di rendere immediatamente attiva la previsione è necessario reperire la capacità edificatoria adeguata a soddisfare la nuova previsione, attraverso il bilanciamento con le UTOE del capoluogo e di Levanella. La definizione del nuovo plafond perequativo produce un residuo di capacità edificatoria che viene ridistribuito parzialmente dalle altre UTOE di fondo-valle all'UTOE di Levane per consentire l'operazione di modifica, mantenendo inalterato il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale originario.

[vedi tabella 6 pagina seguente]

La **seconda questione** risolta attiene l'attuazione di una grande area di trasformazione zona Berignolo, già individuata nel Piano Strutturale che, alla luce della verifica della pericolosità idraulica, ai sensi del Regolamento attuativo della L.R.1/2005 n.26/R, risulta essere soggetta a rischio idraulico elevato, in virtù dell'innalzamento di un metro del battente dell'Arno.

tabella 5 – attuazione lotti aree produttive prg previgente – UTOE di Levane

area P.I.P. "Levane SS69"

Iter piani attuativi				
adozione		delibera. CC n.99 del 08.11.2001		
approvazione		delibera. CC n.58 del 06.06.2002		
Iter costruzione lotti				
lotti	P.d.C.	inizio lavori	fine lavori	agibilità
1	-	-	-	03.11.2006
2	-	-	-	29.06.2006
3	-	-	-	17.12.2008
4	-	-	-	20.04.2007
5	-	-	-	21.09.2006
6	-	-	-	12.02.2008

area P.I.P. "Levane via Arno"

Iter piani attuativi				
adozione	delibera. CC n.45 del 23.04.2002			
approvazione	delibera. CC n.98 del 30.09.2002			
Iter costruzione lotti				
lotti	P.d.C.	inizio lavori	fine lavori	agibilità
1-4				
2	-	22.04.2008		
3	-	-	24.10.2008	
5-6a	-	-	-	29.05.2007
7-6b	-	-	-	29.05.2007

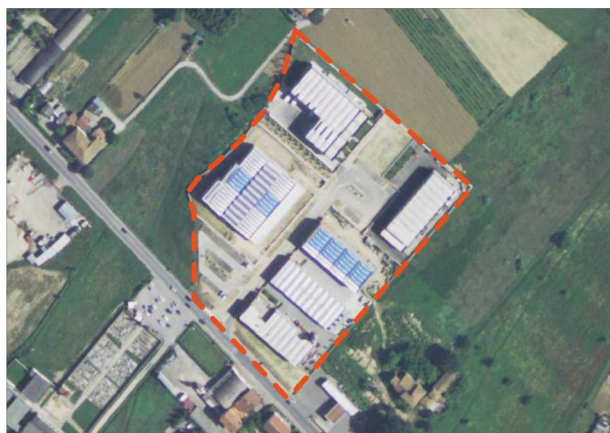


immagine 1 - foto area anno 2007 PIP Levane SS69



immagine 2 - foto area anno 2007 PIP Levane Via Arno

Il nuovo dato conoscitivo impone l'inedificabilità dell'area legata, non tanto al livello di pericolosità, ma alla impossibilità di metterla in sicurezza idraulica per il diretto coinvolgimento dell'Arno. Conseguenza diretta è la inedificabilità delle aree di trasformazione AT_R3 "BERIGNOLO", AT_R4 "PIAZZALE ALLENDE" e AT_R5 "VIA RUINI" e il congelamento delle condizioni di utilizzo delle aree circostanti, in parte già occupate da manufatti, la cui sorte è quella di non poter in alcun caso modificare la propria destinazione per non aggravare ulteriormente il rischio in caso di eventi di piena.

[vedi immagini 3, 4 e 5 pagine seguenti]

Questa nuova condizione, esito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo alle nuove disposizioni normative, induce un mutamento sensibile delle previsioni di sviluppo per quest'area, imponendo alla Amministrazione una riflessione di carattere generale che modifica in maniera sostanziale lo scenario di una zona strategica della città.

Due sono gli obiettivi che l'Amministrazione si è posta come prioritari per poter avviare ragionamenti su ipotesi di sviluppo alternative per quell'area:

- *prevedere un tracciato lineare che corra parallelo all'Arno, che crei una alternativa per il traffico locale alla SR69 a partire dallo svincolo con il nuovo ponte sull'Arno fino a ricongiungersi con lo svincolo del ponte Mocarini. (Parte del tracciato ricade nell'area soggetta a rischio idraulico elevato e pertanto dovrà essere studiato un sistema di messa in*

tabella 6

U.T.O.E. Montevarchi

Dimensionamento del Piano Strutturale	Slu [mq]
	76.076
Attuazione 2004/2009 del Regolamento Urbanistico	
AT_R6 "Viale Matteotti"	1.746
AT_R9 "Via Marconi 1"	1.949
AT_R13 "Via Mocarini"	2.573
AT_R15 "Via Unità d'Italia"	2.171
AT_R16 "Via Vespucci"	3.084
AT_S8 "Palazzo del Podestà" (1)	312
Verde pubblico di Via Piave (2)	309
TOTALE	12.144
Dimensionamento del Piano Strutturale al netto dell'attuazione del RU	63.932
RIEQUILIBRIO DELLE UTOE DI FONDOVALLE	Slu [mq]
	- 4.100
Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale	Slu [mq]
	59.832

(1) P.D. n. 1214 del 21/08/2007 con assegnazione della slu all'area di trasformazione AT_R25 "MERCATALE"

(2) Cessione dell'area a verde pubblico con trasferimento della slu nell'area di trasformazione AT_R25 "MERCATALE"

U.T.O.E. Levane

Dimensionamento del Piano Strutturale	Slu [mq]
	7.983
Attuazione 2004/2009 del Regolamento Urbanistico	
Nessuna area attuata	
TOTALE	0
Dimensionamento del Piano Strutturale al netto dell'attuazione del RU	7.983
RIEQUILIBRIO DELLE UTOE DI FONDOVALLE	Slu [mq]
	+ 6.100
Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale	Slu [mq]
	14.083

U.T.O.E. Levanella

Dimensionamento del Piano Strutturale	Slu [mq]
	33.033
Attuazione del Regolamento Urbanistico	
AT_R19 "Levanella" Sub "A"	5.802
AT_R20 "La Lama"	454
AT_R36 "Valdilagò"	11.857
AT_S3 "Attrezzature sportive"	1500
Verde pubblico di Via Marconi (4)	164
TOTALE	19.777
Dimensionamento del Piano Strutturale al netto dell'attuazione del RU	13.256
RIEQUILIBRIO DELLE UTOE DI FONDOVALLE	Slu [mq]
	- 2.000
Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale	Slu [mq]
	11.256

(3) Trasferimento della slu nell'area di trasformazione AT_R16 "VIA VESPUCCI"

(4) Cessione dell'area a verde pubblico con trasferimento della slu nell'area di trasformazione AT_R25 "MERCATALE"

sicurezza del manufatto stradale);

- *completamento dell'asse di via Unità d'Italia – via Calamandrei, tracciato strategico per la presenza di numerose attività commerciali esistenti ed in corso di realizzazione.*

A partire da questo sistema infrastrutturale occorre rivedere nella sua totalità l'ipotesi di sviluppo futuro della zona, rapportandosi a condizioni decisamente modificate rispetto al precedente scenario.

L'idea guida è quella di creare una concentrazione dell'edificazione nell'area attualmente occupata dall'antistadio, da colture orto-florovivaistiche, con una rarefatta presenza di edifici a destinazione residenziale. L'ipotesi progettuale indagata propone di ricucire l'area, unico vuoto all'interno di un tessuto densamente urbanizzato, avendo come riferimento il sistema costituito da isolati, generato dal disegno del PRG del 1924, in cui il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee. La traslazione del modello nell'area libera, riproduce una serie di isolati di diversa dimensione caratterizzati da una edificazione continua lungo il tracciato stradale, che richiama un'edilizia ad alta densità abitativa. *[vedi immagini 6 e 7]*

La scelta, di ricorrere ad una edilizia densa (5/6 piani fuori terra) è la conseguenza, nel caso specifico, della necessità di spalmare una

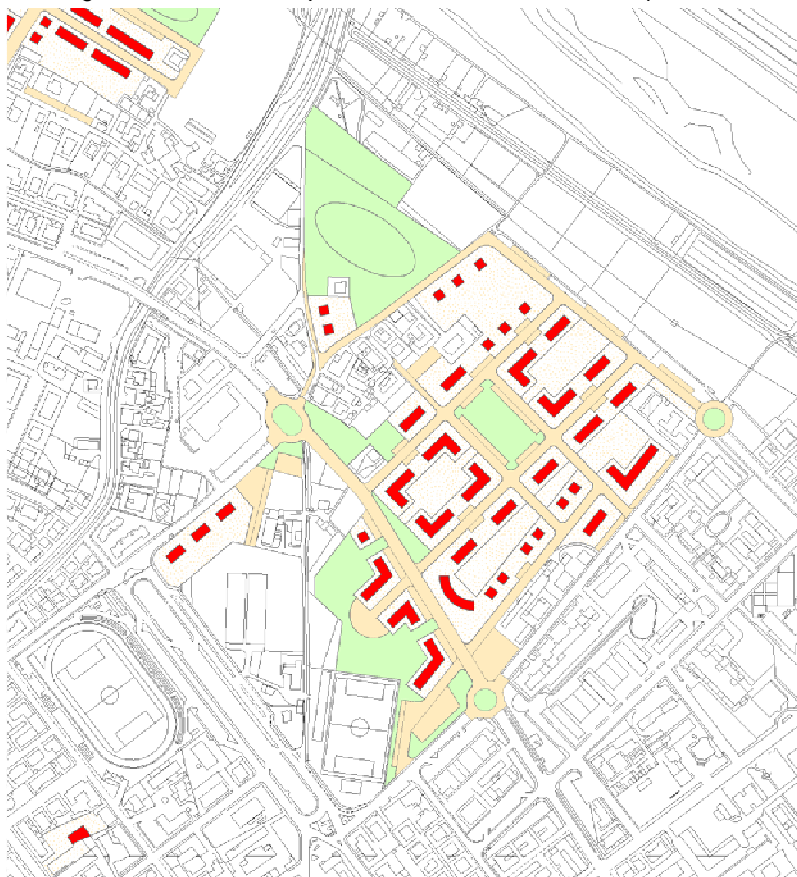


immagine 3 - zona "Berignolo" - Regolamento Urbanistico vigente

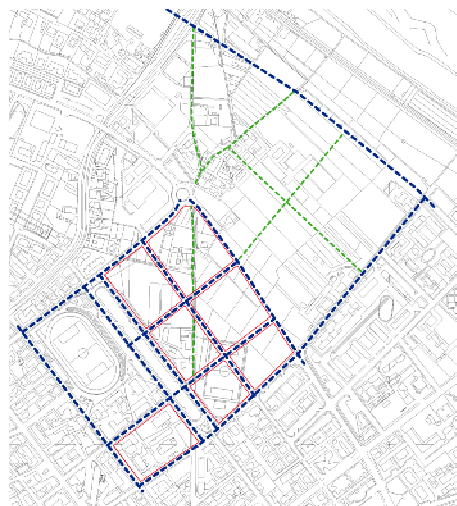


immagine 6

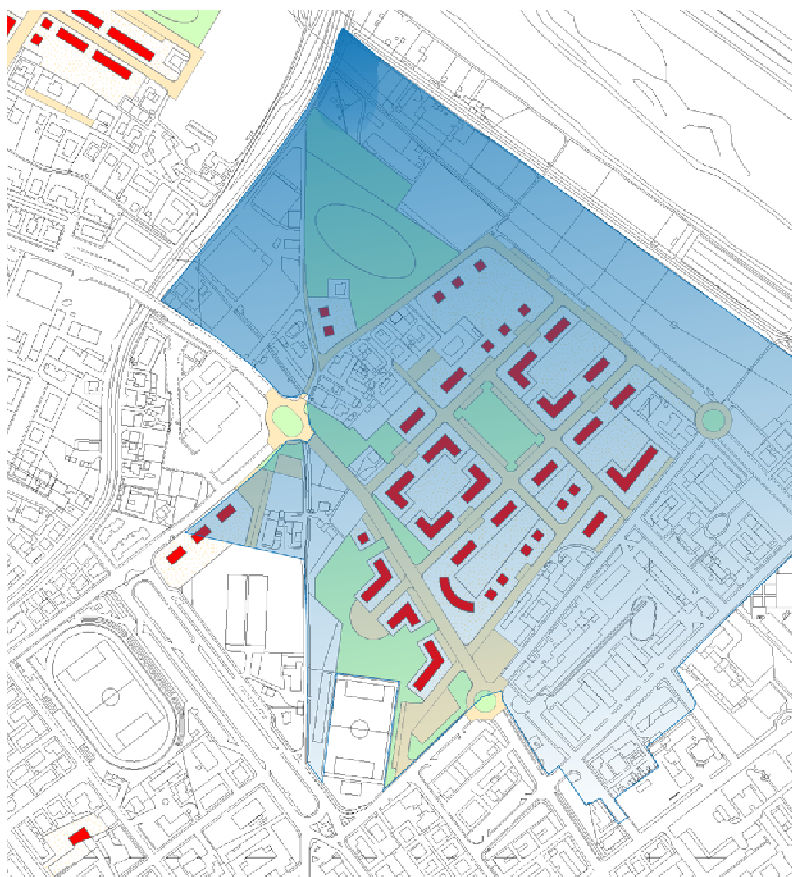


immagine 4 - zona "Berignolo" - RU vigente con sovrapposizione delle aree esondabili

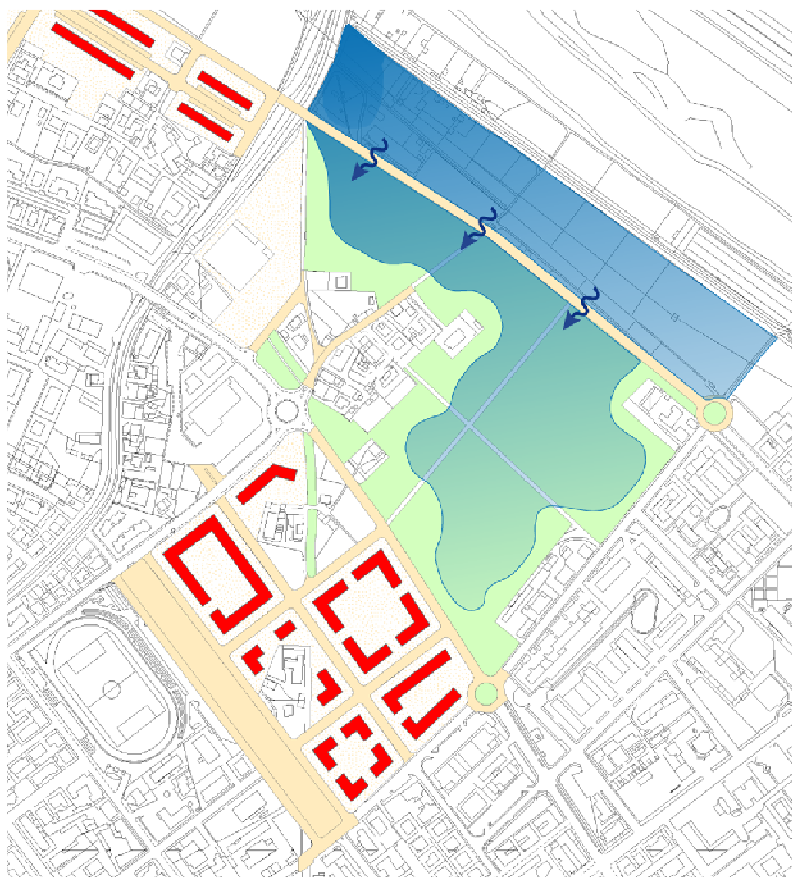


immagine 5 - zona "Berignolo" - nuova ipotesi progettuale

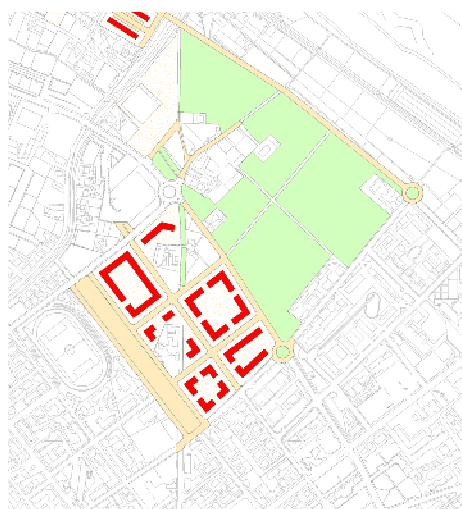


immagine 7

capacità edificatoria data, su una superficie molto più ristretta per i problemi idraulici sopradescritti, ma anche della esigenza di cambiare direzione rispetto ad un recente passato pianificatorio. Per andare incontro alle esigenze di un mercato che rispondeva alla richiesta di edifici tri-quadrifamiliari con ingresso indipendente, sono state generate tipologie edilizie “villa/condominio” “condominio/villa” ad elevato consumo di suolo in aperto contrasto con la più recente disciplina di salvaguardia del territorio. Se da un lato, dunque, si profila una città densa, fatta di isolati chiusi con ampi giardini interni di carattere privato, dall’altro, alla luce dello studio idraulico, si profila il permanere di un vuoto. Non volendo penalizzare i proprietari dei terreni coinvolti nei comparti edificatori ex AT_R3 “BERIGNOLO”, AT_R4 “PIAZZALE ALLENDE”, AT_R5 “VIA RUINI”, ma volendo in qualche misura continuare a coinvolgerli nel processo di trasformazione della città, la capacità edificatoria data, ridotta in virtù della riflessione generale sul plafond, sarà spalmata nell’area di concentrazione volumetrica sopradescritta con l’obbligo di cedere gratuitamente al comune le aree che hanno prodotto tale capacità edificatoria.

Il meccanismo induce una serie di riflessioni sulla destinazione di un’area che per dimensione e localizzazione rappresenta un elemento strategico nel sistema dei pieni e dei vuoti della città. L’obiettivo che l’Amministrazione si è data è quello della realizzazione di un parco urbano con funzione di cassa di espansione per accogliere gli eventi di piena paventati. Fondamentalmente, al di là della configurazione definitiva dell’area, che andrà studiata nel dettaglio via via che le aree saranno coinvolte nel processo di sviluppo della città, l’idea è quella di creare un episodio di raccordo fra la città densa e l’Arno valorizzando, in primo luogo, una rete di percorsi pedonali e ciclabili che avvicinino il fiume alla città. Nel divenire di un processo di trasformazione, senz’altro lungo, potranno e dovranno coesistere aree di verde attrezzato con aree ancora dedicate alla agricoltura mantenendo fermo l’obiettivo della permeabilità dell’area verso l’Arno.

[vedi immagini 8 e 9 pagina seguente]

La **terza questione** risolta attiene il dimensionamento del piano e l’eredità lasciataci dal PRG allora vigente. Alcune aree infatti, erano state riconfermate nel Regolamento Urbanistico mantenendo lo stato diritto delle precedenti previsioni (indici non allineati con il plafond del Piano Strutturale). Decorsi cinque anni senza che si sia attivato alcun procedimento è stata valutata l’opportunità della loro riconferma equiparandole però alle altre aree di nuova previsione (indice territoriale 0,10 mq/mq), mantenendo inalterato il dimensionamento complessivo iniziale del Piano Strutturale.



immagine 8 - zona "Berignolo" - planivolumetrico RU vigente



immagine 9 - zona "Berignolo" - planivolumetrico nuova ipotesi progettuale

3.3. Le aree agricole e le frazioni di collina: il riconoscimento come UTOE delle prime, il necessario ridimensionamento delle seconde

Il Piano Strutturale ha individuato, nella sua versione originaria, sei UTOE corrispondenti alle frazioni collinari del territorio del Comune di Montevarchi: Caposelvi, Mercatale, Moncioni, Rendola, Ricasoli e Ventena, il cui perimetro coincideva con il centro storico e l'espansione più recente. La politica urbanistica di allora, mutuata in parte anche dall'impostazione del PRG vigente, riteneva necessario tentare la strada della offerta di nuovi alloggi prevedendo nuove aree di trasformazione al margine dell'edificato esistente al fine di rivitalizzare frazioni soggette ad una tangibile migrazione della popolazione verso il fondovalle e ad un conseguente processo di abbandono e degrado.

Gli interventi sono rimasti nel maggior numero dei casi sulla carta, lasciando inattuate le previsioni soprattutto nelle frazioni dove la capacità edificatoria insediabile era consistente. La consapevolezza acquisita oggi intorno alla questione paesaggio e alla sua "conservazione attiva", appare nettamente in contrasto con quanto pensato ed elaborato nella prima stesura del Piano Strutturale.

L'evoluzione del pensiero e l'approccio metodologico conseguente è stato tradotto e declinato in maniera chiara e dettagliata nel Piano di Indirizzo Territoriale che fra i suoi "metaobiettivi" (cioè gli indicatori di "cosa e quando *"si può"* fare nel por mano alle risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in atto o in potenza") include quello di *"tutelare il valore del patrimonio *"collinare"* della Toscana"* (PIT - documento di Piano, punto 6.3.3), in quanto *"uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano, cioè della sua universale riconoscibilità [...] a forte rischio di erosione [dovuta a] una pervasiva aggressione della rendita immobiliare, al diffondersi delle sue sollecitazioni all'utile"*. Sulla base di questa constatazione, il metaobiettivo indica che *"l'urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. [...] Occorre che siano in gioco visioni e operazioni che investano *"un sistema"* territoriale e una filiera di opportunità e di funzioni, non interventi che pretendono la propria legittimazione in virtù dell'autovalorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto"*.

Ciò premesso, *"la Regione considera altamente auspicabile che, ai fini suddetti e laddove necessario, gli strumenti di governo del territorio ridefiniscano, in coerenza con il presente indirizzo, le proprie acquisite opzioni pianificatorie e che altrettanto avvenga, per quanto di competenza, per gli atti di governo territoriale. In parallelo, la Regione ritiene che il governo del territorio debba assumere come modalità preferenziale [...] l'attivazione di meccanismi perequativi che consentano il trasferimento delle sollecitazioni all'urbanizzazione in aree diverse da quelle di maggior pre-*

gio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

Nel PIT il “metaobiettivo” sopra sintetizzato si risolve in una serie di cautele, direttive e salvaguardie destinate specificamente alle aree appartenenti al “patrimonio collinare”.

L’art.21 del PIT introduce poi una serie di *“direttive ai fini della conservazione attiva”* del valore del patrimonio collinare toscano. In particolare stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale possano prevedere *“interventi di recupero e riqualificazione di beni esistenti [...] ovvero interventi di nuova edificazione” [...].*

Direttive e prescrizioni ulteriori alla potestà pianificatoria degli enti locali toscani, ancora con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione in ambiti collinari, sono le seguenti:

- disincentivazione delle *“aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare”* (art.21.2);
- necessità, in tali zone, di ***“evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana”*** (art.21.7);
- incentivazione – anche mediante accordi promossi dalla Regione – di *“misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale”* (art.21.6);
- ***“considerare equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione”*** (art.23.1);
- previsione di nuovi impegni di suolo per usi integrati con quelli agro-forestali (quali usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca e per il tempo libero) solo *“previa individuazione degli elementi strutturali dei paesaggi collinari”* e previa definizione di una disciplina paesaggistica *“che garantisca il corretto inserimento di un’architettura di qualità”* (art.23.2);
- previsione per cui nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agro-forestali, anche se ritenuti ammissibili, debbano *“concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti”* (art.23.4).

Gli strumenti di pianificazione (Piano Strutturale) e gli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico) **devono conformarsi**, ai sensi dell’art.48 comma 6 della L.R.1/2005, agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del PIT. La nuova disciplina urbanistica, unita ad una maggiore consapevolezza degli esiti che gli interventi di nuova edificazione possono indurre nel delicato contesto delle frazioni collinari, interventi che purtroppo difficilmente raggiungono i livelli di eccellenza auspicati dalla Regione, induce l’Amministrazione a dover operare una revisione delle pre-

visioni delle frazioni di collina e, a tal proposito, ritiene opportuno attivare quanto necessario affinché gli interventi e la capacità edificatoria prevista siano sottoposti ad una verifica specifica di fattibilità e di sostenibilità ambientale, verifica che troverà la sua appropriata collocazione nel momento di redazione del rapporto ambientale.

Il Piano Strutturale, come sopra evidenziato, nella sua configurazione originaria non riconosceva il territorio aperto, sia esso di collina che di fondovalle, come Unità Territoriale Organica Elementare.

La nuova disciplina urbanistica impone, anche se indirettamente, la copertura totale del territorio riconoscendo anche al territorio aperto dignità di unità territoriale *per assicurare una equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale* introducendo dunque, anche per quelle aree *le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari* (art.53 L.R.1/2005).

Sono state pertanto introdotte tre nuove UTOE:

[vedi immagini 10 e 11 pagina seguente]

- l'UTOE della **aree agricole di pianura** che comprende una fascia di area agricola residuale fra il tessuto urbanizzato, l'Arno, l'Ambra e la collina di Levane, nonché le aree agricole dei fondovalle stretti dei torrenti Giglio, Dogana, Spedaluzzo, Valdilago e Trigesimo di Caposelvi. Pur non essendo contigue le aree coinvolte presentano caratteristiche omogenee soprattutto per quanto concerne i rapporti con le aree densamente urbanizzate di cui subiscono la pressione, con le quali hanno un legame molto stretto e dalle quali mutuano i servizi necessari al loro corretto funzionamento; [vedi immagine 12]
- l'UTOE dell'**ortoflorovivaismo** che individua una parte del territorio circoscritta caratterizzata dalla diffusione di attività vivaistiche, con un carattere specialistico ovvero di produzione di piante e fiori in vaso coltivate in serra, che in questa configurazione assume il ruolo di area produttiva diffusa senza soluzione di continuità con il polo manifatturiero di Levanella; [vedi immagine 13]
- l'UTOE delle **aree agricole di collina** che vede coinvolto il territorio collinare caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti sparsi di natura rurale e non, caratteristici del paesaggio toscano con un trend costante di richiesta di recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali o turistico ricettivi, con evidente trasformazione del sistema infrastrutturale originario. [vedi immagine 14]

Pur non essendo funzionalmente autonome per la loro configurazione e localizzazione, la loro individuazione permette di evidenziare il carico urbanistico che, con il mutamento della destinazione d'uso dei manufatti agricoli non più utilizzati per la conduzione del fondo, può gravare sulle altre UTOE in termini di servizi.



immagine 12 - UTOE aree agricole di pianura



immagine 13 - UTOE ortoflorovivaismo



immagine 14 - UTOE aree agricole di collina

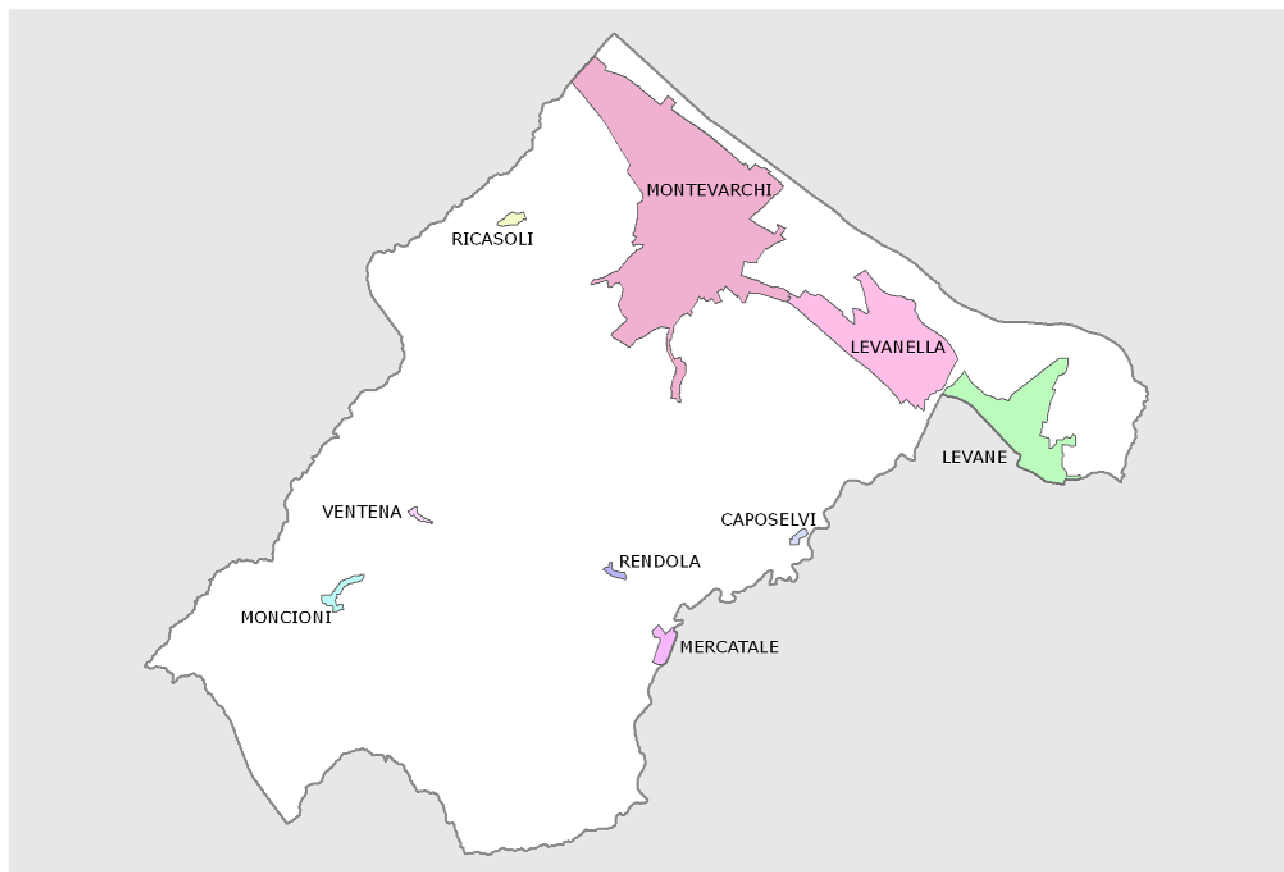


immagine 10 - UTOE del Piano Strutturale vigente

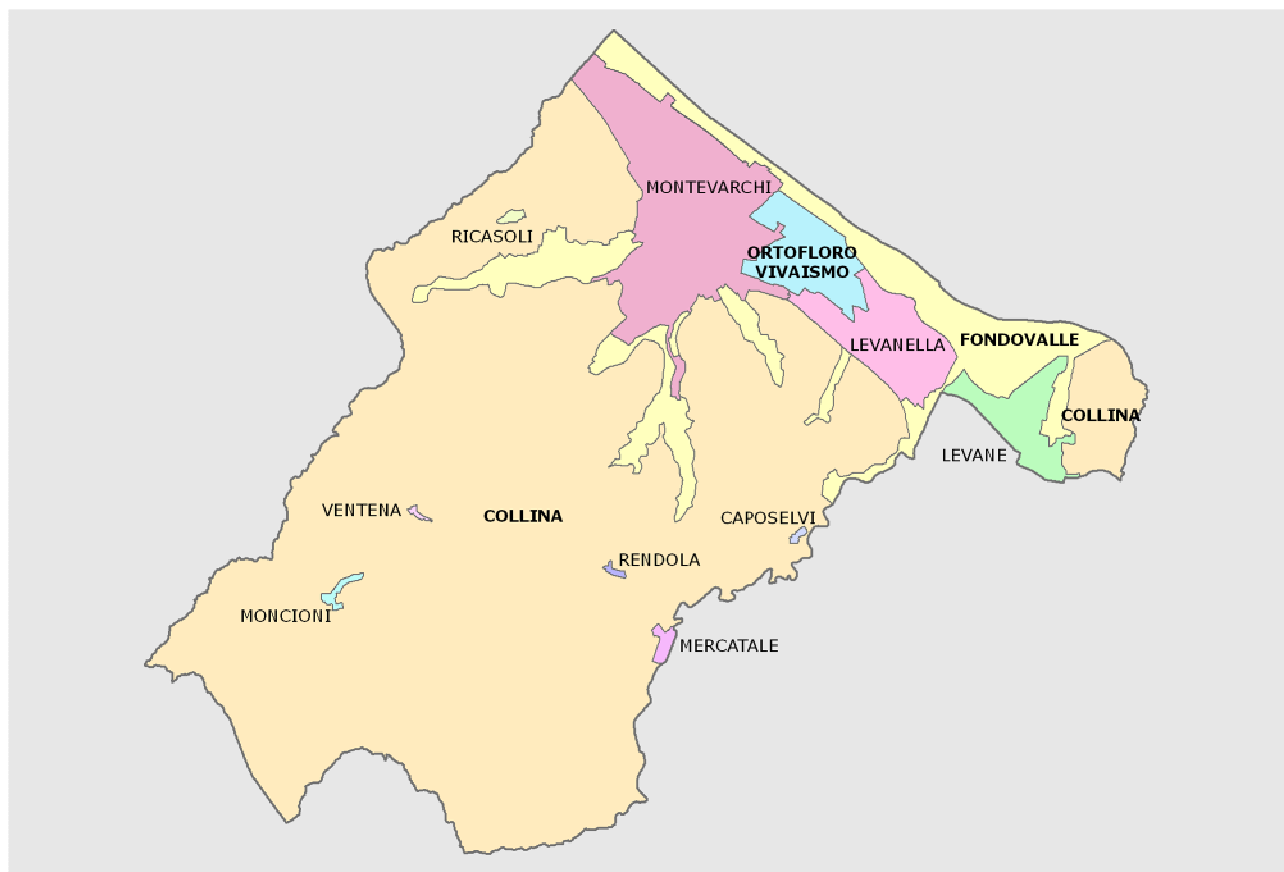


immagine 11 - UTOE del nuovo Piano Strutturale

Ai fini dell'adeguamento al PIT che considera **“nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione”** (art.23.1) occorre stimare l'entità del possibile cambio di destinazione d'uso ed inserirlo nel dimensionamento delle UTOE di riferimento. Si tratta di stima perché il dato è desunto dalle "specifiche" della carta tecnica regionale che rileva oggetti di cui deve essere ovviamente verificata la legittimità al momento in cui viene inoltrata l'istanza di trasformazione.

In questa fase, l'attenzione e le prime valutazioni sono state focalizzate solo su quegli insediamenti agricoli a carattere produttivo non più attivi che sono facilmente identificabili per dimensione e localizzazione e che rappresentano una soluzione di continuità nel territorio aperto. Per questi casi specifici, che sono identificabili in tre insediamenti, uno nella UTOE dell'area agricola di collina e due nella UTOE dell'area agricola di pianura, si ritiene opportuno stabilire che l'attuazione di una possibile trasformazione dovrà essere sottoposta ad una accurata valutazione che trova nella redazione del rapporto ambientale un utile strumento per definirne le caratteristiche, i contorni e le dimensioni ammissibili.

[vedi immagini 15, 16 e 17]

La sostituzione edilizia nel territorio aperto: un intervento da sottoporre a Piano di Recupero

*Nell'ambito di un ripensamento generale sugli interventi consentiti nel territorio aperto merita analizzare, nel dettaglio, l'esito dell'intervento di **sostituzione edilizia**, definito per la prima volta nella legge 43/03, riconfermato all'art.78 comma 1 lettera h della L.R.1/2005 e introdotto nel Regolamento Urbanistico come strumento di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Nella sostanza si era inteso incentivare la demolizione di manufatti incongrui con il contesto ambientale paesaggistico di riferimento permettendo la realizzazione di nuovi piccoli edifici integrati nel contesto. Nella realtà, analizzando gli interventi finora realizzati, emerge un oggettivo problema di inserimento ambientale dei manufatti ricostruiti dovuto ai seguenti fattori:*

- possibilità di incrementare la sluv esistente con il sottotetto e il seminterrato dettata dalla norma Regolamento edilizio. La norma ha condotto alla realizzazione di edifici a sviluppo verticale in contrasto con un adeguato inserimento ambientale che vuole edifici di altezza limitata a sviluppo di tipo orizzontale;
- uso di tipologie incongrue con il patrimonio della tradizione storica della toscana rurale;
- richiesta di nuove localizzazioni per gli edifici da ricostruire in aree non contigue all'edificio principale, paesaggisticamente più appetibili. Ciò comporta una eccessiva infrastrutturazione del territorio di tipo suburbano che incide sul delicato contesto rurale.

Si impone pertanto l'adozione di un correttivo che può concretizzarsi in una norma di carattere generale tesa ad una maggiore salvaguardia del territorio che inibisca la trasformazione del singolo edificio e consenta l'intervento di sostituzione edilizia attraverso la redazione di un piano di recupero che interessi più di un edificio e il suo intorno. Intervendendo poi sulla tipologia edilizia dovrà essere esclusa la possi-



immagine 15 - "La Villa II" loc. Caposelvi



immagine 16 - "La Vigna" loc. Pestello



immagine 17 - "Casa Nuova d'Ambra" loc. Levane



immagine 18 - lotto libero via Isonzo



immagine 19 - lotto libero via Perosi 3



immagine 20 - lotto libero via Colombo

bilità di incrementare la sluv esistente con l'addizione del sottotetto e del seminter-rato.

3.4. I lotti liberi di completamento del tessuto urbano: un carico urbanistico da ridimensionare

Il Regolamento urbanistico aveva individuato all'interno del tessuto urbanizzato esistenti alcuni lotti liberi, in parte mutuati dal PRG previgente, in parte di nuova previsione. Urbanisticamente parlando i lotti liberi, assimilabili alle zone B del D.M.1444/1968, costituivano una riserva di edificazione puntuale dedicata ad esigenze familiari immediate, come manifestato in numerose occasioni, non ultime le osservazioni in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico (2004) e le richieste presentate nel periodo successivo sfociate nella variante n.11 del 2006. Il Regolamento Urbanistico pur evidenziando due gruppi distinti, in relazione alla genesi del lotto, aveva scelto di uniformare la capacità edificatoria assegnando un indice di 0,20 mq/mq con l'obbligo di realizzare, nella maggior parte dei casi, un'area di sosta antistante il lotto per non gravare ulteriormente sul sistema dei parcheggi pubblici. L'Amministrazione Comunale si vede costretta ad un ripensamento generale di questa fattispecie di interventi a partire dalla verifica e valutazione del carico urbanistico indotto da questa tipologia di intervento. [vedi immagini 18, 19 e 20]

Si rileva infatti, analizzando il bilancio della attuazione che, nella maggior parte dei casi, il carico urbanistico degli interventi realizzati ha assunto dimensioni tali da contravvenire alla filosofia con la quale la previsione era nata, ovvero di piccoli lotti di completamento ininfluenti, in termini di carico su servizi e sottoservizi, nel contesto densamente urbanizzato in cui si inserivano. Si sono realizzati, infatti, interventi consistenti con numerosi alloggi che hanno gravato su contesti urbanizzati, incapaci per le loro caratteristiche di sopportare ulteriori incrementi di carico urbanistico (sezioni stradali inadeguate, assenza di spazi per la sosta, problemi di sottoservizi ecc.). Ciò ha condotto a ripensare in maniera generalizzata alla previsione decidendo di tornare alla filosofia originaria che intendeva creare continuità nei vuoti urbani individuati, con un carico limitato e relativamente ininfluente in termini di carico urbanistico. Pertanto, a partire dal dimensionamento residuo dovrà essere valutata l'attribuzione della capacità edificatoria a quei lotti che presentano caratteristiche di completamento del tessuto già urbanizzato nel rispetto della filosofia sopra enunciata.

3.5. L'edilizia convenzionata: una opportunità da incentivare

Il Regolamento Urbanistico si era posto il problema di incentivare la realizzazione di edilizia convenzionata dando l'opportunità agli attori di raddoppiare l'indice territoriale da 0,15 mq/mq a 0,30 mq/mq. La norma che appariva sufficientemente stimolante al momento della approvazione prima del Piano Strutturale poi del Regolamento Urbanistico, di fatto si è

rilevata assolutamente fallimentare poiché in nessuno degli interventi attuati è stata sfruttata la possibilità offerta dalla pianificazione.

Appare dunque opportuno provare ad indagare altre strade per incentivare la realizzazione di edilizia convenzionata.

3.6. la riqualificazione del centro storico del capoluogo: una priorità

Il centro storico, a seguito dello sviluppo urbano della città, ha subito profonde trasformazioni nei suoi profili essenziali: residenziale, direzionale e commerciale. Un centro storico è vitale se mantiene le sue funzioni in equilibrio tra di loro e se la composizione sociale rappresenta la comunità nel suo insieme. Il rilancio del centro cittadino rappresenta un impegno prioritario e si potrà esplicitare oltre che attraverso la qualificazione degli edifici pubblici e la dotazione infrastrutturale anche nella valorizzazione della funzione commerciale. Questi processi, per altro già attivati, dovranno essere ulteriormente stimolati anche attraverso l'introduzione di norme che prevedano un legame convenzionale con l'espansione della città. Tutto ciò dovrebbe favorire sia il recupero di edifici privati, sia un nuovo insediamento sociale attraverso edilizia convenzionata rivolta principalmente a giovani coppie, single ecc.



4. la produzione

4.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nel periodo 2004/2009

L'attivazione nel quinquennio delle aree di trasformazione a destinazione produttiva registra una inerzia dovuta a fattori facilmente rintracciabili nello scenario locale (11.336 mq / 136.664 mq = 8,3%). Il Regolamento Urbanistico con le sue previsioni si inserisce in una condizione di offerta ampia in questo settore dovuta all'attivazione contestuale di ben quattro aree PIP già previste con apposita variante allo strumento urbanistico previgente. I lotti delle diverse aree PIP sono stati assegnati, "LEVANE SS69" è completata, le altre tre aree PIP, fra cui quella più consistente di Montevarchi Nord, tutte urbanizzate, risultano in corso di realizzazione. Oltre a questo fattore è bene evidenziare che alcune delle aree di trasformazione AT_P più consistenti, ubicate a Levanella, non potevano essere attivate prima dell'approvazione del progetto esecutivo della variante alla SR69 ed erano comunque condizionate alla realizzazione della cassa di espansione del torrente Valdilago di recente definizione (vedi piano attuativo della Scheda Norma AT_R19 Levanella sub-comparto A adottato con Del.C.C.n.13 del 30.01.2008). *[vedi tabella 1]*

4.2. "Montevarchi nord" e Levane "Case al Piano": dalle mutate condizioni al contorno un progetto di razionalizzazione delle aree per la produzione

Per definire la proposta generale sul sistema della produzione occorre fare una riflessione che passa attraverso le UTOE individuate nel Piano Strutturale e che, sulla base delle indagini svolte, individua uno sviluppo sostenibile del comparto nel territorio del Comune di Montevarchi anche in relazione alle scelte fatte dai comuni contermini.

Appare evidente, anche con il supporto dei dati, che l'unico polo in cui si è sviluppata nel tempo un'industria manifatturiera di buon livello e in buona salute è quello di **Levanella**. Lo sviluppo in questa direzione era già stato in qualche misura definito con l'Accordo di programma sottoscritto con la Regione e la Provincia per l'ampliamento del complesso Prada già presente nell'area, che ancora non ha avuto attuazione. Con il Piano Strutturale approvato successivamente all'accordo di programma, è stata confermata la vocazione dell'area prevedendo al suo intorno uno svilup-

tabella 1 – aree produttive attuate nel periodo 2004/2009

aree di trasformazione – AT_P		aree di recupero – AR	
denominazione	capacità edificatoria	denominazione	capacità edificatoria
AT_P2 La Gruccia 1	2.880	AR20 Coop Levane	967
AT_P3 Deposito Comunale	7.500		
AT_P12 Le Casa Romole	956		
totale	11.336	totale	967

po produttivo consistente. L'area industriale di Levanella può dunque essere eletta quale polo produttivo del comune di Montevarchi del quale resta fondamentale continuare a prevedere uno sviluppo futuro che troverà attuazione con la realizzazione della variante alla SR 69 che, oltre a dotare l'area della necessaria e adeguata viabilità (collegamento diretto con il nuovo casello autostradale) offrirà un valore aggiunto legato alla maggiore visibilità per quelle imprese che decideranno di insediarsi (cfr. paragrafo 7.2. e 8.1.).

[vedi immagine 1 pagina seguente]

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi della frazione di **Levane** una valutazione di carattere generale, già condivisa con gli abitanti della frazione, ha condotto l'Amministrazione Comunale a rivedere gli obiettivi previsionali prefigurando uno sviluppo a carattere prevalentemente residenziale, quale completamento del tessuto esistente come detto nel paragrafo 3.2.

Un ragionamento a parte merita di essere intrapreso per quanto riguarda l'area di **Montevarchi nord** che è oggetto di consistenti cambiamenti legati alla realizzazione del comparto PIP che sta mutando in maniera sostanziale le caratteristiche della zona nord di Montevarchi. Già presente nel Regolamento Urbanistico come in corso di attuazione, l'area PIP ha subito una decisa sterzata rispetto alla originaria concezione che la aveva generata. Pensata per specifiche attività produttive selezionate tramite bando di manifestazione di interessi, con la assegnazione definitiva si è assistito ad un mutamento delle tipologie di impresa da insediare. Sulla base delle modificate esigenze del mercato imprenditoriale, l'Amministrazione ha aperto ad una quota di commerciale e direzionale, non prevista inizialmente che si presume induca (l'intervento è in corso di realizzazione) una diversa immagine e funzionalità dell'area. La varietà di funzioni che si va creando nel grosso comparto dove coesistono attività manifatturiere, attività di servizio, terziario avanzato ecc. rappresenta una importante ed interessante evoluzione della vocazione dell'area. Si è passati da un sistema prettamente produttivo ad un sistema misto più consoni alla localizzazione dell'area (porta nord della città) che si diversifica in maniera decisa rispetto al polo manifatturiero di Levanella.

[vedi immagine 2 pagina seguente]

Il cambiamento di tendenza, già in parte auspicato con il Regolamento Urbanistico, era stato in qualche misura anticipato, con la previsione della scheda norma AT_P1 "MONTEVARCHI NORD 2" che affermava la presenza di attività direzionali, commerciali e di servizio, oltre alla destinazione produttiva. L'obiettivo era quello di completare e consolidare l'area con una centralità costituita dal completamento del sistema insediativo del PIP e dalla realizzazione di un'emergenza architettonica costituita da un unico edificio corredato di un'area a verde pubblico di consi-



immagine 1 - aerea industriale artigianale di Levanella



immagine 2 - aerea industriale artigianale di Montevarchi Nord

stenti dimensioni a servizio dell'intera zona.

Su questa polarità si innestano oggi le previsioni dei comuni confinanti, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini, il primo contiguo, il secondo separato dalla presenza dell'Arno e della Autostrada del Sole, previsioni di cui occorre tener conto nell'ipotesi di sviluppo dell'area.

San Giovanni prevede nella zona di confine due interventi di espansione:

- la ricucitura e il completamento dell'abitato della Gruccia ipotizzando la realizzazione di un insediamento a destinazione mista con un 60% di attività economiche ed un 40% di residenza;
- la realizzazione di un consistente insediamento sempre a destinazione mista in cui la presenza di residenza scende al 20%.

Pare dunque che il Comune di San Giovanni riproponga un modello molto vicino a quello di Montevarchi nord tendendo a consolidare un sistema insediativo in cui sono prevalenti le attività economiche.

[vedi immagine 3 pagina seguente]

Sempre di attività economiche si parla per quanto concerne il Comune di Terranuova Bracciolini e le previsioni del Regolamento Urbanistico nell'area più limitrofa al Comune di Montevarchi. La situazione in questo caso appare meno definita a livello previsionale e al momento non concretamente realizzabile vista la sospensione attivata dalla Regione Toscana per detta previsione. Il comune aveva previsto, infatti, uno sviluppo consistente nell'area compresa fra l'Arno, il torrente Ciuffenna e la SP11 a prevalente destinazione direzionale, commerciale e di servizio. Al momento il comune di Terranuova Bracciolini ha avviato uno studio di fattibilità dell'intervento cercando di capire come procedere sia nei confronti della Regione che dei comuni contermini all'accordo con i quali la Regione ha subordinato l'attuazione dell'intervento. Una siffatta previsione ha naturalmente una ricaduta in termini di carico urbanistico su un intorno molto più ampio coinvolgendo in prima battuta il sistema della viabilità, che pur essendo oggetto di sostanziali modifiche sia con la realizzazione del nuovo ponte a sud e lo spostamento in riva destra del traffico di attraversamento, sia con l'ampliamento del casello autostradale, continua a mantenere un livello di criticità altissimo per quanto riguarda l'attraversamento del Ponte Mocarini. A tal proposito il Comune di Terranuova Bracciolini ha in agenda l'apertura di un tavolo di lavoro fra i comuni confinanti e la Provincia di Arezzo (settore viabilità) per la definizione della localizzazione del secondo nuovo ponte sull'Arno che dovrebbe servire la nuova zona e scaricare il Ponte Mocarini (conferenza dei servizi del 3-0.06.2008).

[vedi immagine 4 pagina seguente]

E' evidente, quindi, come l'area sia soggetta ad una pressione in termini di trasformazione molto elevata e tutta tesa a sviluppare un polo di attrazione di imprese non solo locali.

Appare dunque necessario in questa fase di revisione generale degli



immagine 3 - Comune di San Giovanni Valdarno - estratto Regolamento Urbanistico

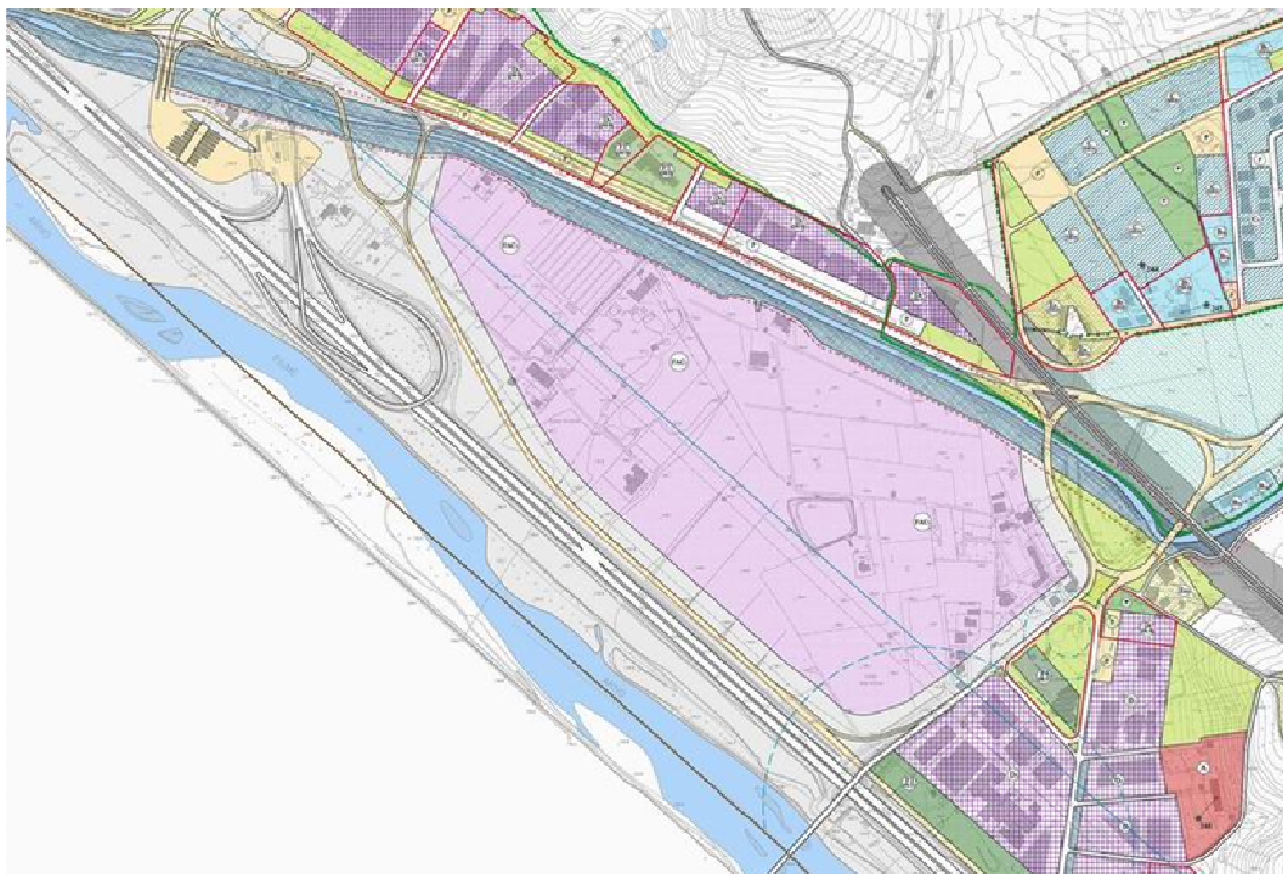


immagine 4 - Comune di Terranuova Bracciolini - estratto Regolamento Urbanistico

strumenti provare ad immaginare lo sviluppo futuro, anche se di lungo termine dell'area, che ha assunto un ruolo baricentrico anche in relazione alle previsioni urbanistiche dei comuni di San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini.

L'obiettivo è dunque quello di mantenere e sviluppare in quell'area un polo a carattere terziario in accordo anche con quanto potrebbe avvenire nell'intorno, ovvero nei comuni contermini di San Giovanni Valdarno e Terranuova B.ni dove si prefigurano aree di sviluppo in cui il terziario ha un ruolo determinante.

La modifica rispetto alla previsione originaria prevede un consolidamento degli insediamenti presenti o previsti ridefinendone i contorni, fermo restando ciò che già il Piano Strutturale originario aveva affermato di non creare una cesura fra il Comune di Montevarchi e quello di San Giovanni, lasciando un'ampia area libera quale estensione del parco fluviale dell'Arno a protezione del vicino complesso ospedaliero. Il Piano Strutturale, il cui compito è quello di una programmazione di uno sviluppo atemporale della città, sarà modificato sulla base della proposta avanzata, mantenendo comunque inalterato il suo dimensionamento massimo sostenibile complessivo. Nella definizione degli obiettivi sopra illustrati è necessario, in relazione alle nuove aree messe in gioco, pensare a recuperare la capacità edificatoria a destinazione produttiva della U.T.O.E. di Levane, oggetto di riduzione (vedi paragrafo 3.2.), e al suo trasferimento nella U.T.O.E. di Montevarchi sommando, quindi, al residuo inattuato i 4.000 mq effetto della riduzione della U.T.O.E. di Levane.

[vedi tabella 2]

[vedi immagine 5 pagina seguente]

Partendo dalla capacità edificatoria a destinazione produttiva della U.T.O.E. di Montevarchi capoluogo, come sopra ridefinita, e riflettendo tabella 2

U.T.O.E. Montevarchi		U.T.O.E. Levane		U.T.O.E. Levane	
Dimensionamento del Piano Strutturale	Slu [mq] 56.822	Dimensionamento del Piano Strutturale	Slu [mq] 14.000	Dimensionamento del Piano Strutturale	Slu [mq] 134.279
<div> <div>Attuazione 2004/2009 del Regolamento Urbanistico</div> <div> <div>AT_P1 "La Gruccia 1"</div> <div>2.880</div> </div> <div> <div>AT_P3 "Deposito Comunale"</div> <div>7.500</div> </div> <div> <div>AT_P12 "Le Case Romole"</div> <div>956</div> </div> <div>TOTALE</div> <div>11.336</div> </div>		<div> <div>Attuazione 2004/2009 del Regolamento Urbanistico</div> <div>Nessuna area attuata</div> <div>TOTALE</div> <div>0</div> </div>		<div> <div>Attuazione del Regolamento Urbanistico</div> <div>Nessuna area attuata</div> <div>TOTALE</div> <div>0</div> </div>	
Dimensionamento del Piano Strutturale al netto dell'attuazione del RU	Slu [mq] 45.486	Dimensionamento del Piano Strutturale al netto dell'attuazione del RU	Slu [mq] 14.000	Dimensionamento del Piano Strutturale al netto dell'attuazione del RU	Slu [mq] 134.279
RIEQUILIBRIO DELLE UTOE DI FONDOVALLE	Slu [mq] + 4.000	RIEQUILIBRIO DELLE UTOE DI FONDOVALLE	Slu [mq] - 4.000	RIEQUILIBRIO DELLE UTOE DI FONDOVALLE	Slu [mq] 0
Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale	Slu [mq] 49.486	Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale	Slu [mq] 10.000	Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale	Slu [mq] 134.279

sullo scenario delineato, appare evidente che in termini previsionali di breve periodo non vi sarebbe alcuna necessità di prevedere un ulteriore sviluppo. L'obiettivo che l'Amministrazione si è posta, in virtù delle considerazioni fatte, è quello di legare tale sviluppo ad una operazione complessa, ma di rilevante interesse pubblico, ovvero allo spostamento dello stadio comunale. L'area in questione avrebbe infatti caratteristiche decisamente più consone per la sua capacità di essere adeguatamente infrastrutturata e collegata alle principali arterie di comunicazione.



immagine 5 - zona "Montevarchi Nord" - nuova ipotesi progettuale

5. lo stadio a montevarchi nord: un intervento complesso

Nell'ambito di un quadro generale di riferimento, relativamente mutato rispetto a quello originario, l'Amministrazione, pur consapevole delle oggettive difficoltà ed ostacoli e del lungo periodo in cui potranno concretizzarsi le previsioni di seguito illustrate, ha ritenuto opportuno già da ora provare a delineare, con una ipotesi di larga massima, un progetto complesso, ovvero un progetto che vede coinvolti oltre alla Amministrazione, più soggetti di cui dovrà essere verificata la propensione o la disponibilità a partecipare alla realizzazione dell'intervento. L'idea prende le mosse dalla opportunità di delocalizzare lo stadio ubicato attualmente in una zona centrale della città densamente abitata con tutte le problematiche conseguenti l'inadeguata localizzazione di una struttura che, di per se stessa, necessiterebbe di spazi, servizi e dotazioni di diverso livello rispetto a quello attualmente offerto. E' evidente che lo spostamento di una siffatta struttura implica un onere molto elevato che, l'Amministrazione da sola, non è in grado di sostenere. Per questo motivo l'eventuale intervento viene condizionato al coinvolgimento di altre aree di trasformazione ed altri soggetti al fine di mettere in equilibrio economico un progetto di natura complessa come quello che ruota attorno allo spostamento dello stadio. Le aree da coinvolgere, oltre chiaramente a quella dello stadio, sono quelle a destinazione produttiva, commerciale, terziaria (nuova previsione) di Montevarchi nord, proprio in virtù della loro localizzazione e della prefigurazione di una attuazione di lungo periodo. L'ipotesi di sviluppo vede il consolidamento di un'area a destinazione prevalentemente produttivo terziaria che individua in via definitiva il limite della espansione in quella direzione, mantenendo la soluzione di continuità (costituita da un ampliamento del parco fluviale dell'Arno), con le previsioni del Comune di San Giovanni Valdarno. Proprio in quella area potrà essere localizzato il nuovo stadio del comune, le cui dotazioni infrastrutturali (aree per la sosta) potranno avere una doppia valenza: servire adeguatamente le attività economiche di nuovo insediamento recuperando anche il gap di situazioni pregresse in stato di sofferenza ed al contempo servire, attraverso facili accessi e ampie dotazioni di parcheggi, il nuovo stadio.

Si tratta, come è bene sottolineare, di una proposta tutta da costruire, attraverso, prima di tutto l'ascolto dei soggetti privati da coinvolgere attivamente nell'operazione, azione che verrà avviata successivamente, attraverso una società specializzata incaricata dall'Amministrazione. Pertanto il livello di proposta urbanistica rimarrà tale da potere, nel corso della definizione delle modalità di intervento, essere passibile di quelle modifiche necessarie a rendere realisticamente fattibile l'intervento, a verificarne eventuali possibili soluzioni alternative, a giungere alla conclusione che l'intervento ha bisogno di altri numeri per poter raggiungere il necessario equilibrio economico fra parte privata e parte pubblica e quindi a rivedere in toto la previsione ipotizzata.

L'area resa libera dallo spostamento dello stadio di proprietà comunale si trasformerà, dunque, nel naturale completamento della nuova area di trasformazione della zona del Berignolo posta tra l'area dello stadio e l'Arno.

Essa dovrebbe costituire il bacino di atterraggio della capacità edificatoria in trasferimento dalle aree di recupero (cfr. paragrafo box aree di recupero) e dalle aree destinate ad opere pubbliche al fine di facilitare il meccanismo della perequazione urbanistica e per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata.

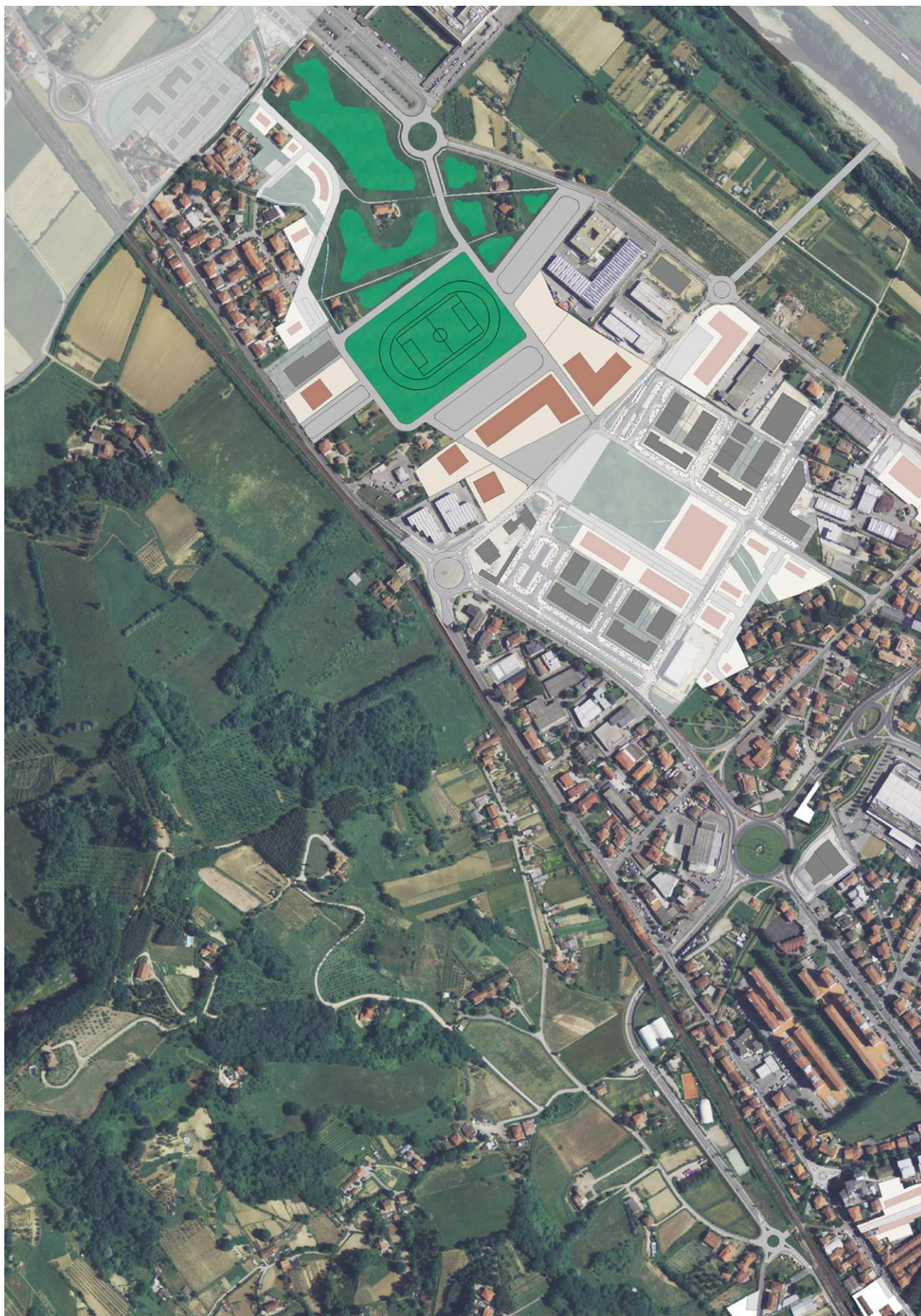




tabella 1 – verifica dello standard

aree di trasformazione – AT_R

denominazione	capacità edificatoria	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
AT_R6 Viale Matteotti	3.435	115	1.509	13,12	4.050	35,22	2.237	19,45	2.520
AT_R9 Via Marconi 1	2.429	81	2.790	34,44	-	-	995	12,28	3.447
AT_R13 Mocarini	2.573	86	1.306	15,19	256	2,98	667	7,76	2.300
AT_R15 Via Unità d'Italia	2.935	98	3.612	36,86	-	-	1.006	10,27	2.327
AT_R16 Via Vespucci	4.584	153	3.816	24,94	-	-	1.036	6,77	5.274
AT_R19 Levanella – [sub-comparto A]	5.802	193	1.577	8,17	7.955	41,22	3.515	18,21	9.989
AT_R20 La Lama	454	15	-	-	-	-	1.380	92,00	-
AT_R25 Mercatale	2.370	79	1.946	24,63	1.164	14,73	1.114	14,10	903
AT_R36 Valdilago	11.857	395	8.215	20,80	2.591	6,56	4.689	11,87	10.795
AT_S7 Ex campo sportivo di Mercatale	481	16	1.564	97,75	-	-	759	47,44	-
Totale AT_R	36.920	1.231	26.335	21,39	16.016	13,01	17.398	14,13	37.555

aree di recupero – AR

denominazione	capacità edificatoria	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
AR2 Via Fonte Moschetta – [sub-comparto A]	2.308	77	340	4,42	957	12,43	936	12,16	-
AR3 Ex Ospedale	11.228	374	1.524	4,07	557	1,49	1.855	4,96	2.839
AR5 Bersaglieri	1.564	52	-	-	-	-	195	3,75	446
AR10 Levanella Centro Storico	1.629	54	-	-	-	-	510	9,44	-
AR25 Levanella Scambio	660	22	-	-	-	-	193	8,77	-
Totale AR	17.389	579	1.864	3,22	1.514	2,61	3.689	6,37	3.285

Lotti Liberi – LL

denominazione	capacità edificatoria	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
LL_A01 Via Colombo	269	9	-	-	-	-	-	-	400
LL_A02 Via Melograno	379	13	-	-	-	-	562	43,23	-
LL_A05 Via Perosi 1	300	10	-	-	-	-	-	-	-
LL_A07 Via da Verrazzano	167	6	-	-	-	-	-	-	-
LL_A10 Via Fonte Moschetta	225	8	-	-	-	-	-	-	-
LL_A13 Via Perosi 3	175	6	-	-	-	-	200	33,33	-
LL_B01 Mercatale	316	11	-	-	-	-	-	-	-
LL_B03 Via Arno	355	12	-	-	-	-	-	-	-
LL_B06 Via Isonzo	368	12	-	-	-	-	680	56,67	187
LL_B07 Noferi	576	19	714	37,58	-	-	550	28,95	-
LL_B10 Via della Resistenza	397	13	-	-	-	-	-	-	-
LL_B11 Podere Buresta	191	6	-	-	-	-	176	29,33	86
LL_B15 Via Bologna	257	9	-	-	-	-	75	8,33	520
Totale Lotti Liberi	3.975	134	714	5,33	-	-	2.243	16,74	1.193

Totale	58.284	1.944	28.913	14,87	17.530	9,02	23.330	12,00	42.033
---------------	---------------	--------------	---------------	--------------	---------------	-------------	---------------	--------------	---------------

6. il verde e i parcheggi pubblici

6.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nel periodo 2004/2009 e gli obiettivi di qualità dei prossimi cinque anni

L'analisi della attività edilizia comporta una parallela verifica degli standard (verde e parcheggi) e più in generale delle opere di urbanizzazioni realizzate. Al fine di verificare il bilancio degli standard si è ritenuto opportuno assumere un campione di dati certi prendendo in considerazione esclusivamente gli interventi che hanno concluso il proprio iter procedimentale con la sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

[vedi tabella 1 pagina precedente]

Dalle quantità della tabella 1 si evince come l'obiettivo del Regolamento Urbanistico di incrementare gli standard pro-capite rispetto alla precedente stagione di pianificazione urbanistica si sia raggiunto. Infatti, nelle *aree di trasformazione AT_R* prese in esame, **34,40 mq di verde pubblico e piazze e 14,13 mq di parcheggi pubblici per abitante** rappresentano quantità che vanno ben oltre il D.M.1444/1968, che vuole 9 mq di verde pubblico e 2,5 mq di parcheggi pubblici, e che raddoppiano la superficie degli standard delle ultime lottizzazioni realizzate secondo i parametri del PRG previgente (17,43 mq di verde pubblico e 6,69 mq di parcheggi pubblici). [vedi tabella 2]

Confrontando i valori degli standard sopra riportati con il bilancio complessivo del Regolamento Urbanistico si registra un trend positivo con superfici anche superiori. Si rilevano infatti 34,40 mq/ab di verde pubblico e piazze contro i 28,94 mq del Regolamento Urbanistico, 14,13 mq/ab di parcheggi pubblici contro gli 8,50 mq del Regolamento stesso, importanti per ridurre il deficit pregresso registrato.

Si rileva un dato invece ancora lontano dagli obiettivi del Regolamento Urbanistico per quanto attiene le *aree di recupero* che soffrono di un eccesso di capacità edificatoria derivante dalla demolizione dei volumi esistenti che non permette il reperimento di standard superiori a quelli del D.M.1444/1968 (*VP, piazze e PP del RU = 12,20 mq / VP, piazze e*

tabella 2 – verifica dello standard degli interventi del prg previgente

denominazione	capacità edificatoria [mq]	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
PdL "IL MELOGRANO"	54.419	605	13.266	21,94	-	-	3.691	6,10	9.956
PdL "IL GIGLIO"	17.200	191	1.600	8,37	-	-	682	3,57	3.788
PdL "VIA PODGORA"	10.600	118	2.375	20,17	-	-	412	3,50	681
PdL "DOGANA"	8.070	90	2.175	24,26	-	-	2.481	27,67	2.106
PdL "LEVANE 2000"	13.136	146	2.057	14,09	-	-	941	6,45	1.258
PdL "LA CASINA"	6.370	71	373	5,27	-	-	1.092	15,43	480
PdL "VIA ARNO"	13.850	154	2.966	19,27	-	-	-	-	600
PdL "VIA PALERMO"	4.500	50	-	-	-	-	224	4,49	-
TOTALE	128.145	1.424	24.812	17,43	-	-	9.523	6,69	26.404

PP del D.M.1444/1968 = 11,50 mq).

Interessante appare anche il dato relativo agli standard dei *lotti liberi* realizzati. Il Regolamento Urbanistico aveva prescritto, pur trattandosi di zone B ovvero di zone già urbanizzate, laddove lo ritenesse utile, la realizzazione di aree a standard, privilegiando i parcheggi rispetto al verde pubblico per ridurre l'annoso problema della sosta. Le superfici dedicate a parcheggi pubblici, esito della realizzazione dei lotti liberi risultano assimilabili alle quantità di parcheggi pubblici realizzati nelle aree di trasformazione che, è opportuno ricordare, rappresentano le zone C per le quali la contemporanea realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e standard è prescritta per legge.

Complessivamente dai dati sopra riportati si deduce che, a fronte di 1.944 nuovi abitanti virtuali, sono stati realizzati o sono in fase di realizzazione - sommando le aree di trasformazione, le aree di recupero e i lotti liberi - 23,89 mq di verde pubblico e piazze e 12,00 mq di parcheggi pubblici ovvero 35,89 mq di standard per abitante, valore sostanzialmente coincidente con il bilancio del Regolamento Urbanistico che prevede: 28,94 mq di verde pubblico e piazze e 8,50 mq di parcheggi pubblici ovvero un totale di 37,44 mq per abitante.

E' opportuno sottolineare, quindi, come il dato medio derivante dalla somma degli standard afferenti tutte le tipologie di intervento (AT_R, AR e LL) tenga, nonostante che le aree di recupero presentino valori molto contenuti. La compressione del dato in quest'ultime aree di intervento è dovuta, pare opportuno ripetere, alla oggettiva impossibilità di reperire sufficienti spazi a terra da dedicare a verde e parcheggi pubblici, a fronte di una capacità edificatoria insediata molto consistente derivante dalla demolizione dei volumi esistenti. Si rileva comunque un netto sbilanciamento a favore dei parcheggi, che, come è noto, sono comunque indispensabili al corretto funzionamento delle aree soggette a riqualificazione urbanistica. Per ovviare alla strutturale carenza di parcheggi pubblici nelle zone urbanizzate l'Amministrazione ha realizzato nell'ultimo quinquennio una serie di interventi tesi a sanare il deficit pregresso per un totale di 500 posti auto circa.

Infine con la realizzazione degli interventi analizzati sono state realizzate circa 42.000 mq di nuove strade e circa 2.800 mq di verde di arredo stradale appannaggio dei nuovi insediamenti.

Complessivamente il rapporto fra superficie fondiaria, ovvero superficie su cui insiste l'edificio e il suo verde di pertinenza, e superficie per spazi pubblici realizzati e ceduti alla Amministrazione comunale nelle aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (AT_R), si attesta mediamente sul previsto 60% per quanto attiene gli spazi pubblici con un netto incremento rispetto al campione di lottizzazioni del PRG

previgente che hanno realizzato e ceduto al massimo il 40% e quindi con palese miglioramento della qualità degli insediamenti che risultano dotati in maniera adeguata degli spazi necessari.

La realizzazione dei nuovi insediamenti (AT_R) ha comportato la esecuzione di opere da parte dei privati per complessivi € 8.205.730 portati a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria come previsto dall'art.127 della L.R.1/2005 che mediamente risultano incidere sulla capacità edificatoria insediata con €.222,26/mq. [vedi tabella 3]

Se dunque si è assistito a un netto miglioramento delle quantità di aree per verde, piazze e parcheggi realizzate o in corso di realizzazione, non è rilevabile l'auspicato miglioramento in termini di qualità delle opere. Se un miglioramento si può registrare anche in termini di qualità, questo attiene alla sola localizzazione degli standard. Nel passato infatti si assisteva non solo alla realizzazione di superfici minime, ma spesso ubicate in spazi residuali, costituiti da piccole porzioni non funzionali alla fruizione, luoghi destinati nel tempo a essere abbandonati e destinati al degrado.

Con il nuovo Regolamento Urbanistico si è preteso, una adeguata localizzazione di verde e parcheggi funzionale al nuovo insediamento e relazionati al contesto circostante. L'Amministrazione, inoltre, ha adottato in questi anni una serie di correttivi di livello gestionale che dovrebbero produrre un ulteriore miglioramento qualitativo. E' stato infatti modificato lo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che prevede la loro completa esecuzione ed il conseguente collaudo, prima del rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli edifici, contrastando l'abitudine consolidata di non completare le opere al 100%, tralasciando nella maggior parte dei casi (degli ultimi trent'anni!) le finiture, cosa che non permetteva la presa in carico delle opere da parte della Amministrazione. Gli esiti di questo cambiamento non sono ancora rilevabili, ma dovrebbero in qualche misura condurre ad un nuovo corso nella concreta definizione degli spazi pubblici.

tabella 3 – incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione del Regolamento Urbanistico

denominazione	capacità edificatoria [mq]	Importo lavori [€]	Incidenza €/mq di sls
AT_R6 Viale Matteotti	3.435	1.625.914	473,34
AT_R9 Via Marconi 1	2.429	437.088	179,95
AT_R13 Mocarini	2.573	272.484	105,90
AT_R15 Via Unità d'Italia	2.935	646.729	220,35
AT_R16 Via Vespucci	4.584	549.682	119,91
AT_R19 Levanella – [sub-comparto A]	5.802	1.316.856	226,97
AT_R20 La Lama	454	98.053	215,98
AT_R25 Mercatale	2.370	529.920	223,59
AT_R36 Valdilago	11.857	2.645.948	223,15
AT_S7 Ex campo sportivo di Mercatale	481	83.056	172,67
	36.920	8.205.730	222,26

L'obiettivo futuro è quello di incidere in maniera determinante sulla qualità progettuale delle opere e sulla qualità della loro esecuzione. Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricerca di materiali e modalità costruttive, anche innovativi, atti a migliorare le prestazioni dell'opera pubblica. In particolare, nei nuovi insediamenti dovranno essere previsti interventi tali da garantire il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli incentivando l'uso di materiali che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

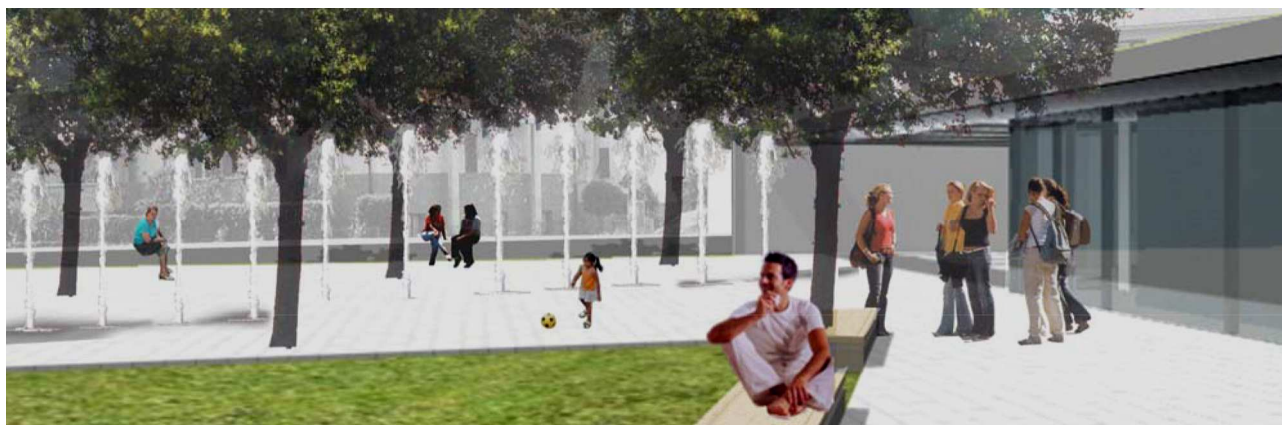
Per quanto concerne le aree che andranno a costituire **il sistema del verde dei nuovi insediamenti** (verde urbano, verde di connettività urbana, verde attrezzato), esse dovranno garantire l'equilibrio ecologico indispensabile a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività umana oltre che:

- la conservazione delle risorse naturali o il loro reintegro;
- la dotazione di adeguati spazi verdi connessi attraverso fasce alberate con le aree di verde urbano limitrofe;
- la realizzazione di strade e viali corredati di alberature di alto fusto;
- l'impiego di pavimentazioni drenanti o idonei alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale e ciclabile.

Il sistema del verde dei nuovi insediamenti dovrà essere messo in relazione attraverso una rete di collegamenti da mantenere o da stabilire, con il verde pubblico esistente, privilegiando:

- gli spazi verdi adiacenti i corsi d'acqua, i percorsi pedonali e ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- il verde e le alberature lungo strada;
- gli spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini del centro abitato;

con l'obiettivo di promuovere il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.



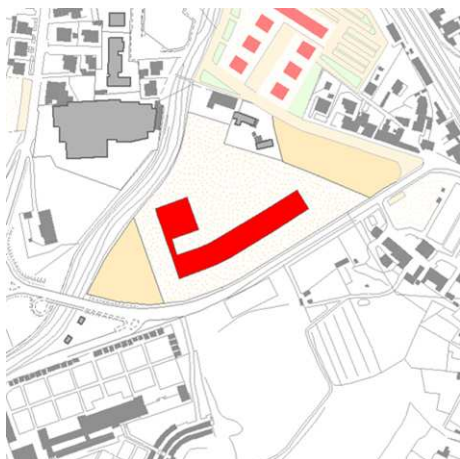


Immagine 1 - polo scolastico I.P.S. R. Magiotti



Immagine 2 - polo scolastico di Levane

7. istruzione e attrezzature collettive

7.1. un progetto per le scuole: Montevarchi e Levane

La dotazione di attrezzature scolastiche del Comune non necessita in questo momento, di ampliamenti significativi, ma impone una urgente azione nei confronti di quei plessi scolastici che per le loro condizioni di degrado necessitano di porre in opera interventi consistenti anche fino alla delocalizzazione.

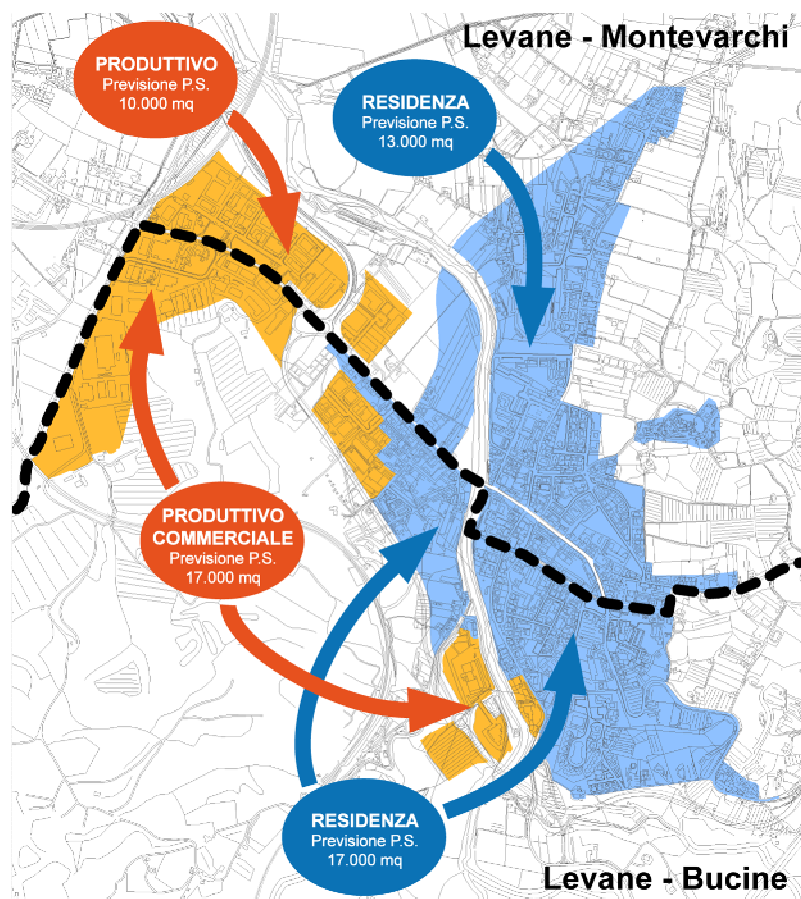
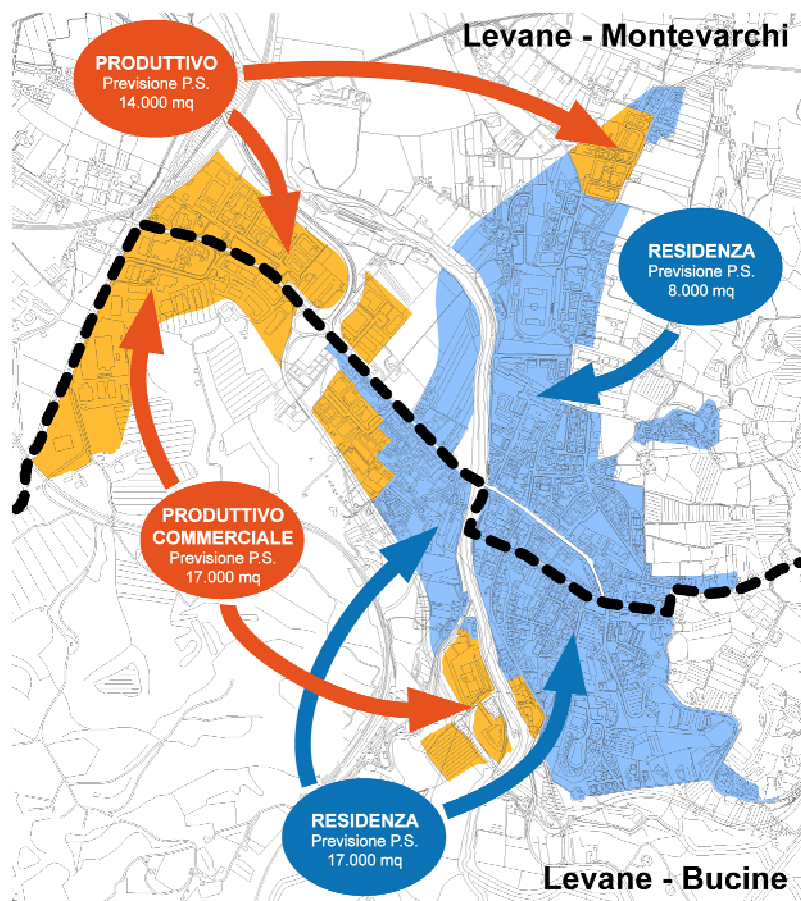
Due sono gli interventi urgenti per i quali l'Amministrazione comunale ha già verificato più soluzioni alternative:

- il polo scolastico di Levane; [vedi immagine 2]
- l'istituto statale professionale R. Magiotti. [vedi immagine 1]

Per quanto riguarda il polo scolastico di Levane il Regolamento Urbanistico, nell'ottica di una revisione generale indotta dalle condizioni di degrado dell'edificio scolastico che ospita la scuola media, aveva optato per la soluzione del trasferimento della sede creando una sola area scolastica centrale al nucleo urbano di Levane, realizzando un ampliamento della scuola elementare esistente come meglio descritto nella scheda norma per servizi AT_S4 "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE". L'idea maturata con il Regolamento Urbanistico è apparsa complessa e di difficile attuazione, conseguentemente sono state vagliate alcune ipotesi alternative di organizzazione dei plessi scolastici di Levane fino a giungere ad una soluzione conclusiva, condivisa anche con gli abitanti di Levane, che prevede la demolizione dell'edificio della scuola media, le cui condizioni di degrado non consentono alcuna forma di recupero, e la sua ricostruzione nello stesso luogo. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una palestra, di cui è attualmente sprovvista la scuola, in un'area contigua e la realizzazione di una nuova scuola materna che consentirà di liberare spazi nell'attuale plesso scolastico occupato dalle scuole elementari. La sistemazione a parco attrezzato di pertinenza della scuola assume anche il ruolo di collegamento fra tutti gli edifici scolastici della frazione.

La lunga riflessione fatta sulla riorganizzazione del polo scolastico della frazione prende in considerazione non solo l'incremento della popolazione scolastica indotta dalle previsioni di sviluppo residenziale del solo comune di Montevarchi, ma tiene conto di quanto previsto nel Regolamento Urbanistico recentemente approvato dal Comune di Bucine.

Il confine amministrativo fra il Comune di Montevarchi e quello di Bucine passa attraverso la frazione di Levane senza soluzione di continuità fra il tessuto edilizio montevarchino e quello di Bucine, ambedue caratterizzati dalla compresenza di insediamenti residenziali e produttivi. Il Comune di Bucine nel nuovo strumento ha previsto un incremento resi-



denziale consistente (pari al doppio di quello di Montevarchi) che si presume nel tempo possa gravare sulle attrezzature scolastiche previste tutte nella porzione montevarchina.

[vedi immagini pagina precedente]

Per quanto concerne invece l'Istituto Magiotti l'Amministrazione comunale ha condiviso con quella provinciale la scelta di delocalizzare l'edificio scolastico non ravvisando alcuna possibilità di recupero dell'edificio esistente ancora utilizzato. L'Amministrazione comunale ha proposto l'ubicazione in un'area lungo via Sugherella nei pressi della stazione ferroviaria quale area sufficientemente adeguata ad ospitare l'istituto dimensionato secondo gli standard scolastici attuali dotato dei necessari locali accessori. Gli uffici tecnici della Provincia stanno elaborando il progetto di fattibilità del nuovo plesso scolastico da sottoporre all'Amministrazione comunale e agli organi competenti.

7.2. l'area per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati

Nell'area compresa fra il viadotto della direttissima e la linea ferroviaria lenta, il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico prevedevano la realizzazione di un'area "produttiva speciale" da destinare a deposito di cantieri edili per imprese di costruzione e per stoccaggio materiali ingombranti. La previsione non ha avuto esito e nel frattempo nella stessa area è pervenuta richiesta di variante al Regolamento Urbanistico, da parte della Centro Servizi Ambiente, per la realizzazione di un centro per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati, attività che la CSA è costretta a trasferire dalla discarica di Podere Rota nel Comune di Terranuova Bracciolini per mancanza di spazio.

Come già stabilito negli strumenti urbanistici l'area per la sua localizzazione e caratteristiche morfologiche è adeguata ad accogliere questa tipologia di attività. A differenza però della precedente previsione la nuova attività richiede la realizzazione di manufatti stabili e non precari e quindi una consistente edificazione nonché infrastrutturazione dell'area. La proposta di CSA ha indotto l'Amministrazione a riflettere in maniera più ampia sulle potenzialità dell'area in relazione alle sue peculiarità. Oltre a mantenere il parcheggio previsto al margine della SR69, dovendo realizzare una viabilità di accesso al centro di stoccaggio lungo il viadotto della direttissima appare opportuno sfruttare lo spazio presente fra i piloni per la sosta degli automezzi pesanti risolvendo l'annoso problema della presenza (130 mezzi pesanti) in aree di parcheggio pubblico dislocate in vari e inadeguati punti della città.

La realizzazione dell'intervento permetterà di creare l'ultimo tratto di collegamento con il tracciato viario lato ferrovia alternativo alla SR69 utile per il suo ulteriore depotenziamento (cfr. paragrafo 8.1.).

[vedi immagine 3]

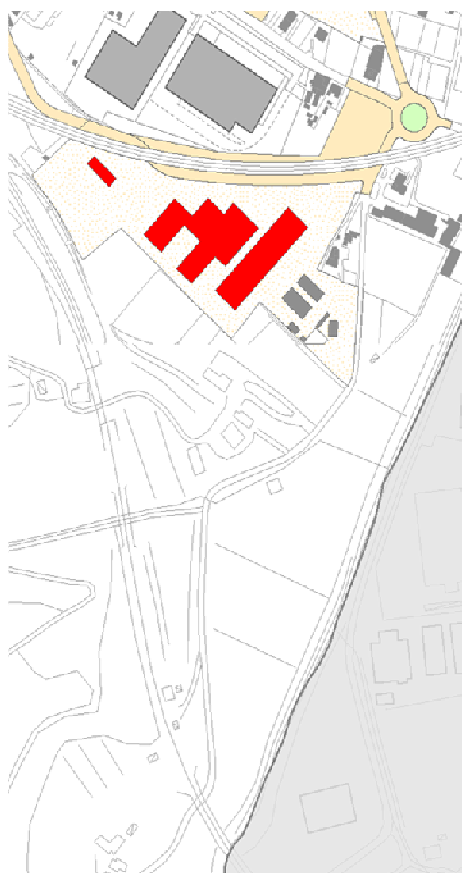


immagine 3 - progetto CSA



variante SR69

8. il sistema della mobilità

8.1. La trasformazione da "lineare" a "rete" del sistema viario di fondovalle e la nuova autostazione: due necessità improcrastinabili

La crescita del Comune di Montevarchi attorno ad un unico asse viario di attraversamento, la SR 69, e la crescita esponenziale del numero dei veicoli e del conseguente volume di traffico mostra oggi, in maniera evidente, tutta la sua problematicità e la palese inadeguatezza della rete viaria esistente.

I dati di seguito riportati evidenziano il numero di passaggi giorno nei punti più critici del sistema della mobilità cittadina inducendo alcune considerazioni, a partire da un dato certo che è quello della realizzazione della variante alla SR 69 con il nuovo ponte sull'Arno, (in corso di cantierizzazione) che sposterà senza dubbio una quota consistente del traffico di attraversamento che, insieme al traffico locale, intasano nelle ore di punta il tratto che congiunge Montevarchi a Levanello.

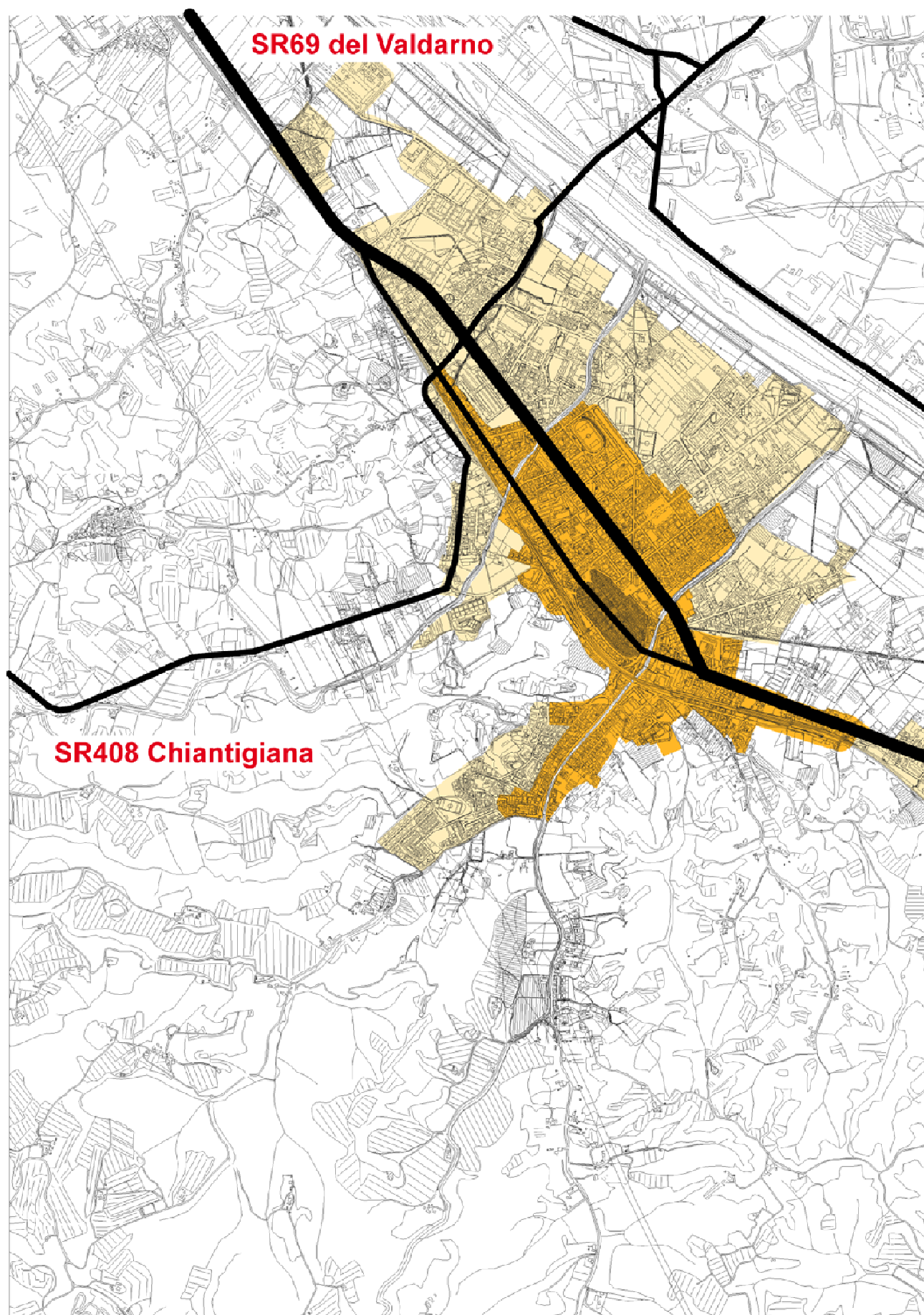
[vedi tabella 1 e immagini pagine seguenti]

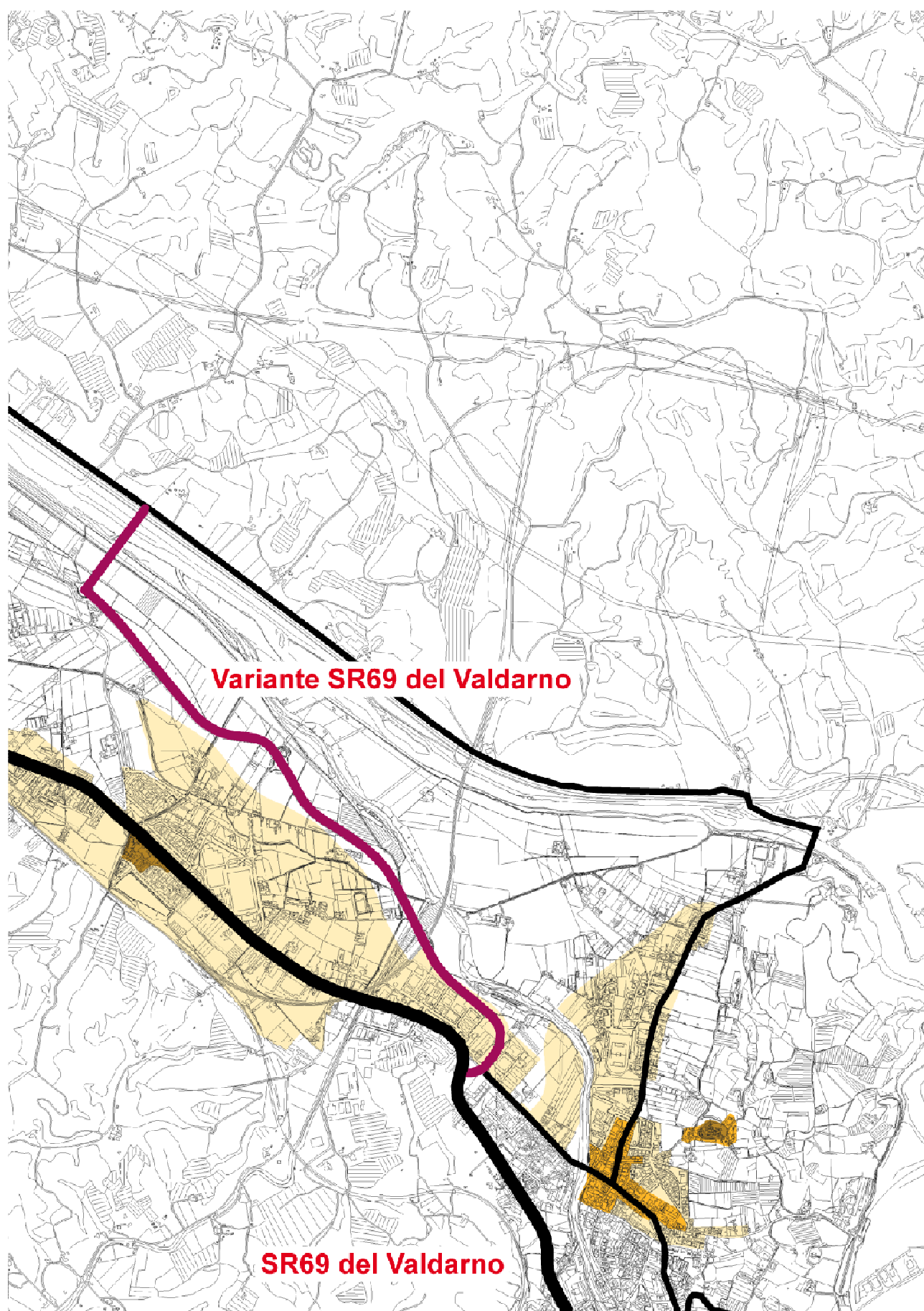
tabella 1 - Rilevamenti Traffico Giornaliero Medio (T.G.M.) in veicoli/giorno – fonte Piano della Mobilità del Valdarno

Postazione 1 – ponte sull'Arno a Terranuova Bracciolini		Postazione 2 – Rotatoria Mocarini	
T.G.M. bidirezionale	28.571	T.G.M. bidirezionale	28.148
T.G.M. verso Terranuova Bracciolini	14.474	T.G.M. verso Terranuova Bracciolini	13.947
T.G.M. verso Montevarchi	14.097	T.G.M. verso Casello – A1	14.200
Postazione 1 – SP11 Sud-Ovest di Terranuova Bracciolini		Postazione 2 – SP11 Sud di Terranuova Bracciolini	
T.G.M. bidirezionale	9.141	T.G.M. bidirezionale	28.377
T.G.M. verso Terranuova Bracciolini	4.481	T.G.M. verso Terranuova Bracciolini	12.922
T.G.M. verso Levane	4.661	T.G.M. verso Montevarchi	15.456



variante SR69



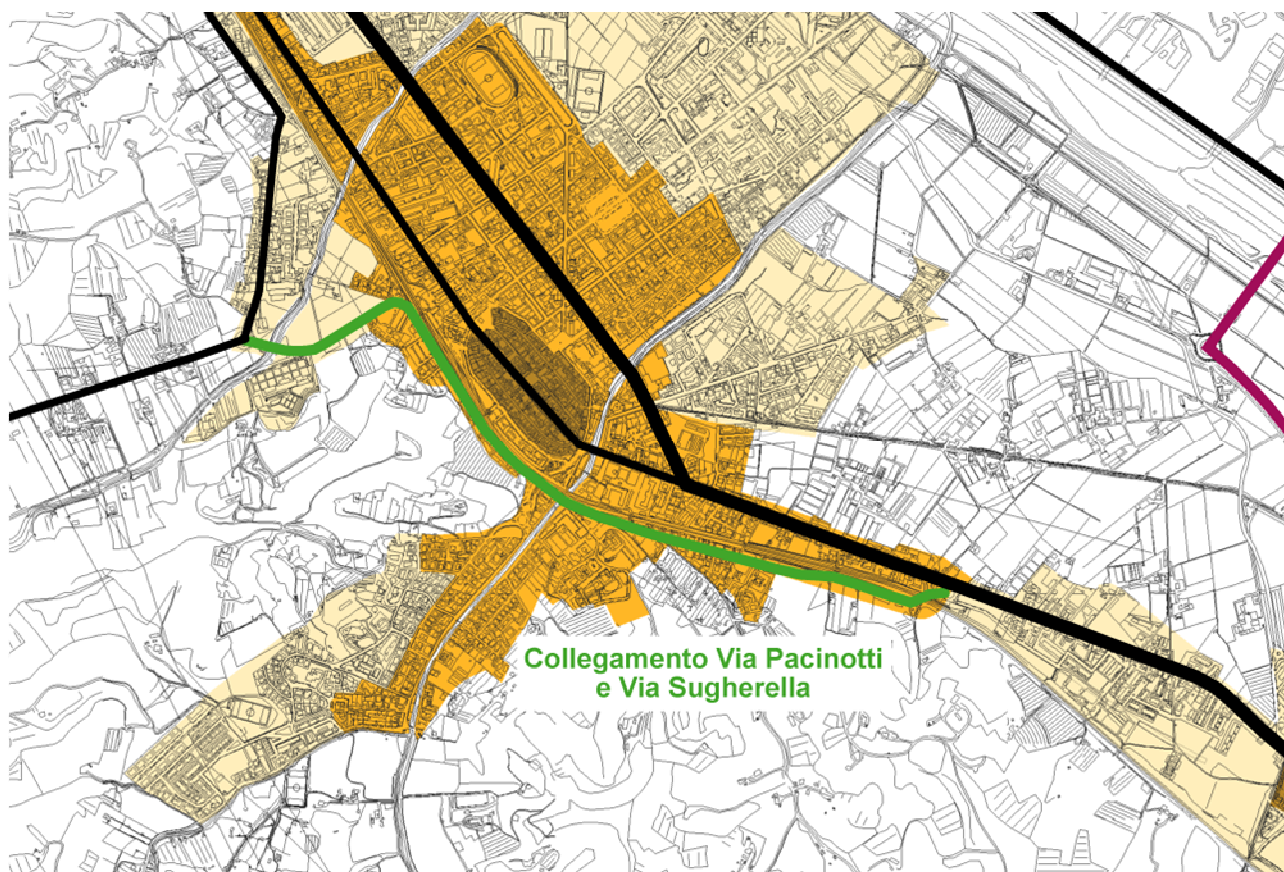


Posto che i problemi dell'attraversamento, da e verso Montevarchi, vengano risolti con il ponte sull'Arno e il raggiungimento del casello autostradale in riva destra dell'Arno nel Comune di Terranuova Bracciolini, è necessario pensare in maniera più stringente, rispetto alla ipotesi maturata in sede di progetto del Piano Strutturale, al sistema della mobilità di carattere locale ponendo l'attenzione su alcuni punti nodali della questione.

Nel corso del quinquennio trascorso l'Amministrazione si è adoperata per risolvere alcune delle criticità più pressanti come il collegamento tra via Pacinotti e via Sugherella (**ponte Bailey sul torrente Dogana**), e il miglioramento del collegamento tra via Sugherella e via Chiantigiana (**nuovo ponte sul torrente Giglio e rotonda**), realizzando una valida alternativa all'attraversamento del centro cittadino, fino ad allora assolto dal solo viale Diaz. Sempre con l'obiettivo di creare viabilità alternative al tracciato della SR 69 è stato realizzato il **prolungamento di Via Pacinotti** fino al sottopasso della ferrovia che sarà oggetto di un prossimo ampliamento. La messa in esercizio di questi nuovi assi viari a sud del centro storico e della ferrovia, ha mitigato la problematica, pur rimanendo ancora forte il disagio legato al traffico locale di attraversamento della città.

[vedi immagine sottostante]

La imminente cantierizzazione della variante alla SR 69 ha indotto l'Amministrazione a prevedere un ulteriore **tracciato alternativo ubicato a**



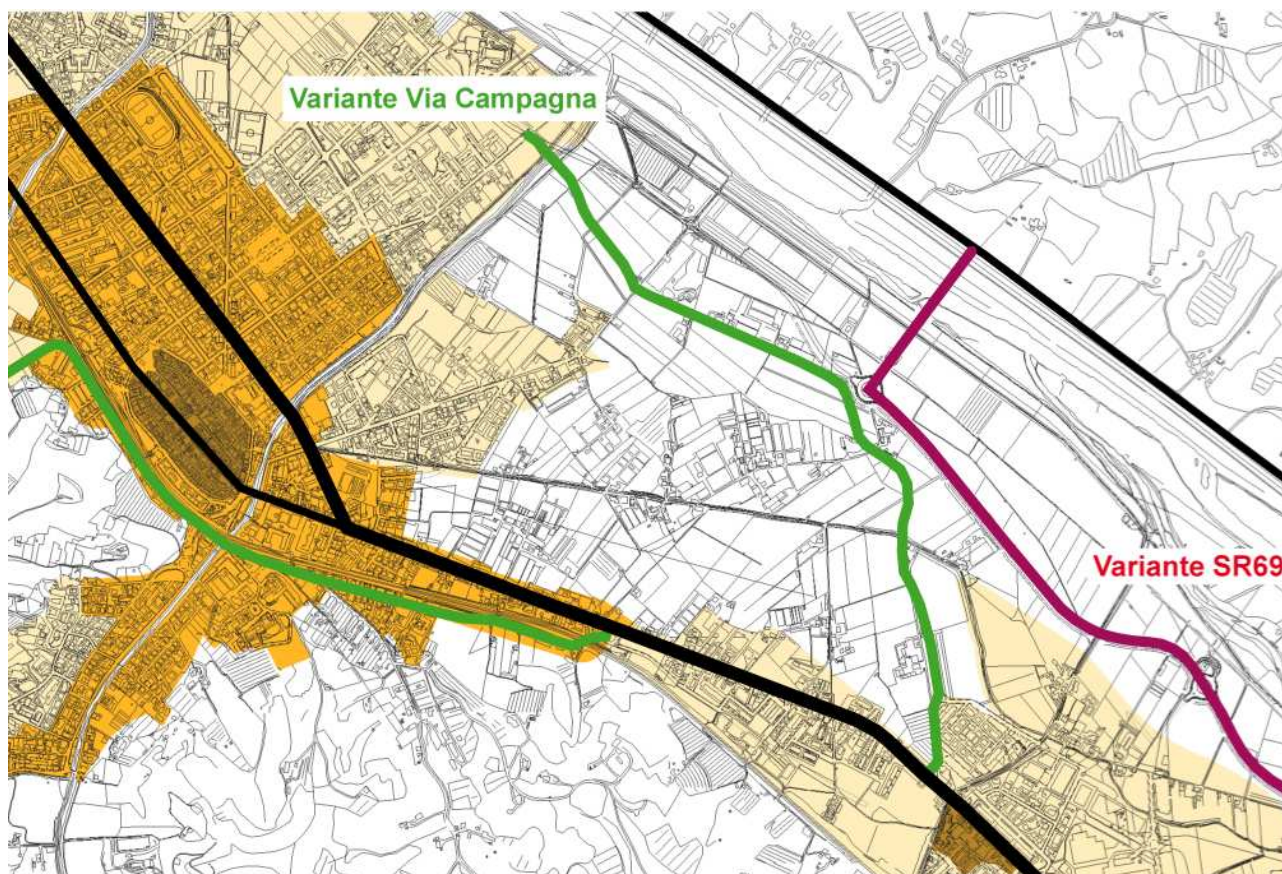
nord-est della SR69 che lambisce l'area ortoflorovivaistica. Si tratta di un tracciato per la maggior parte esistente (Via Campagna) e già utilizzato, talvolta, quale alternativa per bypassare le code che si formano sulla SR69 soprattutto nelle ore di punta, ma che presenta una sezione inadeguata al carico di traffico che già oggi sostiene. Il nuovo tracciato, di cui è in corso la progettazione esecutiva, collegherà il centro di Levanella con la parte a nord dell'area PEEP del capoluogo prevedendo:

- l'allargamento della sede stradale (via Campagna) in alcuni tratti;
- la parziale modifica del suo disegno planimetrico in altri;
- l'inserimento di nuovi tratti di collegamento con quelli esistenti;
- la realizzazione di un ponte sul torrente Dogana;

con l'obiettivo di fornire una ulteriore e sicura possibilità di percorrenza, in alternativa alla attuale SR 69, in direzione nord-sud.

[vedi immagine sottostante]

Il tratto terminale del nuovo tracciato stradale, ovvero quello che dalla rotonda del nuovo ponte sull'Arno termina oltre il torrente Dogana, dovrà essere oggetto di valutazione di fattibilità concertata con la Provincia e con l'Autorità di Bacino (per la presenza delle casse di espansione) quale ipotesi alternativa al tracciato originariamente proposto dalla Provincia. Mentre nella variante al Regolamento Urbanistico questo nuovo tracciato era stato pensato come provvisorio per mitigare l'impatto della cantierizzazione della SR 69, oggi, in ragione del notevole sforzo che l'Amministrazione sta affrontando per la realizzazione di questa strada, è opportu-



no che il tracciato sia assunto come definitivo assorbendo il sostenuto traffico locale da e verso il polo industriale di Levanella: intercettando quindi, non il traffico pesante che troverà sfogo nella variante alla SR 69, ma il traffico locale degli addetti e dei residenti.

Questa nuova prospettiva di percorrenza ha indotto a ritornare su una scelta fatta solo parzialmente nel Piano Strutturale ovvero alla previsione di un **tracciato continuo lungo l'Arno che dal ponte sul Dogana si raccordi con lo svincolo "Strada dell'Ospedale - Ponte Mocarini"**.

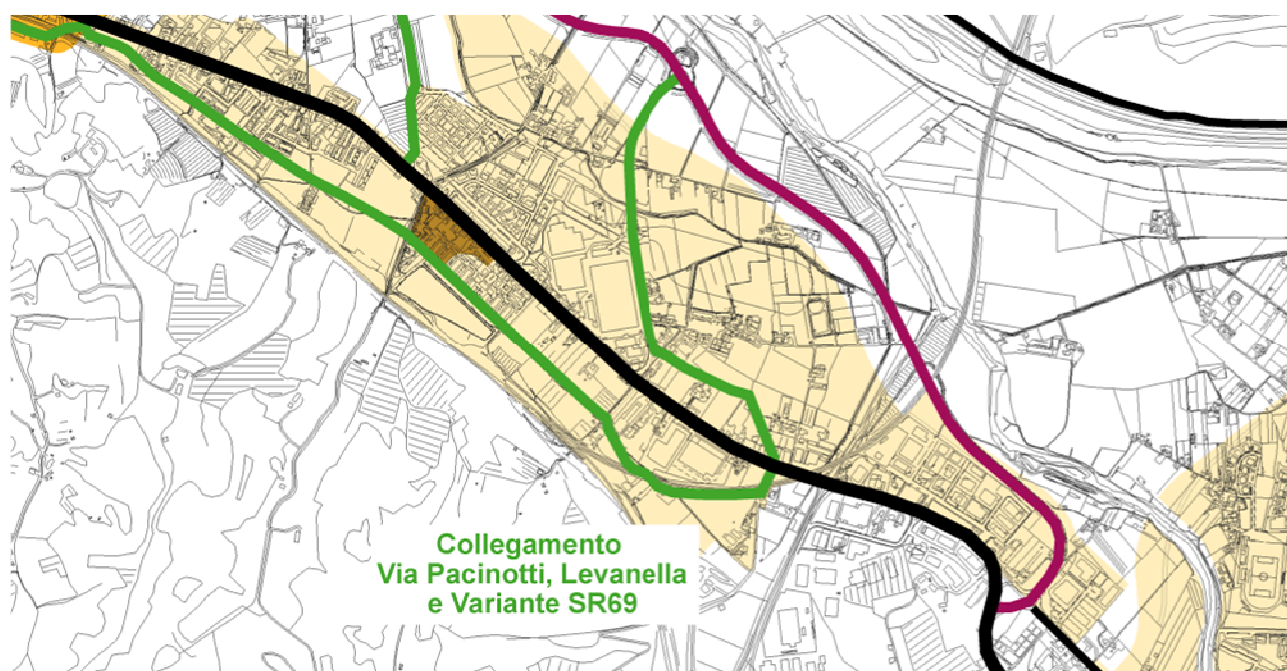
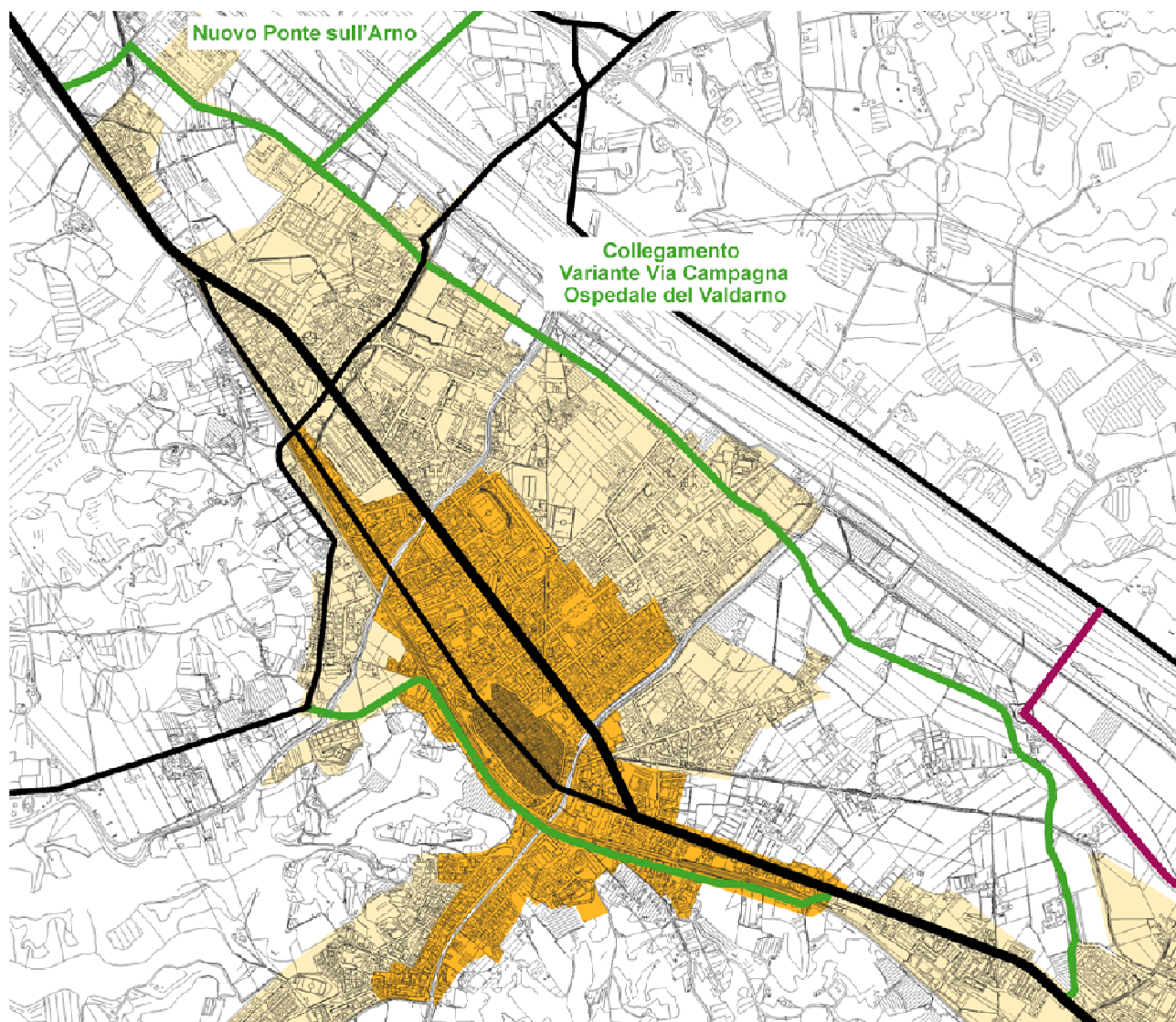
Il tracciato ponte Dogana – via Einaudi, previsto nel Piano Strutturale (solo per un breve tratto realizzato) confluenso su via della Costituzione affidava al tracciato esistente di via Calamandrei e al suo prolungamento fino al raccordo con via Farnia (previsto e non realizzato), il compito di assorbire il traffico locale di attraversamento del fondovalle. Pur essendo un'opera complessa, soprattutto nel tratto terminale di raccordo con lo svincolo esistente sul Ponte Mocarini per l'attraversamento del Borro di Spedaluzzo, si ritiene che la proposta potrebbe essere risolutiva per dotare la città di Montevarchi di una viabilità adeguata al traffico cittadino con l'obiettivo, più volte palesato, di scaricare Viale Diaz dal traffico di attraversamento e renderlo, attraverso la ridefinizione della sua sezione stradale, un asse con caratteristiche di viale urbano.

[vedi immagine pagina seguente]

Un'ulteriore idea che ha assunto forma più recentemente è quella di rivedere il sistema di collegamento ad ovest di Levanella, in parte già realizzato fino al sottopasso della ferrovia (prolungamento via Pacinotti), realizzato a tratti fino al torrente Valdilago, appannaggio delle aree di trasformazione previste nel tratto successivo. Il tracciato come descritto era già previsto nella sua interezza nel Regolamento Urbanistico, la proposta maturata, anche in virtù di condizioni al contorno in parte modificate, consta di un'ulteriore tratto di viabilità che chiude il sistema passando alle spalle della zona industriale esistente (Prada – Pegaso) e il nuovo polo per servizi (cfr. paragrafo 7.2.), ricollegandosi attraverso una rotatoria alla SR 69 e al tracciato di servizio alla nuova area produttiva lato Becorpi, creando una sorta di tracciato ad anello che consentirà una decisa fluidificazione del traffico veicolare.

[vedi immagine pagina seguente]

Il ridisegno del **sistema della viabilità a Levanella** mira sostanzialmente a definire con maggiore attenzione i rapporti con l'espansione produttiva che non ha ancora avuto attuazione, mantenendo l'obiettivo di depotenziare la SR 69. Il nuovo tracciato viario previsto fra la SR69 e l'abitato di Becorpi (lato Arno) intende rendere autonome le due aree di trasformazione a destinazione produttiva previste fronte strada, dotandole di adeguate aree di parcheggio e di consistenti aree destinate a verde con lo specifico ruolo di filtro con l'abitato di Becorpi. Dall'altro lato, la previsio-



ne dell'area per servizi dedicata allo stoccaggio e cernita dei rifiuti differenziati crea l'occasione per ricollegare l'ultimo tratto del tracciato che corre parallelo alla ferrovia con la nuova rotatoria di Levanella sempre con l'obiettivo di scaricare ulteriormente il traffico dalla SR 69.

[vedi immagine sottostante]



Ulteriori azioni di importanza strategica per la risoluzione del problema del traffico attengono alla sfera del trasporto pubblico e all'obiettivo di un suo potenziamento. Analisi specifiche sono state svolte dalla Regione Toscana nell'ambito del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica attraverso le quali il Comune di Montevarchi è stato individuato come polo strategico del Valdarno Superiore per potenziare l'offerta del trasporto pubblico su ferro. Al contempo dovranno essere create le condizioni per la realizzazione di un sistema intermodale con il trasporto pubblico su gomma che svolge il ruolo di rete capillare da e verso i numerosi centri minori del Valdarno Superiore.

L'obiettivo, alla luce della programmazione regionale, è quello di creare le condizioni di un efficiente scambio con il trasporto pubblico su gomma sia pubblico che privato realizzando **una nuova autostazione** e potenziando il numero di posti auto nel suo intorno.

Alcuni numeri:

Numero utenti giornalieri da e verso Montevarchi che utilizzano la ferrovia

[vedi tabella 1 pagina seguente]

Numero utenti giornalieri da e verso Montevarchi che utilizzano il trasporto pubblico su gomma (fermata di Piazza Vittorio Veneto):

- *“percorsi” che utilizzano la fermata durante la settimana 133;*
- *“corse” effettuate dai “percorsi” durante la settimana 533;*
- *utenti che utilizzano la fermata come punto di partenza giornalmente 819;*
- *utenti che utilizzano la fermata come punto di arrivo giornalmente 864.*

Numero di posti auto attualmente disponibili a servizio degli utenti del trasporto pubblico 520;

Numero di posti auto a servizio degli utenti del trasporto pubblico previsti 650.

L'esigenza di carattere generale che vede Montevarchi e la sua area ferroviaria assumere un ruolo particolare nel contesto più generale del trasporto pubblico nel Valdarno superiore, ha visto l'Amministrazione impegnata da subito nel porre in atto l'obiettivo regionale. In concreto si tratta di utilizzare l'area ferroviaria parzialmente dismessa per la realizzazione di un nodo intermodale (scambio ferro-gomma) per favorire l'uso del trasporto pubblico ampliando il servizio ferroviario e localizzando al contempo l'autostazione di linea nell'attuale area ferroviaria dismessa, potenziando contestualmente il numero di posti auto a servizio degli utenti del trasporto pubblico.

Pur essendo la città di Montevarchi dotata di una autostazione costruita intorno agli anni '80 in un interno di Viale Diaz, la fermata cosiddetta “delle Logge” ha da sempre mantenuto un ruolo strategico nel sistema del trasporto pubblico su gomma proprio per la sua ubicazione nel centro storico e nelle vicinanze della stazione ferroviaria, come si può evincere dai dati sopra riportati.

La nuova ubicazione dell'autostazione presenta il vantaggio di liberare Piazza Vittorio Veneto, che è attualmente oggetto di un integrale rifaci-

mento, dalla sosta degli autobus, mantenendo una unica percorrenza carrabile (inibendo l'attuale funzione di spartitraffico come ben si rileva nel grafico riportato a lato), che permette di restituire la piazza alla sosta e al godimento dei pedoni.

Nell'ambito del potenziamento del trasporto pubblico condiviso dai vari livelli istituzionali e definito in via generale nel protocollo di intesa sottoscritto in data 04.11.2008 da Regione Toscana, Provincia di Arezzo, RFI spa e Comune di Montevarchi occorre, al fine di adeguare il nuovo scenario alla strumentazione urbanistica vigente mutare le previsioni originarie con:

- la riduzione del perimetro dell'area ferroviaria a favore della realizzazione dell'autostazione (la società RFI Spa ha già messo a disposizione le aree e gli immobili di sua proprietà non più utilizzati);
- la demolizione (in parte già eseguita) di alcuni immobili contigui alla porzione di area ferroviaria per permettere un adeguato accesso alla nuova autostazione;
- la riconversione dell'autostazione posta in via Sante Tani;
- la realizzazione di tre nuove aree di parcheggio a servizio degli utenti del trasporto pubblico denominate “La Svolta”, “La Loggia” e “Ponte Giglio”,

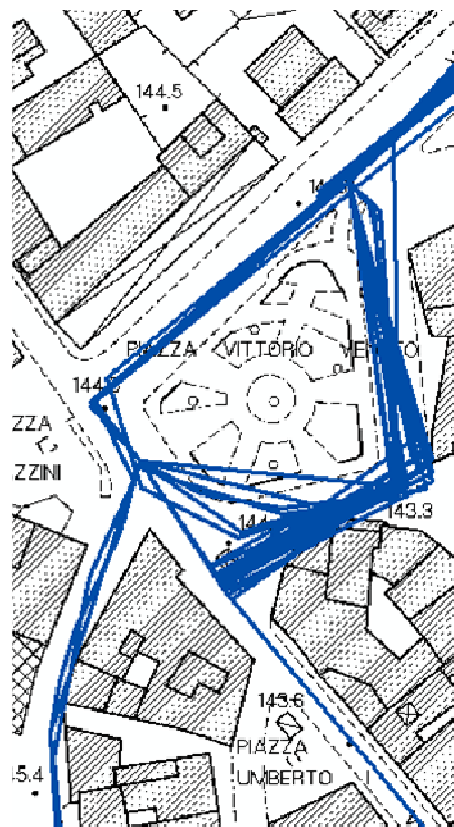


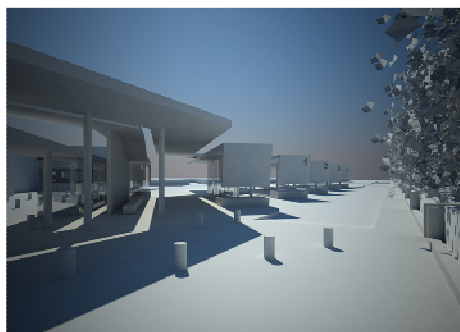
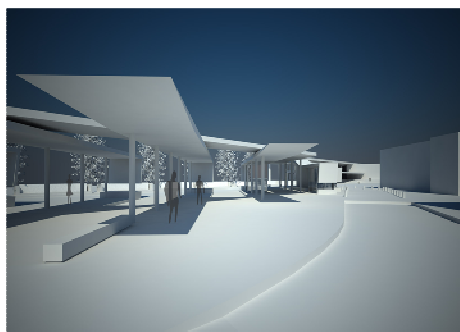
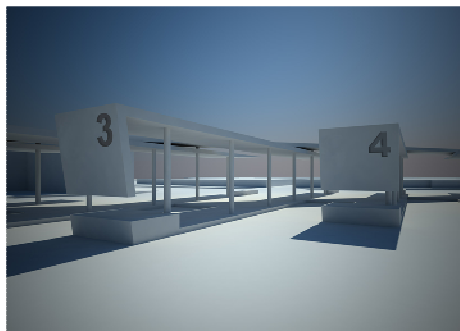
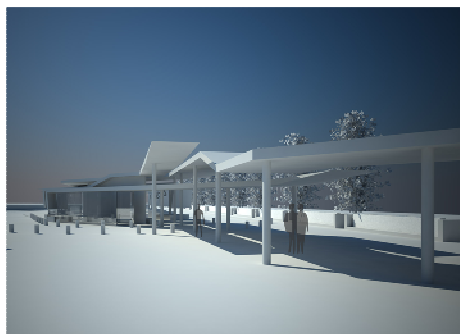
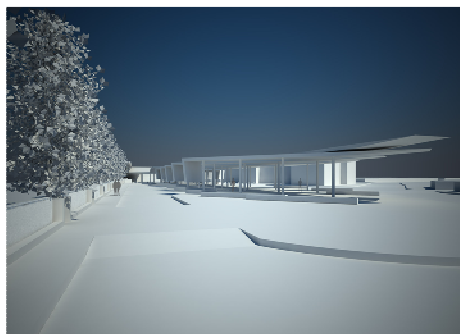
tabella 2 - Utenti in passaggio presso le stazioni ferroviarie – dati Provincia di Arezzo

Valore medio giornaliero in partenza sui convogli ferroviari

Stazioni	lunedì	martedì	mercoledì	giovedì	venerdì	sabato	domenica	media giorno feriale tipo
Arezzo	2.232	2.598	2263	2.025	2.410	1.841	1.005	2.306
Ponticino	88	139	112	132	122	111	17	119
Laterina	101	95	105	86	75	42	10	92
Bucine	156	165	173	161	140	162	15	159
Montevarchi.	1646	1.751	1763	1909	1667	967	476	1.747
San Giovanni V.no	1.699	1.704	1828	1995	1.794	993	430	1.804
Figline V.No	2.285	2.213	2348	2318	2.442	1.241	515	2.321
totale	8.207	8.665	8592	8626	8.650	5.357	2.468	8.548

Valore medio giornaliero in arrivo sui convogli ferroviari

Stazioni	lunedì	martedì	mercoledì	giovedì	venerdì	sabato	domenica	media giorno feriale tipo
Arezzo	2.310	2.292	2.571	2.435	2.530	1.889	736	2.428
Ponticino	186	191	192	198	178	114	26	189
Laterina	141	119	102	143	133	82	10	128
Bucine	205	208	181	212	185	125	36	198
Montevarchi.	1.757	1.761	1.680	1.859	1.617	982	484	1.735
San Giovanni V.no	1.587	1.579	1.600	1.671	1.376	984	469	1.563
Figline V.No	2.078	1.894	1.999	1.786	1.800	942	500	1.911
totale	8.264	8.044	8.325	8.304	7.819	5.118	2.261	8.151



nuova autostazione studi preliminari

come meglio descritto nello studio di fattibilità allegato alla Delibera del C.C. n.82 del 25.07.2007 I.E. "Atto di indirizzo relativo al piano di intervento pluriennale necessario a favorire l'intermodalità nell'ambito dei trasporti pubblici locali".

[vedi immagini nuova autostazione studi preliminari]



8.2. La riqualificazione del centro storico di Levane

Nessuna valutazione era stata fatta, all'epoca della redazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per quanto concerne le condizioni del centro storico di Levane, mentre oggi appare urgente, anche alla luce della variante di Levane che bypassa il centro storico, provare a pensare un nuovo assetto della mobilità in modo da consentire una maggiore e più adeguata vivibilità della piazza e del piccolo centro commerciale che su di essa affaccia.

L'obiettivo prioritario dell'Amministrazione è quello di restituire vivibilità alla piazza e al borgo lineare storico della frazione. Solo ora con l'apertura della variante alla SR 69, realizzata nel territorio di Bucine, è possibile ipotizzare una mobilità che consenta di pedonalizzare il piccolo centro. L'operazione è comunque complessa visto lo stato di fatto su cui è necessario intervenire. Nella sostanza per inibire anche il traffico locale nel centro storico è necessario creare le condizioni per un facile accesso ed una agile sosta nelle aree contigue. L'idea muove dalla possibilità di trasferire la capacità edificatoria, esito della demolizione di un edificio produttivo dismesso posto alle spalle del centro storico in via quattordici luglio, in altra area, sempre a Levane, destinando l'area lasciata libera dalla demolizione a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e dei residenti. Contestualmente, al fine di creare un adeguato flus-

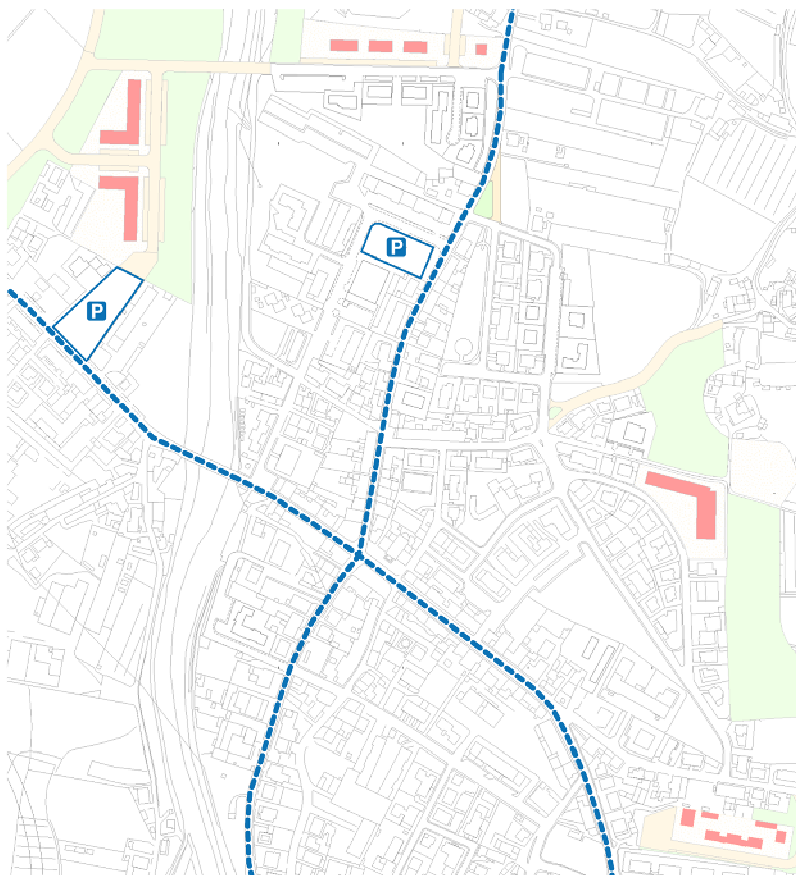


immagine 1 - Levane - stato di fatto

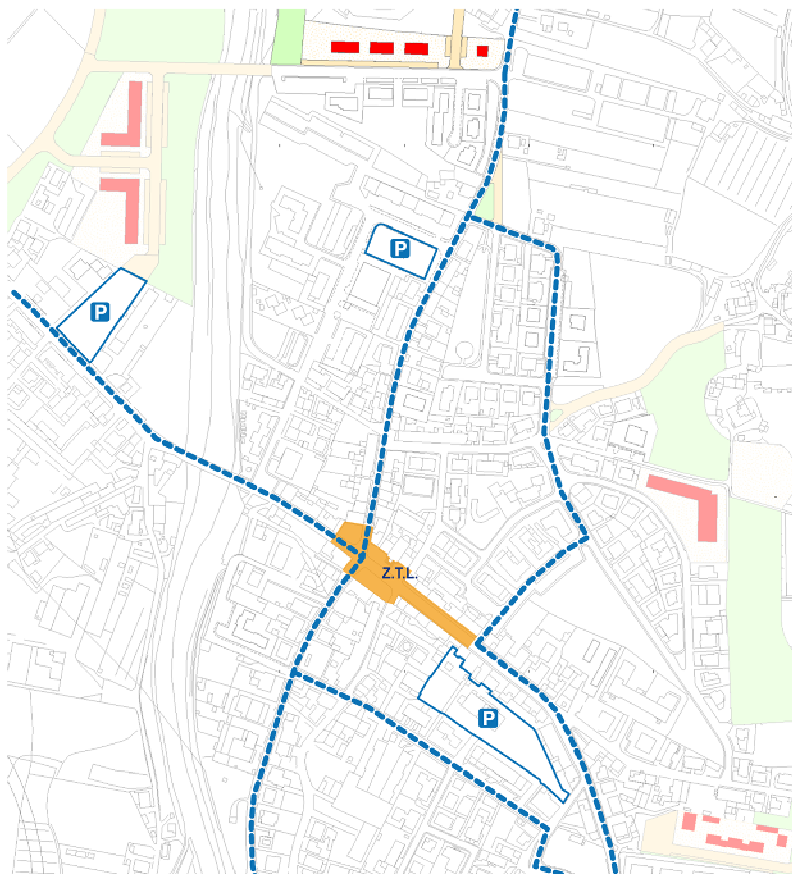


immagine 2 - Levane - stato di progetto (1^ fase)

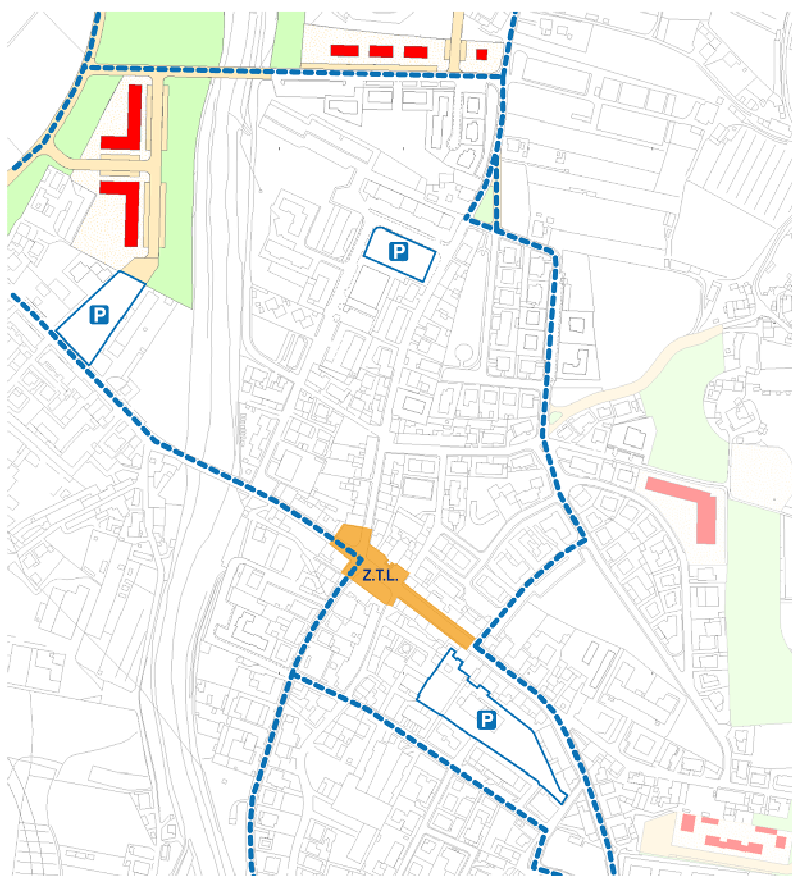


immagine 3 - Levane - stato di progetto (2^ fase)

so di traffico di margine, dovrà essere operata la demolizione di due edifici esistenti prevedendo la loro ricostruzione in altra area. L'ipotesi, indagata ormai da qualche tempo, vede i soggetti coinvolti interessati all'operazione. L'Amministrazione si è già mossa in questo senso per verificare la disponibilità della parte privata, che pur ponendo alcune condizioni, ha dimostrato disponibilità in questo senso. L'area deputata ad accogliere il trasferimento è stata individuata al margine sud del campo sportivo, che per dimensioni, localizzazione e infrastrutturazione è stata giudicata in grado di sostenere il carico urbanistico in trasferimento nonché quello derivante dalla necessaria indennità del terreno sempre di proprietà privata. [vedi immagine 4]

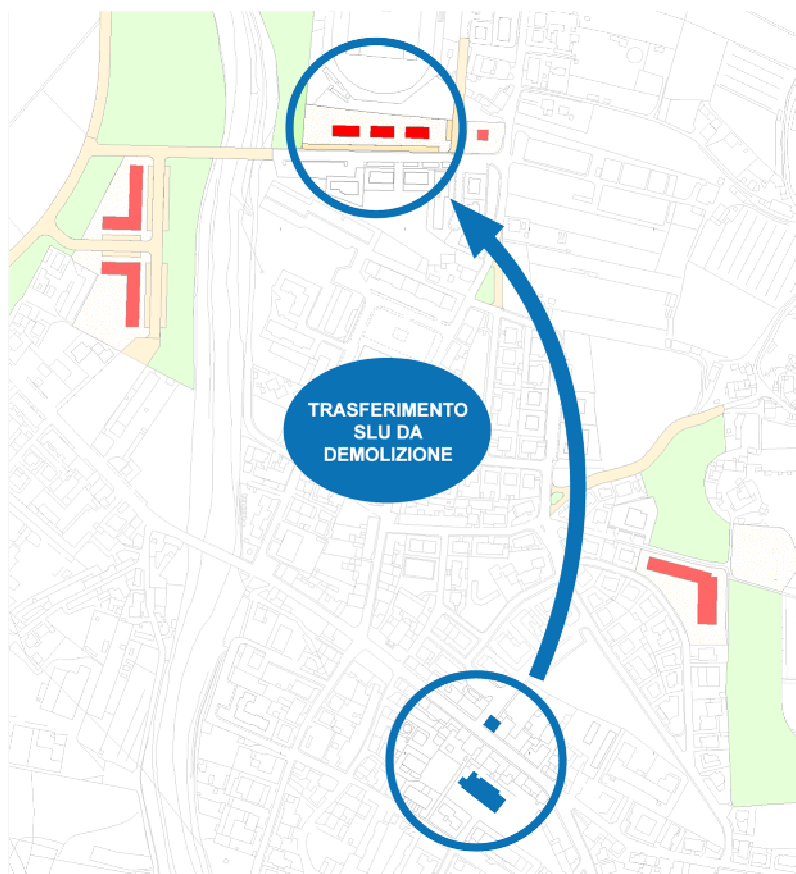


immagine 4

9. un regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia ⁽¹⁾

(testo a cura di Massimiliano Vanella)

9.1. Premessa

La richiesta dell'amministrazione è quella di dotarsi di un Regolamento che, a partire dalle "Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana", sia costituito da una serie iniziale di misure (aggiornabili ed incrementabili in tempi diversi) rivolte ad aumentare la qualità costruttiva degli edifici, curando in maniera prioritaria gli aspetti di efficienza energetica.

L'obiettivo che ci si pone è il miglioramento graduale della qualità edilizia a partire dai temi e dalle soluzioni sperimentate che danno maggiori contributi alla sostenibilità ambientale. Si privilegia per questo l'efficienza energetica dell'involucro, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, l'uso consapevole e attento delle risorse e dei materiali costruttivi.

Si propone di introdurre una procedura normativa di semplice applicazione, che non sconvolga l'iter tecnico amministrativo esistente: si utilizza lo stesso metodo vigente per legge, ma con parametri più restrittivi, per ottenere risultati precisi e quantificabili. Si favorisce così un'edilizia contemporanea che, rispetto ai principali problemi ambientali, si pone l'obiettivo del minor consumo possibile di combustibile e della riduzione delle emissioni in aria di CO₂ e PM₁₀.

Questo è possibile prestando massima attenzione all'efficienza energetica dell'involucro edilizio ed in un secondo momento utilizzando fonti energetiche alternative a quelle derivate dal petrolio. L'esempio ed i risultati raggiunti dall'architettura civile in Austria, Svizzera, Germania ed in Italia concentrati prevalentemente in Alto Adige, ci confermano che una grande riduzione dei consumi nella stagione invernale è un risultato possibile con tecnologie attualmente a disposizione sul mercato.

La prevenzione del surriscaldamento estivo, altro aspetto importante per un zona climatica come quella di Montevarchi, può essere decisamente migliorata garantendo un adeguato ombreggiamento e prestando una nuova attenzione alle caratteristiche dell'involucro edilizio.

Pertanto riteniamo di esplicitare qui di seguito, in maniera puntuale, le priorità e la strategia di intervento da tenere come linee guida del Regolamento al fine di ottenere risultati concreti e migliorare la qualità degli edifici (comfort e risparmio energetico).

Obiettivo:

- Riduzione dell'uso di fonti energetiche derivate dal petrolio e non rinnovabili;
- Riduzione emissioni in aria (polveri e CO₂);
- Prevenzione surriscaldamento estivo.

⁽¹⁾ *Da tempo è in corso di definizione il testo di un regolamento per la realizzazione di edifici a basso consumo energetico. L'obiettivo è quello di introdurre nella normativa comunale un sistema di semplici norme per migliorare la qualità degli interventi edilizi sotto il profilo dell'efficienza energetica e del risparmio delle risorse idriche.*

Viste le condizioni di scarsa conoscenza e assoluta sottovalutazione del problema energetico sia da parte di operatori (tecnici e costruttori) che degli utenti finali dell'edilizia residenziale, è stata intrapresa una attività di comunicazione e informazione su questi temi, propedeutica alla definizione della disciplina specifica. E' stata predisposta una bozza di regolamento e, al fine di verificare la sua applicabilità e la distanza con la consuetudine progettuale locale, è stato pubblicato un bando per selezionare alcuni progetti e testare in maniera concreta le norme proposte attraverso il confronto fra i progettisti, i tecnici comunali e gli incaricati della redazione del regolamento. L'incontro, svoltosi in data 25.06.2008 ha permesso di chiarire alcuni concetti e di affinare e declinare i contenuti del Regolamento.

La revisione degli strumenti urbanistici è apparsa occasione interessante per introdurre anche questa tematica di grande attualità da condividere con i cittadini e con gli operatori del settore nel processo di valutazione integrata in corso riportando qui di seguito una presentazione del Regolamento.

Metodo:

- Efficienza energetica dell'involucro;
- Efficienza degli impianti;
- Utilizzo fonti energetiche rinnovabili.

Incentivi possibili:

- Riduzione degli oneri per le nuove costruzioni, sgravi fiscali per il risanamento del patrimonio edilizio esistente, consegna di un riconoscimento di qualità da affiggere sull'edificio, concorsi annuali per il riconoscimento degli interventi di particolare qualità architettonica.

9.2. Cronologia del lavoro svolto per la definizione del Regolamento

Marzo 2007:

condivisione degli obiettivi e del metodo con l'amministrazione.

Giugno 2007:

convegno divulgativo sull'efficienza energetica in edilizia.

Settembre-novembre 2007:

studio di progetti autorizzati sulla base della documentazione a disposizione negli archivi degli uffici tecnici comunali.

Dicembre 2007:

proposta di una prima bozza di regolamento.

Febbraio 2008:

invito rivolto ai professionisti locali per la raccolta dati di edilizia in fase di progettazione o di recente costruzione.

Marzo-maggio 2008:

analisi e studio dei dati raccolti.

Giugno 2008:

workshop di confronto e di lavoro congiunto con i tecnici locali sui casi di studio presentati per valutare i possibili parametri di efficienza energetica.

Gennaio 2009:

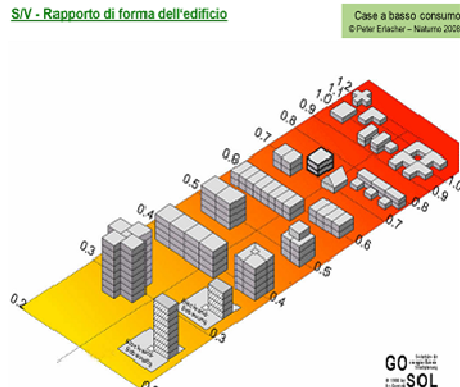
stesura di una seconda bozza di regolamento.

9.3. Finalità del Regolamento

1. Favorire la consapevolezza dei consumi energetici negli edifici.
2. Utilizzare lo stesso parametro di valutazione ⁽¹⁾ e lo stesso metodo di calcolo previsto dalla legge vigente (D.Lgs. 311/06).

⁽¹⁾ Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI), espresso in kWh/m2anno .

S/V - Rapporto di forma dell'edificio



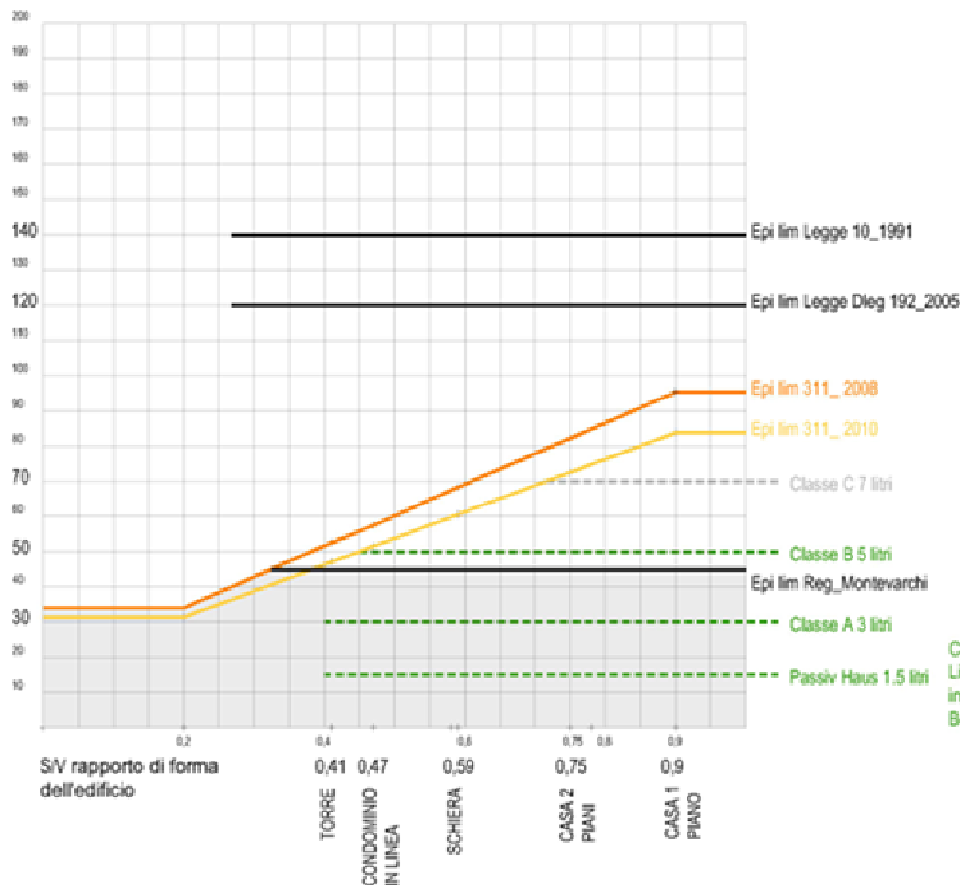
3. Permettere in via facoltativa, in cambio di un incentivo, di utilizzare parametri di efficienza energetica più restrittivi.
4. Produrre una semplice dichiarazione preventiva sugli obiettivi di efficienza energetica (senza nuova documentazione tecnica di calcolo) da confermare, come previsto dalla legge, prima dell'inizio dei lavori.
5. Incentivare le possibili applicazioni:
 - nella costruzione di edifici a basso consumo energetico;
 - nella riqualificazione energetica del patrimonio esistente;
 - nel favorire il basso impatto ambientale della nuova costruzione o degli interventi di riqualificazione.
6. Risanare interi organismi edilizi piuttosto che porzioni o singoli appartamenti, per i quali è comunque possibile accedere alla detrazione fiscale statale del 55%.
7. Favorire il risanamento del patrimonio edilizio degli ultimi quaranta anni. Possono comunque essere incentivati quegli interventi in centro storico che rispettino al tempo stesso la normativa di tutela e quella di efficienza energetica.

ALLEGATO C D.Leg.311/2006
Tabella 1.1 in vigore dal 02 febbraio 2007

Epi limite a Montevarchi

Epi

fabbisogno di energia
primaria invernale
[kWh/mq anno]



9.4. Quadro riepilogativo requisiti e incentivi

<i>tipo di intervento</i>	<i>applicazione</i>	<i>norma del regolamento</i>	<i>incentivi</i>
Nuova costruzione	Obbligatoria per tutti i tipi di interventi	- Calcolo Epi kWh/mq anno - Impianto con generatore di calore centralizzato	NO
Nuova costruzione a basso consumo energetico	Facoltativa	- Verifica Epi <40 kWh/mq anno - Verifica inerzia pareti e coperture - Garanzia ombreggiamento - Impianto con generatore di calore centralizzato - Risparmio idrico	SI
Ristrutturazione (con o senza ampliamento)	Obbligatoria per tutti i tipi di intervento sugli edifici esistenti ad esclusione della manutenzione ordinaria		
Restauro		- Calcolo di Epi kWh/mq anno	NO
Risanamento conservativo			
Manutenzione straordinaria			
Intervento di Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente:			
Ristrutturazione (con o senza ampliamento)	Facoltativa	- Verifica Epi <60 kWh/mq anno - Impianto con generatore di calore centralizzato	SI
Restauro		- Verifica inerzia pareti e coperture	
Risanamento conservativo		- Garanzia ombreggiamento	
Manutenzione Straordinaria			
		- Verifica Epi <40 kWh/mq anno (per la nuova costruzione)	
		- Verifica Epi <60 kWh/mq anno (per intervento di risanamento)	
		<i>altri requisiti obbligatori:</i> - Impianto con generatore di calore centralizzato - Verifica inerzia pareti e coperture - Garanzia ombreggiamento - Risparmio idrico - Utilizzo di materiali bioecologici	
Nuova costruzione	Facoltativa		SI
Intervento di riqualificazione a basso impatto ambientale		<i>Inoltre almeno due dei seguenti requisiti:</i> - Ottimizzazione impianto solare per ACS - Ottimizzazione impianto fotovoltaico - Copertura verde - Recupero Acque meteoriche	

10. obiettivi di qualità e azioni per la sostenibilità degli interventi

La seconda parte del presente documento affronta in maniera sistematica, a partire dagli obiettivi che la variante si è data, gli effetti che la proposta di progetto potrebbe produrre sulle risorse ambientali, territoriali, paesaggistiche ecc. evidenziando le azioni necessarie ad eliminare, ridurre o mitigare l'impatto che la trasformazione prevista può produrre.

Questa parte, organizzata secondo matrici con l'intento di rendere più facile e immediata la lettura delle tematiche affrontate, consta di due sezioni: la prima di carattere generale *"obiettivi di qualità e azioni per la sostenibilità degli interventi"*, la seconda di maggior dettaglio, denominata *"valutazione di coerenza con gli strumenti di pianificazione e valutazione delle azioni e dei risultati attesi"* che mette a confronto i temi del progetto con aspetti e problematiche differenti necessari per riassumere in maniera sistematica gli elementi della sostenibilità degli interventi proposti.

La sezione *"obiettivi di qualità e azioni per la sostenibilità degli interventi"* evidenzia i temi di carattere generale e gli obiettivi prioritari che la variante intende affrontare stabilendo le azioni che si intendono attivare per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità generale che un piano deve contenere. Le azioni sono corredate dell'individuazione delle tipologie di norme (urbanistiche, edilizie, comportamentali e organizzative) che dovranno concorrere alla definizione dell'azione da intraprendere.

La sezione *"valutazione di coerenza con gli strumenti di pianificazione e valutazione delle azioni e dei risultati attesi"* scende ad una scala di maggior dettaglio e, per ogni unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.) effettua valutazioni di diverso tipo tese a:

- **verificare la coerenza** con gli strumenti della pianificazione territoriale e di settore (Piano di indirizzo territoriale regionale PIT, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, Piano Strutturale Comunale PS, Piano di assetto idrogeologico, Piano comunale di classificazione acustica PCCA);
- **individuare i principali indicatori** di carattere territoriale, ambientale, infrastrutturale delle trasformazioni previste
- **evidenziare le criticità** emerse dalla lettura del quadro conoscitivo
- **definire le azioni** atte a permettere la trasformazione prevista rimuovendo le criticità emerse
- **graduare** la priorità dell'azione nel contesto di riferimento.

Per facilitare la lettura del rapporto e rendere più concreto il significato delle azioni cui si intende condizionare la fattibilità degli interventi previsti, ogni azione è stata individuata territorialmente su una apposita cartografia che segue la matrice di riferimento.

	Tema	Obiettivi	Azioni	Norme			
				u	e	o	c
Ambiente	Aria	Migliorare la qualità	Ridurre le emissioni inquinanti gassose, luminose, sonore (Piano Comunale di Classificazione Acustica e dal relativo regolamento attuativo)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Ridurre l'effetto serra	Ridurre le emissioni di gas a effetto serra (CO2 e altri) nonché l'inquinamento da radiazioni magnetiche ionizzanti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Eliminare o ridurre gli sprechi (captazione, trasporto e uso), limitazione del numero dei pozzi artesiani realizzati da privati	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Acqua	Disporre di acqua sufficiente per qualità e quantità	Creare opere di raccolta e conservazione delle precipitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Razionalizzare e migliorare la rete di distribuzione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Salvaguardare e reintegrare la falda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Migliorare la qualità delle acque superficiali	Riciclare e depurare le acque reflue	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Salvaguardia della funzionalità idraulica del corso dell'Arno e dei suoi affluenti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Suolo	Conservare la consistenza, l'equilibrio idrogeologico e la fertilità	Monitorare costantemente le aree soggette a erosione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Energia	Disporre di energia sufficiente a costi sostenibili	Eliminare o ridurre gli sprechi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Incrementare l'efficienza energetica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni progettuali e costruttive bioclimatiche e di bioarchitettura (vedi bozza del regolamento)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Ridurre la dipendenza dal petrolio	Usare fonti rinnovabili alternative: solare termico e fotovoltaico, biomasse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rifiuti	Ridurre l'impatto ambientali ed i costi di smaltimento non sono solo finanziari ma anche ambientali	Incentivare la riduzione della produzione primaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Incentivare la raccolta differenziata	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Incentivare il riuso come materie seconde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Incentivare riuso come fonte d'energia	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

[u] urbanistiche - [e] edilizie - [o] organizzative - [c] comportamentali

Tema	Obiettivi	Azioni	Norme			
			u	e	o	c
Territorio aperto	Paesaggio	Consolidare la consapevolezza delle potenzialità del territorio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Tutelare il paesaggio quale tessuto connettivo di rilevanza ambientale e paesaggistica				
		Promuovere la conoscenza del territorio, migliorare l'accessibilità e la fruibilità del paesaggio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Evitare trasformazioni urbanistiche che sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica del paesaggio rispetto alle risorse essenziali del territorio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Permettere la crescita e lo sviluppo senza disperdere il valore ed i segni materiali e immateriali del passato in relazione al patrimonio paesaggistico, ambientale e territoriale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Coniugare l'equilibrio tra innovazione e conservazione	Ammettere la trasformazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Ammettere l'intervento di sostituzione edilizia a condizione che venga redatto un piano di recupero che interessi più di un edificio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Limitare il consumo di suolo alla esclusiva realizzazione di nuovi edifici destinati all'attività agricola.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Valorizzare le tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Introdurre tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Territorio aperto	Utilizzare il suolo come risorsa essenziale, finita e non riproducibile	Incentivare l'irrigazione con modalità alternative al prelievo sotterraneo al fine di salvaguardare la falda da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Organizzare unitariamente le attività vivaistiche in modo da razionalizzare l'uso delle risorse ambientali	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tutelare e valorizzare l'ortoflorovivaismo	Valorizzare il settore orto florovivaistico quale risorsa agro-ambientale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Mantenimento della funzione agricola del patrimonio edilizio esistente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Condividere con gli agricoltori regole per la gestione e manutenzione del territorio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Agricoltura	Garantire una conduzione sostenibile e oculata dei suoli tesa alla riduzione dell'erosione	Incentivare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, recupero di terrazzamenti, muri a secco al fine di rallentare processi embrionali (erosioni e scarpate)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Contenere l'erosione, con la definizione di regole e azioni che limitino le sistemazioni agrarie incompatibili	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Conservare il sistema insediativo rurale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Promuovere il presidio e la manutenzione del territorio.	Mantenere in efficienza e migliorare le sistemazioni idraulico-agrarie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Contrastare i fenomeni di degrado, di diffusione del bosco e dei pascoli di crinale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Garantire all'agricoltura il corretto esercizio delle attività complementari e le risorse di manodopera necessarie.	Promuovere l'esercizio di forme integrative del reddito agricolo (agriturismo ecc)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Valorizzare iniziative di vendita diretta di piccole produzioni locali di qualità	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

[u] urbanistiche - [e] edilizie - [o] organizzative - [c] comportamentali

	Tema	Obiettivi	Azioni	Norme			
				u	e	o	c
La città	Centri Urbani	Confermare il ruolo dei centri urbani come luoghi di eccellenza e come elemento di urbanità di lunga durata	Potenziare le funzioni pregiate, le attività economiche e culturali connesse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Incrementare e qualificare le attrezzature e gli spazi pubblici come luoghi di cittadinanza ed integrazione civile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Realizzare nuovi insediamenti contigui alla città esistente tendenti a migliorare la definizione e qualificazione dei margini urbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Controllare la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Mantenere la fisionomia ancora leggibile dei centri abitati	Controllare la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti esistenti senza escludere linguaggi architettonici contemporanei di qualità	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Tutelare gli spazi ineditati del fondovalle laddove costituiscano potenziali canali di collegamento con la collina	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Garantire l'uso corretto del patrimonio edilizio esistente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Promuovere l'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in aree oggetto di trasformazione urbanistica (perequazione)	Promuovere la perequazione per incrementare e qualificare le attrezzature e gli spazi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Promuovere la perequazione quale trasferimento di capacità edificatoria esuberante nelle aree connotate da condizione di degrado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Istituire il registro dei crediti edilizi per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica o ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Potenziare e migliorare i servizi all'interno del tessuto produttivo per rispondere alle esigenze di addetti e fruitori	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Razionalizzare e riqualificare il tessuto produttivo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Incentivare il risparmio delle risorse e l'utilizzo di energie rinnovabili	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Salvaguardare le caratteristiche urbanistico-edilizie che determinano l'identità dei luoghi ed il valore intrinseco dei centri storici consentendo interventi pertinenti con la tipologia edilizia e con il valore rilevato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Rivitalizzare i centri storici attraverso il mantenimento di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici e nei complessi architettonici, nelle aree di rilevanza storico architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Centri Storici	Conservare i centri storici quali elementi identitari della città	Valorizzare il Centro Commerciale Naturale del capoluogo istituito ai sensi della Del. G.C. n.197 del 21/07/2005 anche attraverso l'estensione delle percorribilità pedonale, la limitazione della circolazione veicolare e una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[u] urbanistiche - [e] edilizie - [o] organizzative - [c] comportamentali

Tema	Obiettivi	Azioni	Norme			
			u	e	o	c
Mobilità	Viabilità	Mitigare e razionalizzare il traffico nei nodi di maggiore criticità	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Prevedere tracciati alternativi, in modo da alleggerire il traffico nei centri e favorire la pedonalizzazione e la realizzazione di "zone 30"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Trasporto pubblico	Prevedere una nuova autostazione per ottimizzare la relazione tra la stazione ferroviaria, le linee di trasporto su gomma e i luoghi di origine e destinazione della mobilità privata	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Potenziare i punti di accesso ai centri urbani e le interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico con le piste ciclabili e i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Parcheggi	Ampliare le aree di parcheggio a sostegno del trasporto pubblico ferro - gomma	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Promuovere la realizzazione di limitate aree di parcheggio sia pubbliche che private nelle immediate vicinanze dei centri storici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Promuovere l'abbattimento delle barriere architettoniche per consentire un adeguato accesso a spazi ed edifici pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Mobilità sostenibile	Promuovere interventi volti a separare il traffico veicolare dal traffico pedonale e ciclabile in particolare lungo la viabilità a maggior intensità di traffico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Incrementare la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità su territorio urbano e periurbano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Privilegiare le interconnessioni con le principali funzioni presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[u] urbanistiche - [e] edilizie - [o] organizzative - [c] comportamentali

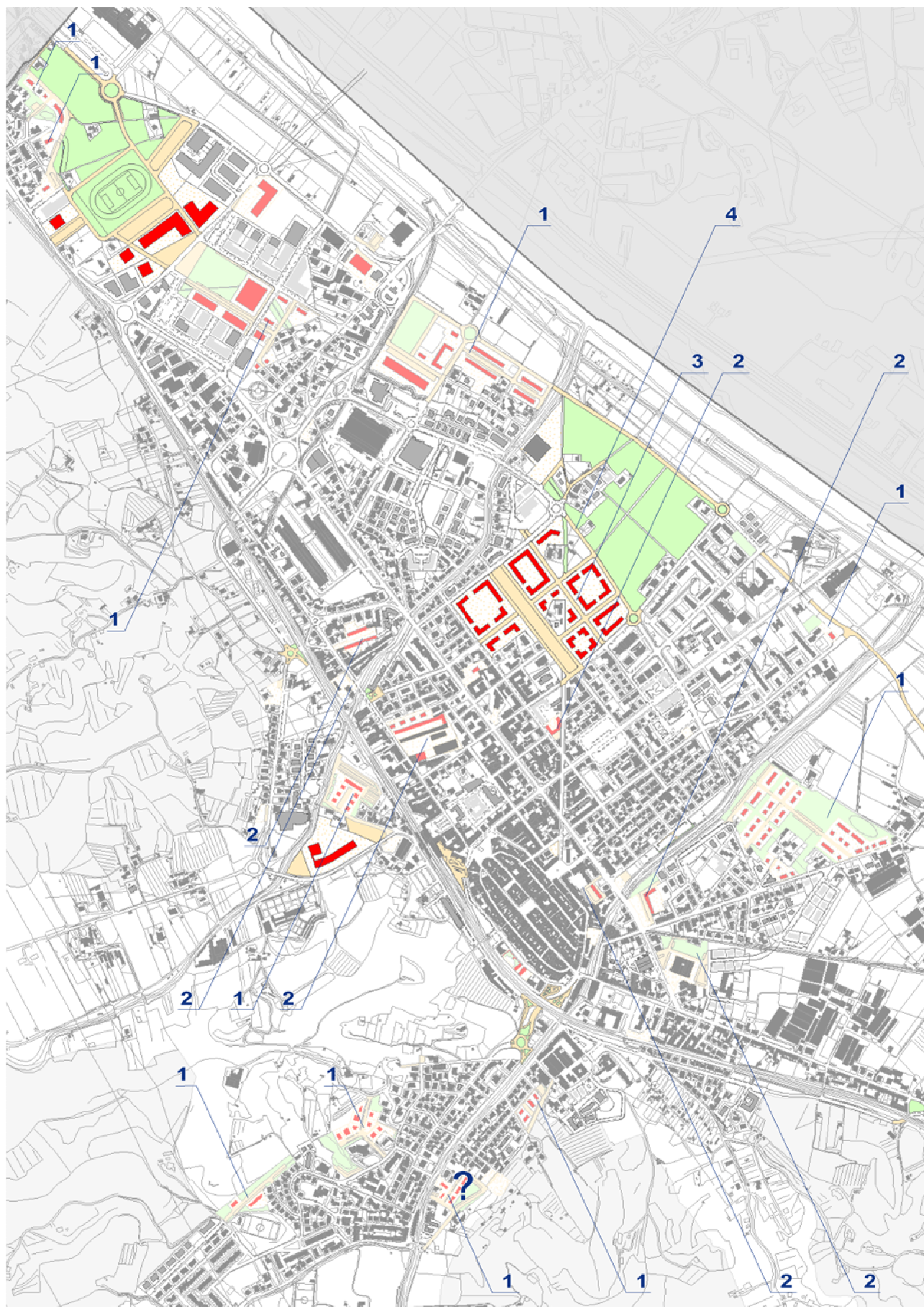
	Tema	Obiettivi	Azioni	Norme			
				u	e	o	c
Servizi pubblici e infrastrutture	Scuole	Riorganizzare i plessi scolastici	Realizzare un nuovo edificio scolastico per la scuola superiore di 2° livello	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Razionalizzare e riqualificare gli edifici per la scuola per l'infanzia, primaria e secondaria di primo grado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Riqualificare e migliorare le prestazioni degli spazi a verde esistenti nei centri abitati	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Spazi a verde	Privilegiare la qualità rispetto alla quantità.	Promuovere il mantenimento e l'incremento del verde pubblico interno al sistema insediativo al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Tutelare gli spazi interposti tra territorio urbanizzato e rurale al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Migliorare gli aspetti esteriori dei tessuti edilizi mediante la definizione della componente "arredo urbano" degli spazi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Promuovere la realizzazione delle aree a parco anche di rilevanza sovracomunale	Migliorare ed incrementare i percorsi di accesso e la rete di sentieri per garantire la fruibilità delle aree	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Mantenere e migliorare le interazioni naturali ricostituendo e tutelando i sistemi vegetazionali naturali o seminaturali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Dotare i parchi di infrastrutture atte a garantire la fruibilità	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Attrezzature di interesse pubblico	Promuovere la realizzazione di servizi qualificati per garantire una migliore qualità di vita.	Ottimizzare le attrezzature esistenti (es. con opere di manutenzione straordinaria e risparmio energetico).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Localizzare nuove attrezzature eventualmente necessarie.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Migliorare l'efficienza e l'efficacia dei servizi pubblici.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Impianti Sportivi	Potenziare e valorizzare le strutture sportive esistenti.	Ottimizzare l'utilizzo delle strutture esistenti con interventi di ampliamento e manutenzione.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Migliorare l'efficienza dei servizi erogati (interventi sul risparmio energetico, sulle modalità di gestione).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Potenziare la rete di adduzione idrica dei centri urbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reti tecnologiche	Migliorare l'efficienza e l'efficacia della rete dell'acquedotto	Incentivare meccanismi di risparmio della risorsa	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Realizzazione di acquedotto industriale con sistemi di approvvigionamento idrico da fonti non destinate ad uso idropotabile qualora vi sia l'insediamento di attività produttive con elevato consumo idrico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Migliorare l'efficienza e l'efficacia della rete dei reflui	Estendere la rete ed adeguare funzionalmente le condotte esistenti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Migliorare l'efficienza e l'efficacia della rete metano	Estendere la rete in MP ed installare nuove cabine di trasformazione da MP a BP	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Migliorare l'efficienza e l'efficacia della fornitura di energia elettrica	Estendere la rete elettrica e razionalizzare le linee esistenti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Realizzare cabine di trasformazione aventi caratteristiche architettoniche adeguate all'ambiente circostante	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Estendere la rete di telecomunicazione e razionalizzare le linee esistenti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Migliorare l'efficienza e l'efficacia delle reti di telecomunicazione					

[u] urbanistiche - [e] edilizie - [o] organizzative - [c] comportamentali

[illegible]

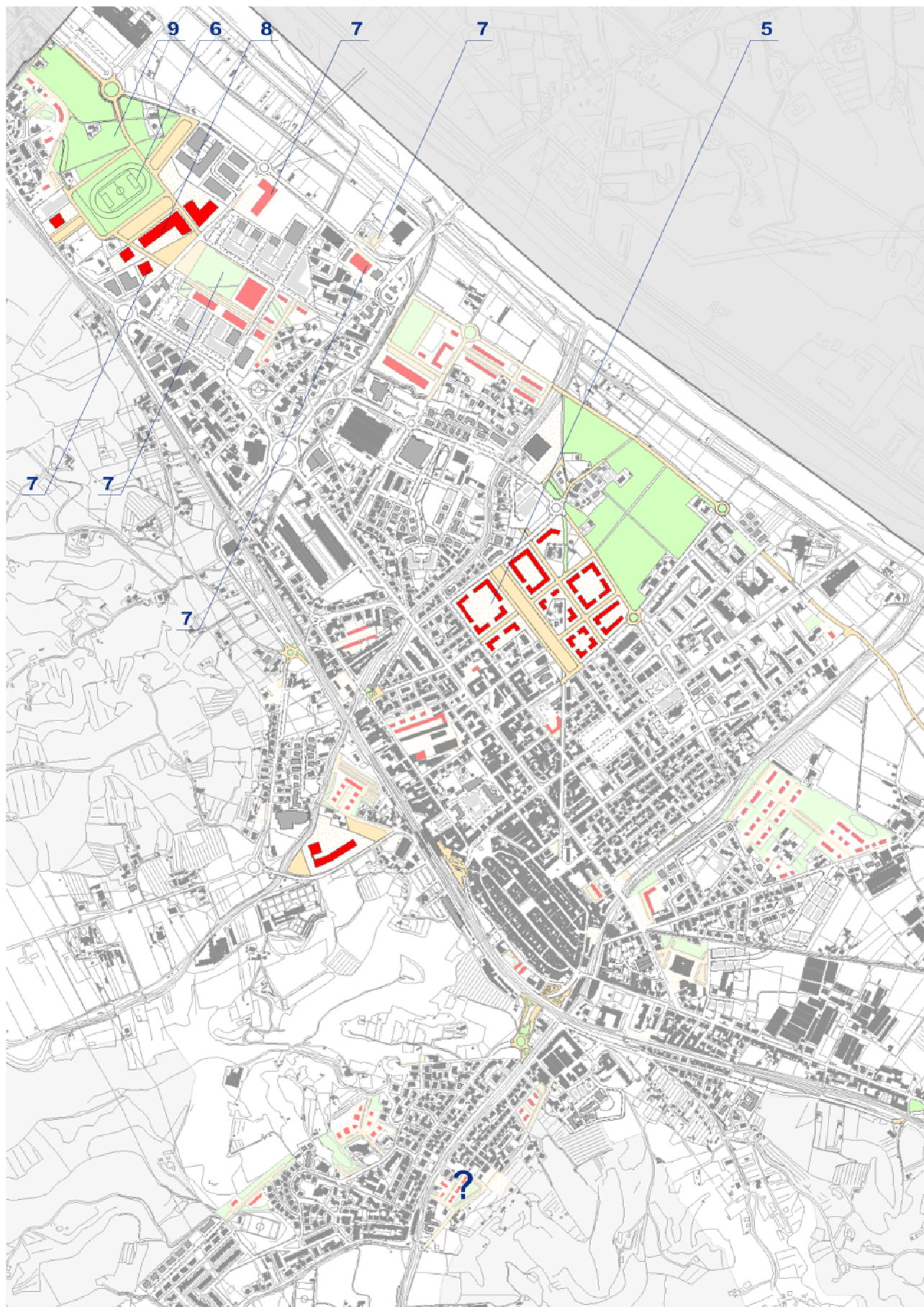
11.1. UTOE Montevarchi

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					Trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale	▲ Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale già previste nel Regolamento Urbanistico	Inerzia nell'attuazione delle aree di trasformazione previste nel Regolamento Urbanistico	Riconferma di tutte le aree di trasformazione previste con il mantenimento degli obiettivi prioritari enunciati nelle schede norma	↑	1
								Riduzione dell'indice territoriale (da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq) in tutte le aree di trasformazione riconfermate per incentivare le modalità della perequazione urbanistica	↑	
								Incremento obbligatorio dell'indice territoriale attraverso il trasferimento di capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica	↑	
							Presenza di consistenti aree connotate da condizioni di degrado di difficile trasformazione	Individuazione degli edifici da conservare per i loro caratteri storico architettonici testimoniali	↑	2
								Incentivazione, attraverso le modalità della perequazione urbanistica, del trasferimento di capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici dalle aree degradate alle aree deputate ad accoglierla	↑	
						▼ Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale AT_R3 "BERIGNOLO" - AT_R4 "PIAZZALE ALLENDE" - AT_R5 "VIA RUINI" già previste nel Regolamento Urbanistico	Rischio idraulico elevato rilevato (rigurgito dell'Arno)	Ridefinizione dei perimetri dell'AT_R3 "BERIGNOLO" - AT_R4 "PIAZZALE ALLENDE" - AT_R5 "VIA RUINI" concentrando l'edificazione su una parte dell'area non soggetta a rischio idraulico	↑	3
								Assegnazione di un indice territoriale diffuso di 0.10 mq/mq	↑	
								Incremento obbligatorio dell'indice territoriale attraverso il trasferimento di capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica	↑	
								Realizzazione del collegamento tra via Calamandrei e via Unità d'Italia quale argine per la messa in sicurezza idraulica dell'area a concentrazione volumetrica	↑	4
								Completamento della maglia stradale a scacchiera tra l'asse di via Gramsci e il collegamento tra via Calamandrei e via Unità d'Italia	↑	3
								Proposta di sistema insediativo ad isolati a scacchiera in continuità con il disegno del PRG del 1924	↕	
								Realizzazione di un parco pubblico fra l'argine dell'Arno e l'area a concentrazione volumetrica avente anche la funzione di cassa espansione	↑	



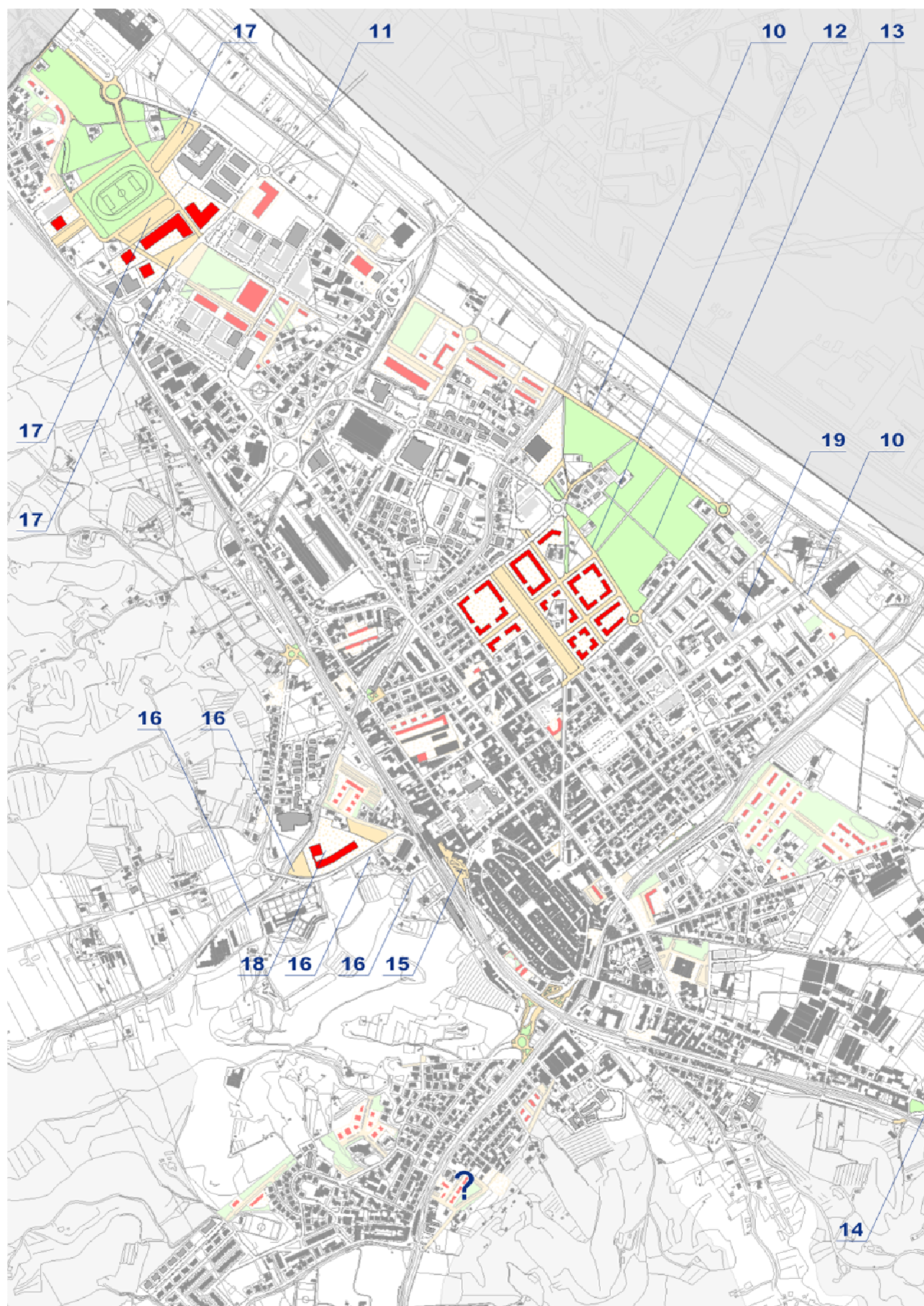
11.1. UTOE Montevarchi

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					Progetti strategici	Area di trasformazione AT_S "STADIO" di nuova previsione	Incompatibilità della attuale localizzazione dello stadio con il tessuto residenziale e le infrastrutture circostanti	Utilizzazione dell'area lasciata libera dallo stadio per la localizzazione di capacità edificatoria in trasferimento derivante dalla demolizione di edifici delle aree connotate da condizioni di degrado e/o da aree per servizi, attraverso le modalità della perequazione urbanistica	↑	5
								Proposta di sistema insediativo ad isolati a scacchiera in continuità con il disegno del PRG del 1924	↕	
								Localizzazione di funzioni a servizio della residenza	↑	
								Creazione di nuova identità di piazza Salvator Allende attuale area destinata a parcheggio pubblico antistante lo stadio	↑	
								Realizzazione di un nuovo stadio in un'area deputata posta a Montevarchi nord dotato dei servizi necessari al suo adeguato funzionamento	↑	6
					Trasformazioni a carattere prevalentemente produttivo	▲	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente terziario, commerciale, produttivo già previste nel Regolamento Urbanistico	Inerzia nell'attuazione delle aree di trasformazione previste per fattibilità condizionate da problematiche interne alle schede norma	↑	7
						▲	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente terziario, commerciale, produttivo di nuova previsione	Assenza di un margine urbano definito a seguito delle nuove previsioni approvate nei Regolamenti Urbanistici dei comuni limitrofi	↑	8
								Mantenimento della soluzione di continuità fra il comune di Montevarchi e San Giovanni Valdarno attraverso l'estensione del Parco fluviale dell'Arno	↑	9



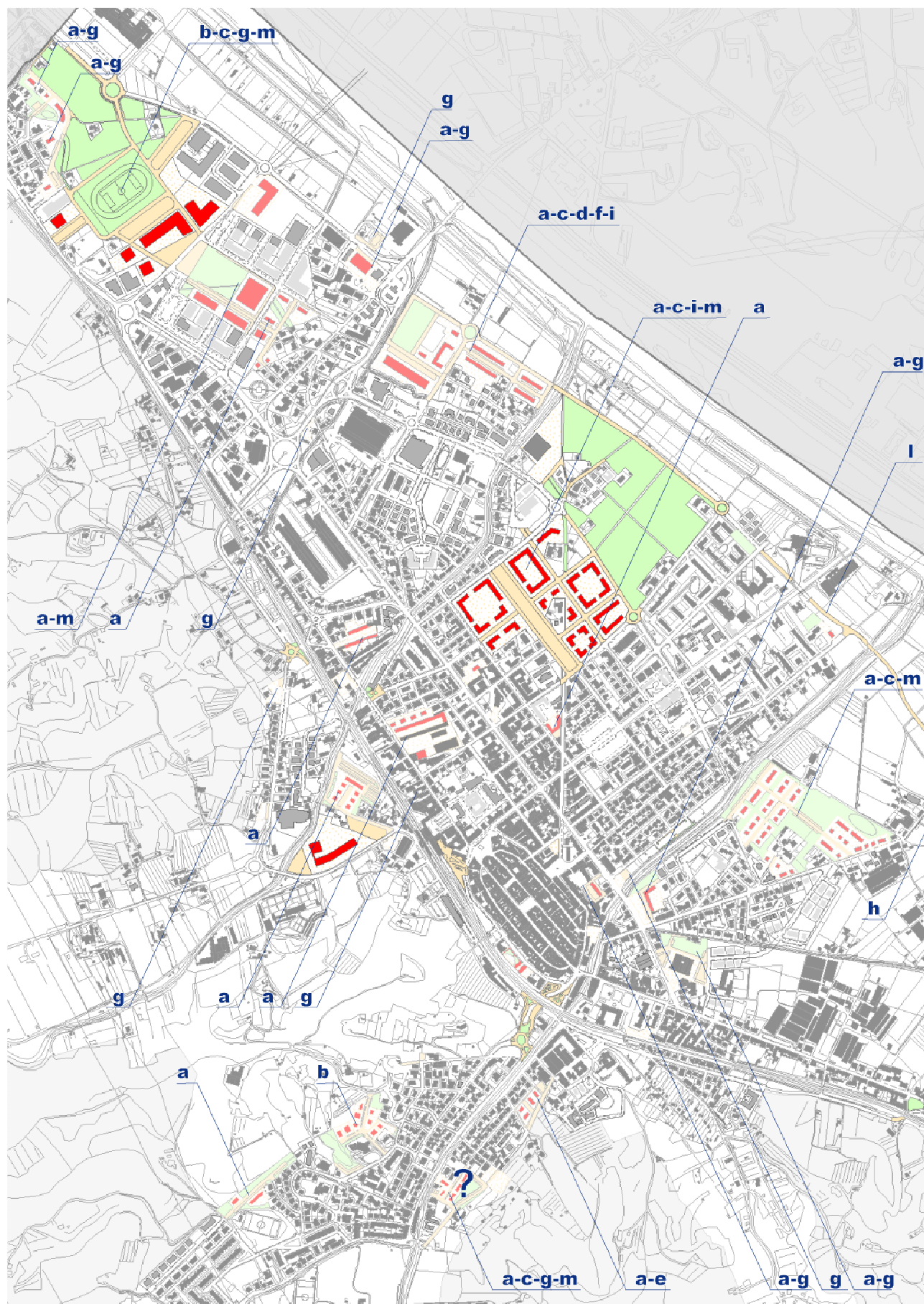
11.1. UTOE Montevarchi

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione	
					Mobilità e sosta	▲ Mobilità carrabile e ciclopedonale	Carenza di infrastrutture per la mobilità	Realizzazione di un nuovo tracciato lungo l'Arno che dal torrente Dogana prosegue fino al Ponte Mocarini in modo da completare il tracciato della SR69 e by-passare l'intero abitato urbano del fondovalle da Levane all'Ospedale	↑ 10
								Previsione di un nuovo ponte sull'Arno nella zona a nord quale proseguimento di via E. Ferrari – studio di fattibilità	↕ 11
								Collegamento di via Calamandrei con via Unità d'Italia al fine di poter realizzare un asse attrezzato dal Distretto Socio sanitario all'area Ipercoop	↑ 12
								Realizzazione di una rete di tracciati viari dotati di percorsi ciclopedonali	↕ -
								Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali nel parco pubblico posto all'interno della nuova area di trasformazione AT_R3 "BERIGNOLO"	↕ 13
								Collegamento di via Pacinotti con via Marconi attraverso la realizzazione del sottopasso ferroviario in località Tre case	↑ 14
						▲ Sosta e parcheggi scambiatori	Scarsa utilizzazione del trasporto pubblico	Realizzazione di una nuova autostazione adiacente alla stazione ferroviaria	↑ 15
							Carenza di aree per la sosta con finalità specifiche	Incremento degli spazi di sosta nei pressi della stazione ferroviaria e della nuova autostazione al fine di incentivare lo scambio ferro-gomma	↑ 16
								Incremento e razionalizzazione degli spazi per la sosta intorno al centro storico	↑ -
								Realizzazione di infrastrutture a servizio (strade - dotate di percorsi ciclopedonali - e parcheggi) degli insediamenti nuovi ed esistenti e del nuovo stadio comunale nell'area Montevarchi nord	↗ 17
					Dotazione di servizi	▼ Edilizia scolastica	Inadeguatezza dell'edificio dell'Istituto Statale Professionale R.Magiotti	Realizzazione di nuovo edificio scolastico in località Stello per il trasferimento dell'Istituto Magiotti	↑ 18
							Carenza di servizi per la prima infanzia	Realizzazione di una nuova scuola per la prima infanzia nell'attuale area scolastica di Viale Matteotti	↑ 19



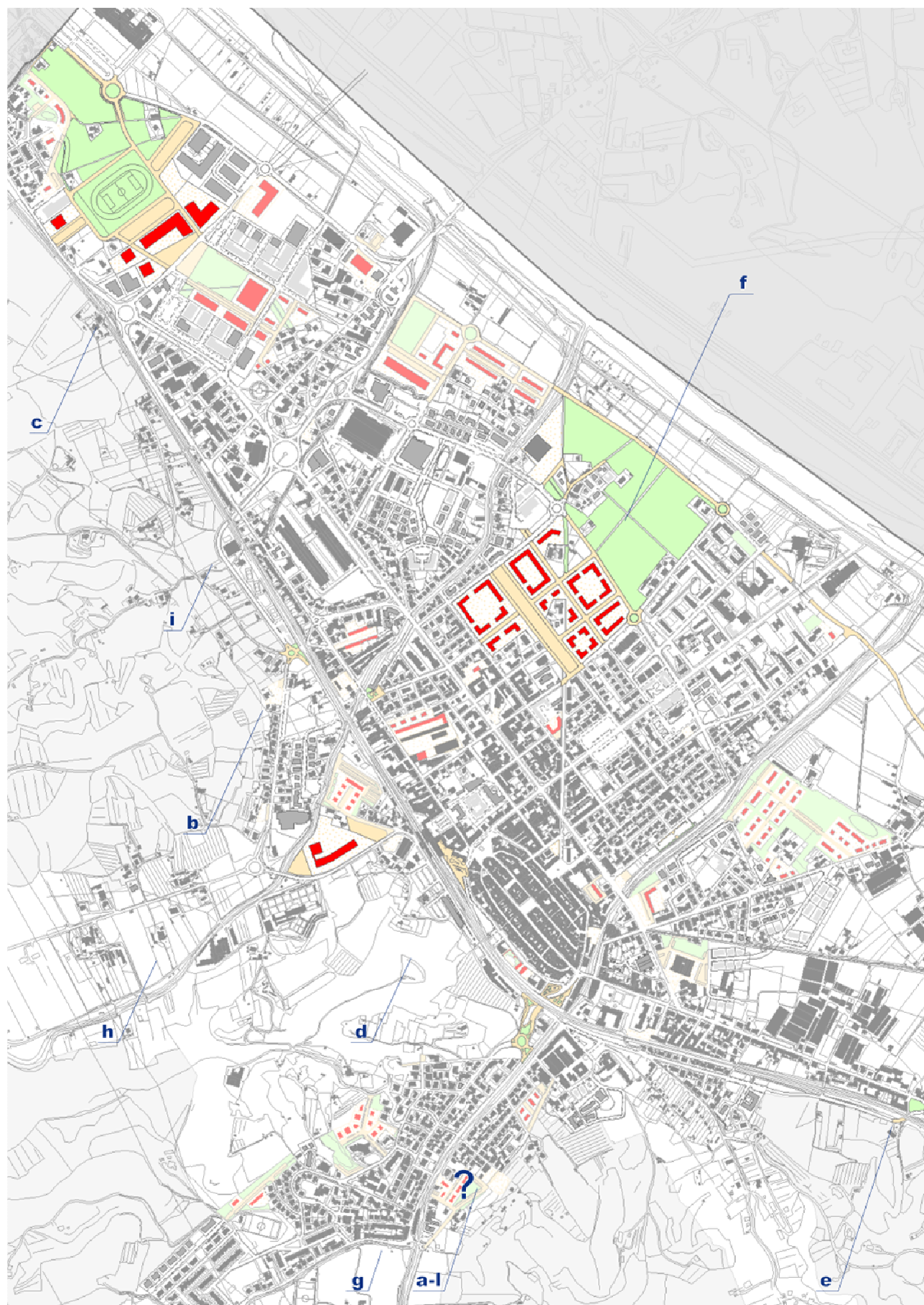
11.1. UTOE Montevarchi

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione	
					Infrastrutture a rete	▼ Acquedotto	Scarsa efficienza della rete	Estensione della rete principale in modo da creare una maglia di distribuzione omogenea sul territorio	↑ -
								Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla dorsale principale con tubazioni minime DN150	↑ a
								Realizzazione di un'opera di servizio per garantire disponibilità sufficienti della risorsa in località Pestello	↑ b
						▶ Smaltimento acque meteoriche	Inadeguatezza del sistema di raccolta	Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla rete principale di dimensioni adeguate	↑ c
								Realizzazione di serbatoi per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare a fini non potabili	↗ -
								Realizzazione di vasche di prima pioggia e sistemi idonei per il reintegro della falda	↗ -
								Adeguamento del sedimentatore del Borro Spedaluzzo	↑ d
								Spostamento del sedimentatore di via Adige	↗ e
								Sistemazione ed adeguamento funzionale del canale di acque meteoriche trasversale al ponte Mocarini	↗ f
						▲ Smaltimento reflui	Scarsa efficienza della rete	Miglioramento funzionale della rete principale esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti di dimensioni adeguate	↑ g
								Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui con preventiva installazione di fosse biologiche qualora non sia possibile il regolare allacciamento alla rete	↑ h
								Realizzazione del collettore fognario da via Unità d'Italia all'innesto tra via della Costituzione e via Einaudi	↑ i
								Realizzazione di una nuova dorsale dal Podere Cantone a Via della Costituzione	↗ l
					▲ Metano		Insufficienza della rete di bassa pressione	Realizzazione di allacciamento alla rete di media pressione e conseguente installazione di cabina di trasformazione da media pressione a bassa pressione per la distribuzione	↑ m



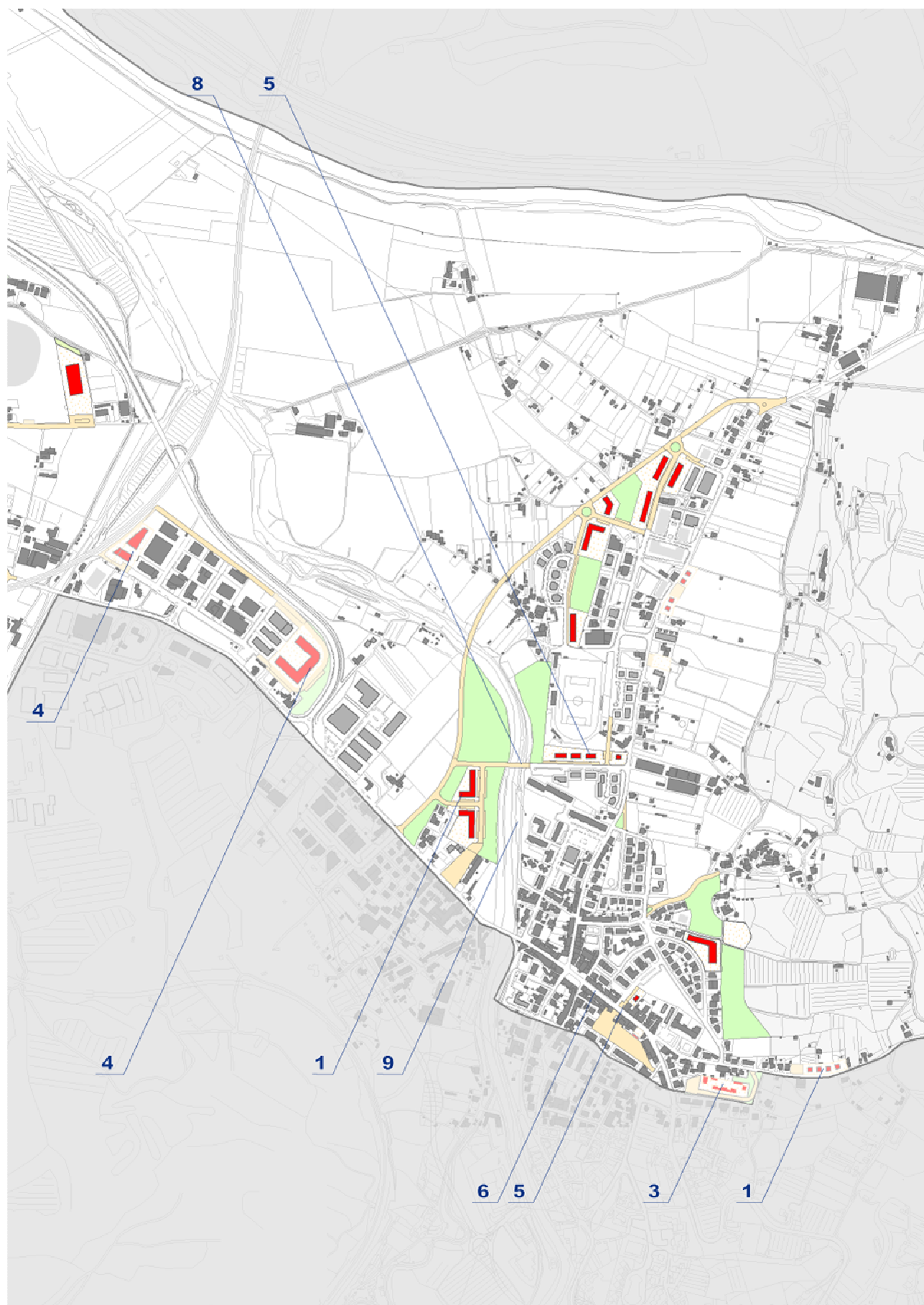
11.1. UTOE Montevarchi

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione	
					Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici	▶▶▶	Pericolosità geomorfologica	Realizzazione delle opere necessarie a stabilizzare i fenomeni attivi presenti nei pressi di Via Tagliamento	↑ a
								Monitoraggio dell'area nei pressi di Via Chiantigiana dei fenomeni attivi presenti	↕ b
								Monitoraggio dell'area nei pressi della località Poggiolino dei fenomeni presenti	↕ c
								Monitoraggio dell'area nei pressi del Colle dei Cappuccini dei fenomeni presenti	↕ d
								Monitoraggio dell'area nei pressi del sottopasso Via Pacinotti per i fenomeni attivi presenti	↕ e
						▲	Pericolosità idraulica	Realizzazione di opere per il contenimento degli effetti delle impermeabilizzazioni	↑ -
								Previsione di un'area a verde pubblico con funzione di vasca di compensazione	↑ f
								Realizzazione di opere (casce di espansione) per mitigare il rischio di esondazione del torrente Dogana - Del. G.C. n.250, 251, 252 del 6/11/2008	↑ g
								Realizzazione di opere (casce di espansione) per mitigare il rischio di esondazione del torrente Giglio	↑ h
								Realizzazione di opere per mitigare il rischio di esondazione del torrente Spedaluzzo	↑ i
								Mantenimento della funzione agricola delle aree per garantire il naturale deflusso delle acque dai corsi d'acqua	↕ -
						•	Pericolosità sismica	Realizzazione delle opere necessarie a stabilizzare i fenomeni attivi presenti nei pressi di Via Tagliamento	↑ l



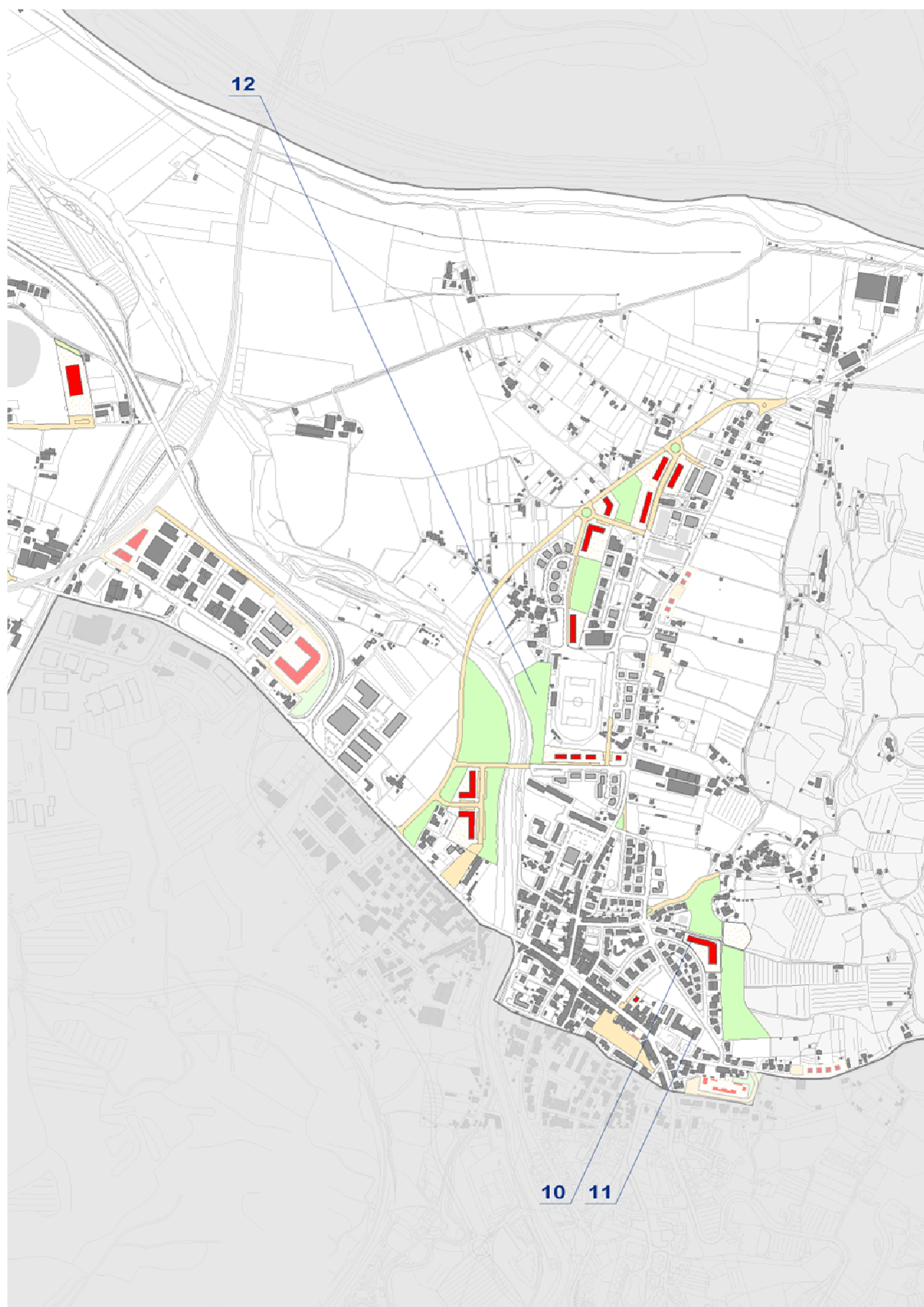
11.2. UTOE Levane

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione			
					Trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale	▲ ▶	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale già previste nel Regolamento Urbanistico	Inadeguatezza delle previsioni a carattere residenziale	Riconferma di tutte le aree di trasformazione previste con il mantenimento degli obiettivi prioritari enunciati nelle schede norma	↑	1
									Riduzione dell'indice territoriale (da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq) in tutte le aree di trasformazione riconfermate per incentivare le modalità della perequazione urbanistica	↑	
									Incremento obbligatorio dell'indice territoriale attraverso il trasferimento di capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica	↑	
									Trasformazione dell'area di trasformazione a prevalente destinazione produttiva AT_P13 "CASA AL PIANO" in una nuova area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	↑	2
									Riconferma dell'area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT_R23 "VIA DELLA COSTA 1" con il mantenimento dei parametri urbanistici già previsti nel Regolamento Urbanistico	↑	3
					Trasformazioni a carattere prevalentemente produttivo	▲ ▶	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente terziario, commerciale, produttivo già previste nel Regolamento Urbanistico	Mancata attuazione dell'area di trasformazione AT_P13 "CASA AL PIANO"	↗	2	
								Mancata attuazione dell'area di trasformazione prevista nel R.U.	↑	4	
					Mobilità e sosta	▲	Mobilità carrabile e ciclopedonale – sosta e parcheggi scambiatori	Inefficienza del sistema della mobilità e della sosta con particolare riguardo al centro storico	Demolizione di edifici esistenti, ubicati nel centro storico, per la creazione di varchi e aree per la sosta e loro ricostruzione in una nuova area di trasformazione contigua al campo sportivo dedicata ad accogliere la capacità edificatoria in trasferimento	↑	5
									Pedonalizzazione di una porzione di via Leona	↑	6
									Realizzazione di un tracciato alternativo per il superamento del centro abitato che collega la SR69 con via Arno località acqua borra	↑	7
									Realizzazione dell'attraversamento del torrente Ambra quale prolungamento di via Siena	↑	8
									Realizzazione di una rete di tracciati viari dotati di percorsi ciclopedonali	↕	-
									Riqualificazione del percorso pedonale lungo il torrente Ambra	↕	9



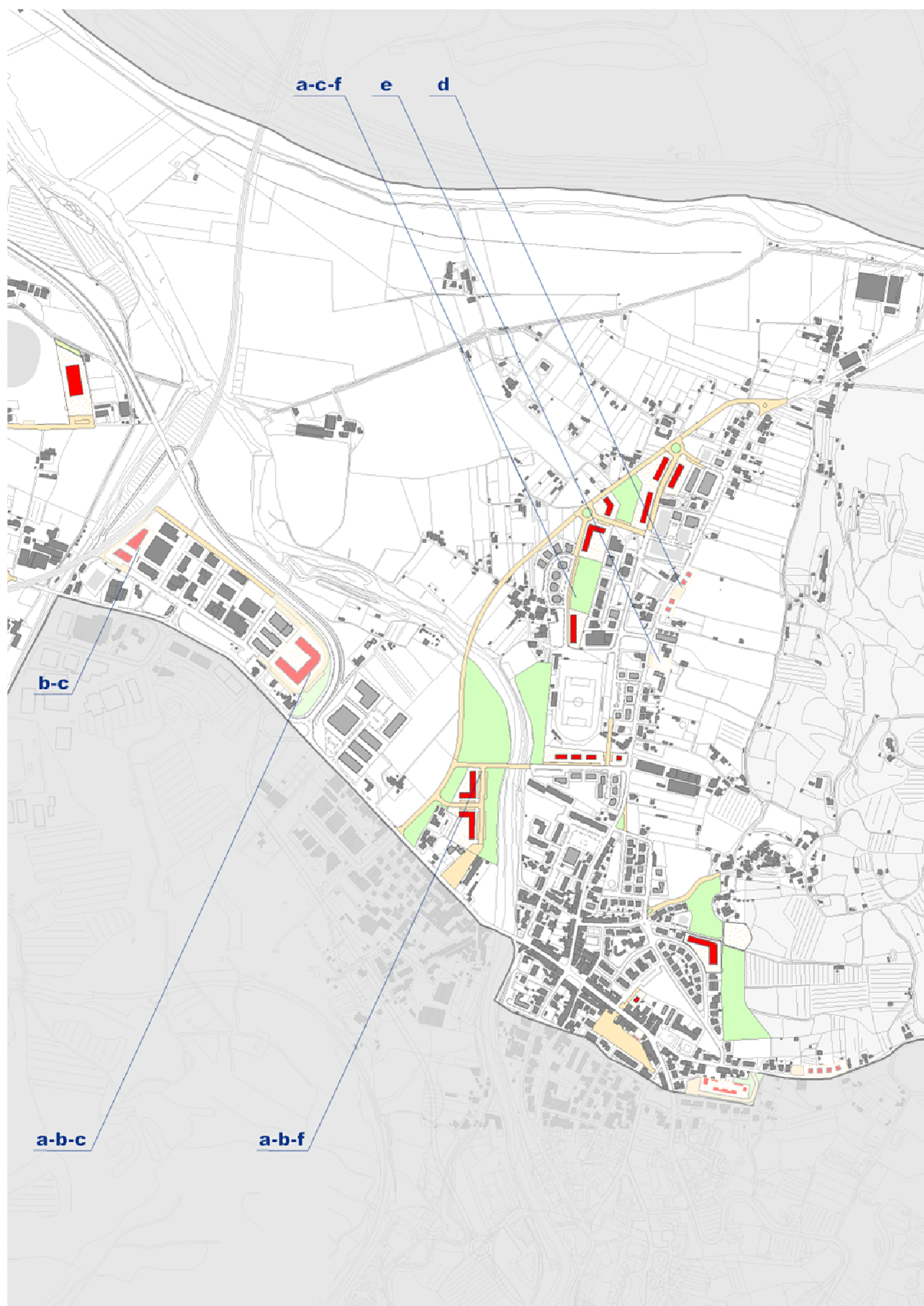
11.2. UTOE Levane

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore			criticità	azione		
					Dotazione di servizi	▼	Edilizia scolastica	Inadeguatezza dell'edificio scolastico F.Mochi – scuola media inferiore	Demolizione e ricostruzione dell'edificio scolastico	↑	10
									Realizzazione di una palestra e di un parco attrezzato a servizio sistema scolastico di Levane	↑	
								Carenza di servizi per la prima infanzia	Realizzazione di una nuova scuola per la prima infanzia	↑	11
								Carenza di servizi sportivi	Realizzazione di un'area attrezzata nei pressi del campo sportivo	↕	12



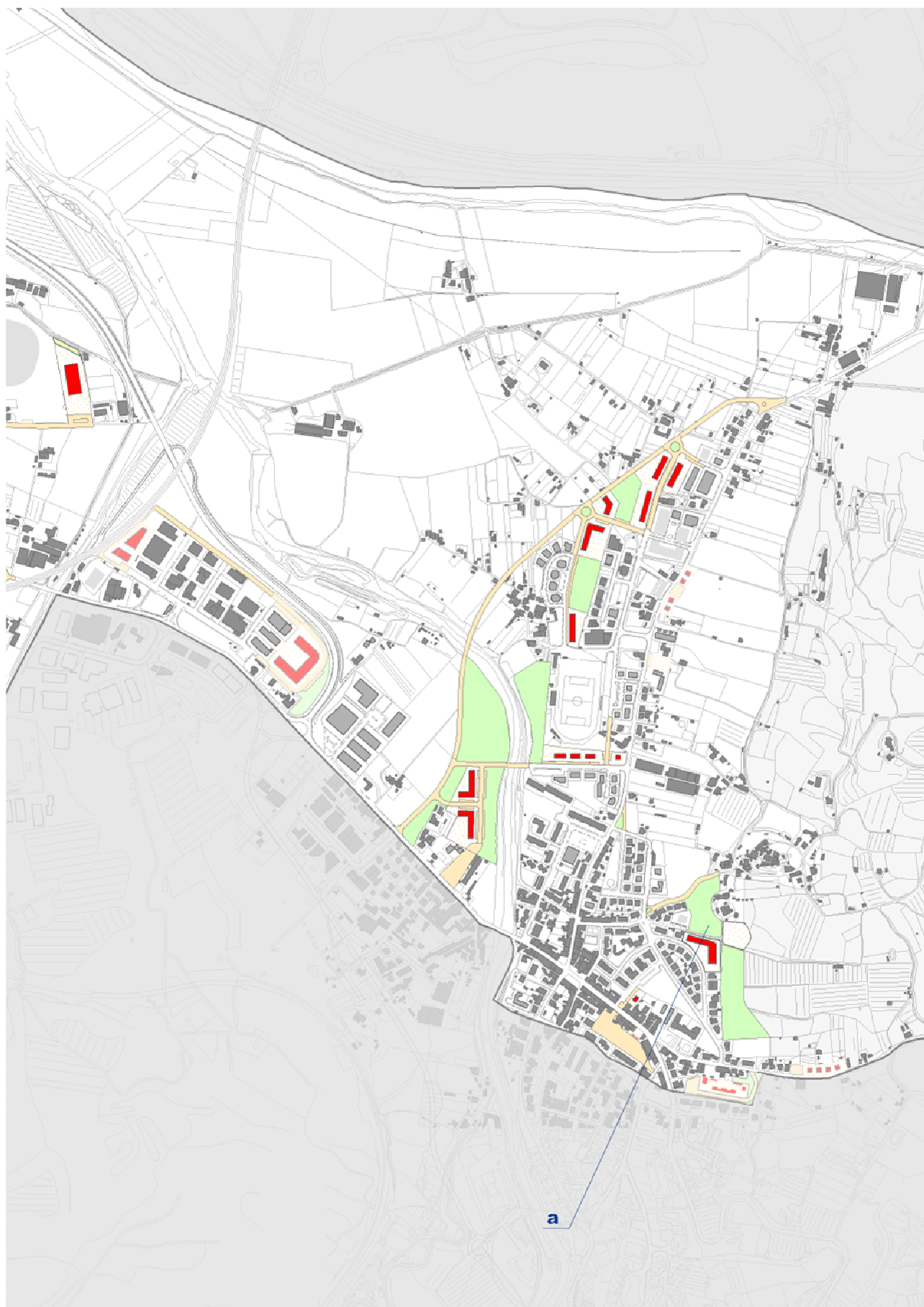
11.2. UTOE Levane

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					Infrastrutture a rete	▼ Acquedotto	Scarsa efficienza della rete	Estensione della rete principale in modo da creare una maglia di distribuzione omogenea sul territorio	↑	-
								Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla dorsale principale con tubazioni minime DN150	↑	a
								Realizzazione di nuova dorsale di adduzione dal potabilizzatore in località le Case Romole al confine con il Comune di Bucine	↑	b
						◀ Smaltimento acque meteoriche	Inadeguatezza del sistema di raccolta	Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla rete principale di dimensioni adeguate	↑	c
								Realizzazione di serbatoi per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare a fini non potabili	↗	-
								Realizzazione di vasche di prima pioggia e sistemi idonei per il reintegro della falda	↗	-
								Realizzazione dell'attraversamento di Via Arno della condotta delle acque meteoriche per evitare ristagni di acqua a monte della strada provinciale	↑	d
						▲ Smaltimento reflui	Scarsa efficienza della rete	Miglioramento funzionale della rete principale esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti di dimensioni adeguate	↑	-
								Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui con preventiva installazione di fosse biologiche qualora non sia possibile il regolare allacciamento alla rete	↑	e
						▲ Metano	Insufficienza della rete di bassa pressione	Realizzazione di allacciamento alla rete di media pressione e conseguente installazione di cabina di trasformazione da media pressione a bassa pressione per la distribuzione	↑	f



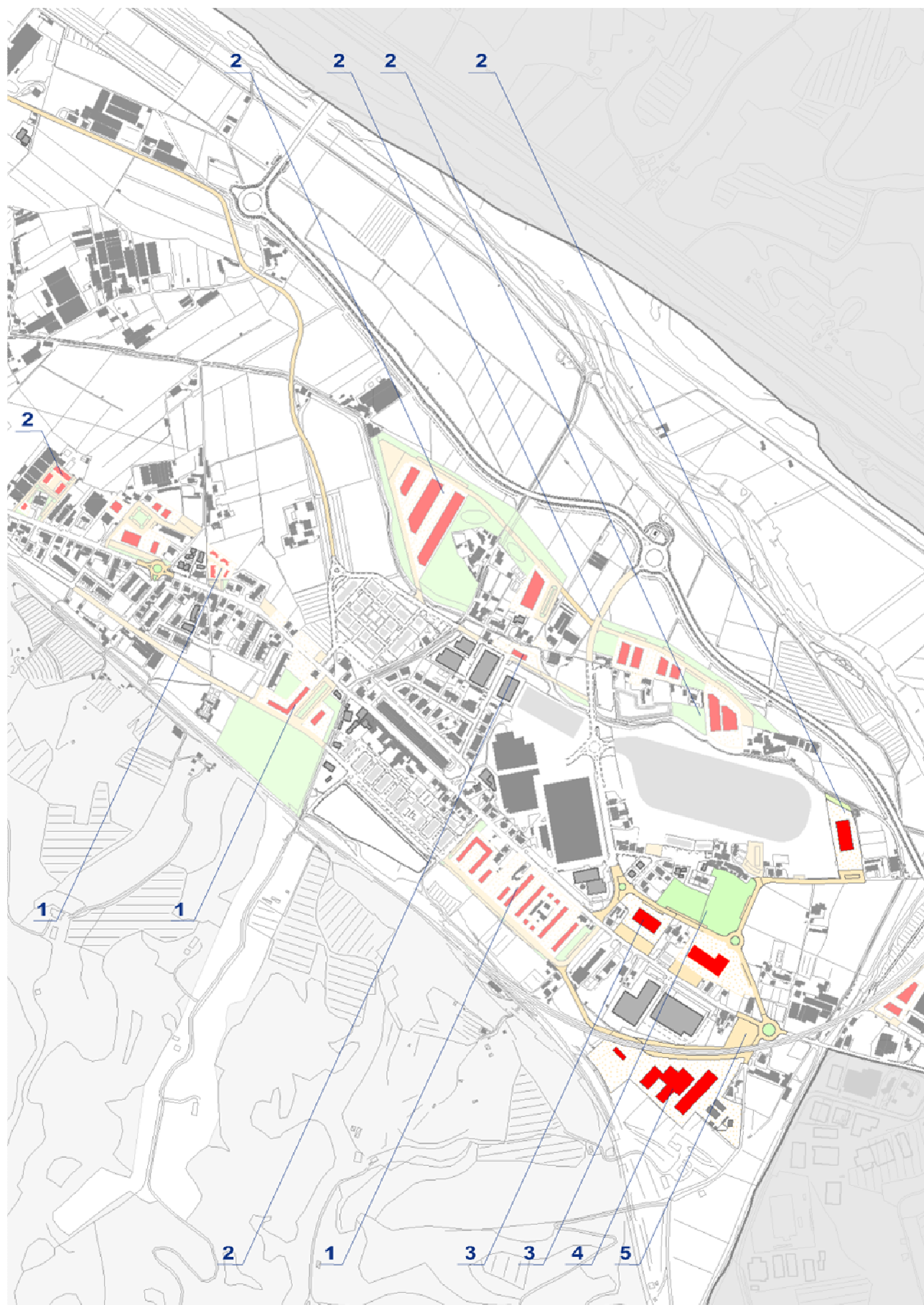
11.2. UTOE Levane

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici		Pericolosità geomorfologica	Formazioni geologiche di importanza per l'abitato di Levane	Adeguamento ed approfondimento degli studi geologici per la previsione della nuova scuola	↕ a
							Pericolosità idraulica	Esondazione nelle aree urbane	Realizzazione di opere per il contenimento degli effetti delle impermeabilizzazioni	↑ -
								Esondazione nelle aree limitrofe ai centri urbani	Mantenimento della funzione agricola delle aree per garantire il naturale deflusso delle acque dai corsi d'acqua	↕ -
							Pericolosità sismica	Formazioni geologiche di importanza per l'abitato di Levane	Adeguamento ed approfondimento degli studi sismici per la previsione della nuova scuola	↕ -



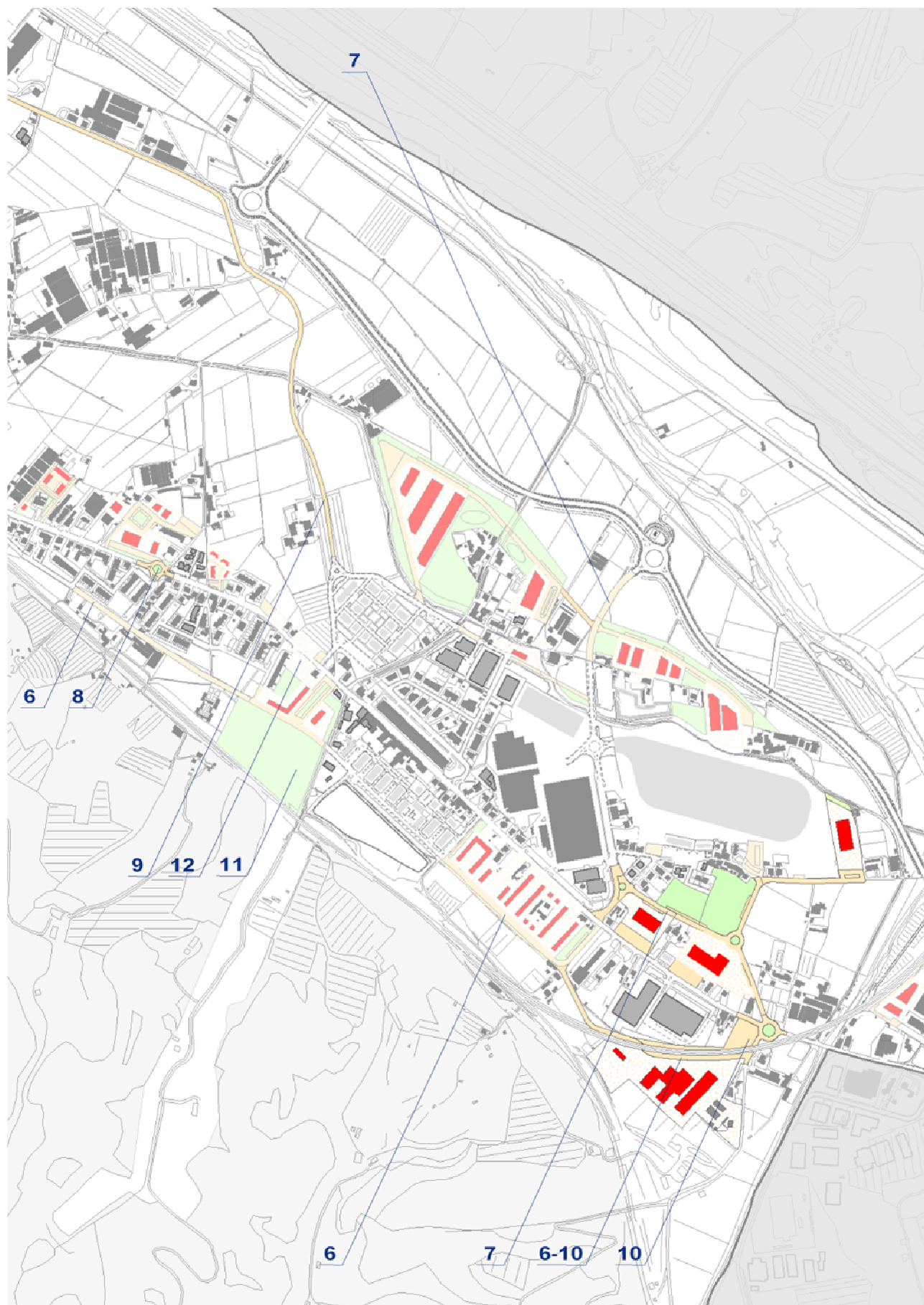
11.3. UTOE Levanella

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione			
					Trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale	▲	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale già previste nel Regolamento Urbanistico	Mancata attuazione delle aree di trasformazione previste nel Regolamento Urbanistico – aree soggette alla preventiva realizzazione della Cassa di espansione sul torrente Valdilago	Riconferma di tutte le aree di trasformazione previste con il mantenimento degli obiettivi prioritari enunciati nelle schede norma	↑	1
									Riduzione dell'indice territoriale (da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq) in tutte le aree di trasformazione riconfermate per incentivare le modalità della perequazione urbanistica	↑	
									Incremento obbligatorio dell'indice territoriale attraverso il trasferimento di capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica	↑	
					Trasformazioni a carattere prevalentemente produttivo	▼	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo già previste nel Regolamento Urbanistico	Mancata attuazione delle aree di trasformazione previste nel Regolamento Urbanistico	Riconferma di tutte le aree di trasformazione previste con il mantenimento degli obiettivi prioritari enunciati nelle schede norma	↑	2
									Revisione dell'area di trasformazione a carattere prevalentemente terziario, direzionale, commerciale produttivo AT_P8 "LEVANELLA SS69" già prevista nel Regolamento Urbanistico	Inadeguatezza del sistema viario e delle aree per la sosta	Modifica della previsione riorganizzando il sistema della viabilità creando una alternativa alla SR69 che consenta di servire l'area produttiva e ne stabilisca il limite fisico rispetto all'abitato di Becorpi
							Definizione di ampie aree per la sosta a servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti	↑			
							Realizzazione di ampia area a verde quale filtro fra gli insediamenti produttivi e l'abitato di Becorpi	↑			
						▼	Revisione dell'area di trasformazione "speciale" a carattere prevalentemente produttivo AT_P9 "DEPOSITO" già prevista nel Regolamento Urbanistico	Necessità urgente di localizzare un centro per lo stoccaggio e cernita dei rifiuti differenziati – Area Valdarno superiore	Modifica della previsione inserendo un'area per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati	↑	4
					Realizzazione di un'ampia area di parcheggio lungo la SR69 e di un'area per la sosta di mezzi pesanti sotto il viadotto della Direttissima				↑	5	



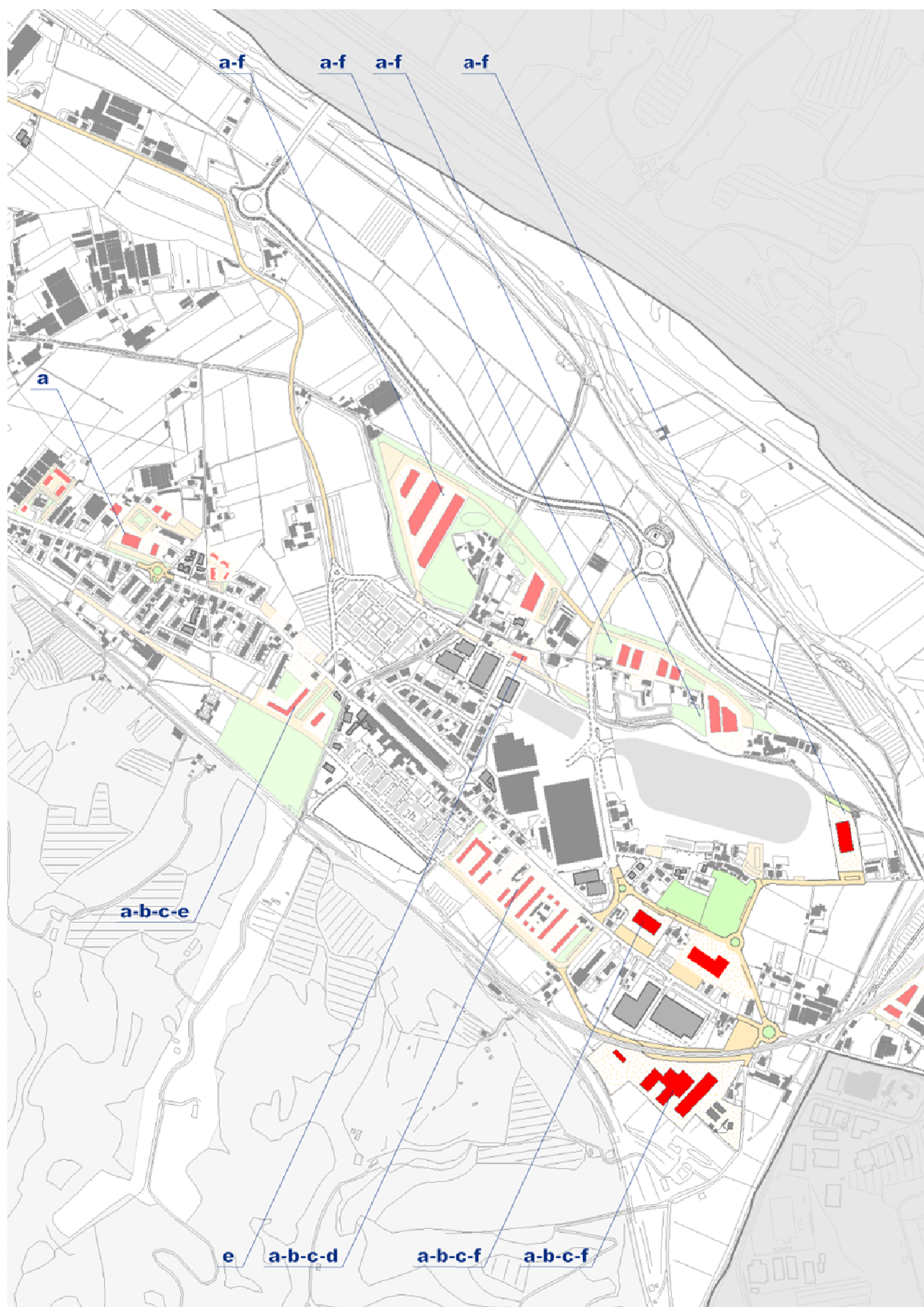
11.3. UTOE Levanella

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	Azione		
					Mobilità e sosta	▲ Mobilità carrabile e ciclopeditone	Carenza di infrastrutture per la mobilità	Completamento del tracciato viario parallelo alla ferrovia che da località Palazzetto raggiunge il sottopasso in località Tre Case	↑	6
								Completamento del tracciato viario che dalla rotonda in località Palazzetto raggiunge la rotonda della nuova SR69	↑	7
								Realizzazione di una rotonda su via Levanella Scambio all'incrocio con via Berlinguer	↑	8
								Completamento e adeguamento del tracciato di via campagna che da Piazza di Levanella si collega con il prolungamento di Via Einaudi	↑	9
								Realizzazione di una rete di tracciati viari dotati di percorsi ciclopeditoni	↕	-
					Dotazione di servizi	▼ Sosta e parcheggi scambiatori	Carenza di aree per la sosta con finalità specifiche	Realizzazione di un'ampia area di parcheggio lungo la SR69 e di un'area per la sosta di mezzi pesanti sotto il viadotto della Direttissima	↑	10
						▼ Edilizia scolastica	Carenza di servizi sportivi	Conferma della previsione di realizzazione del campo sportivo	↕	11
							Carenza di servizi scolastici	Verifica di fattibilità per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico	↗	12



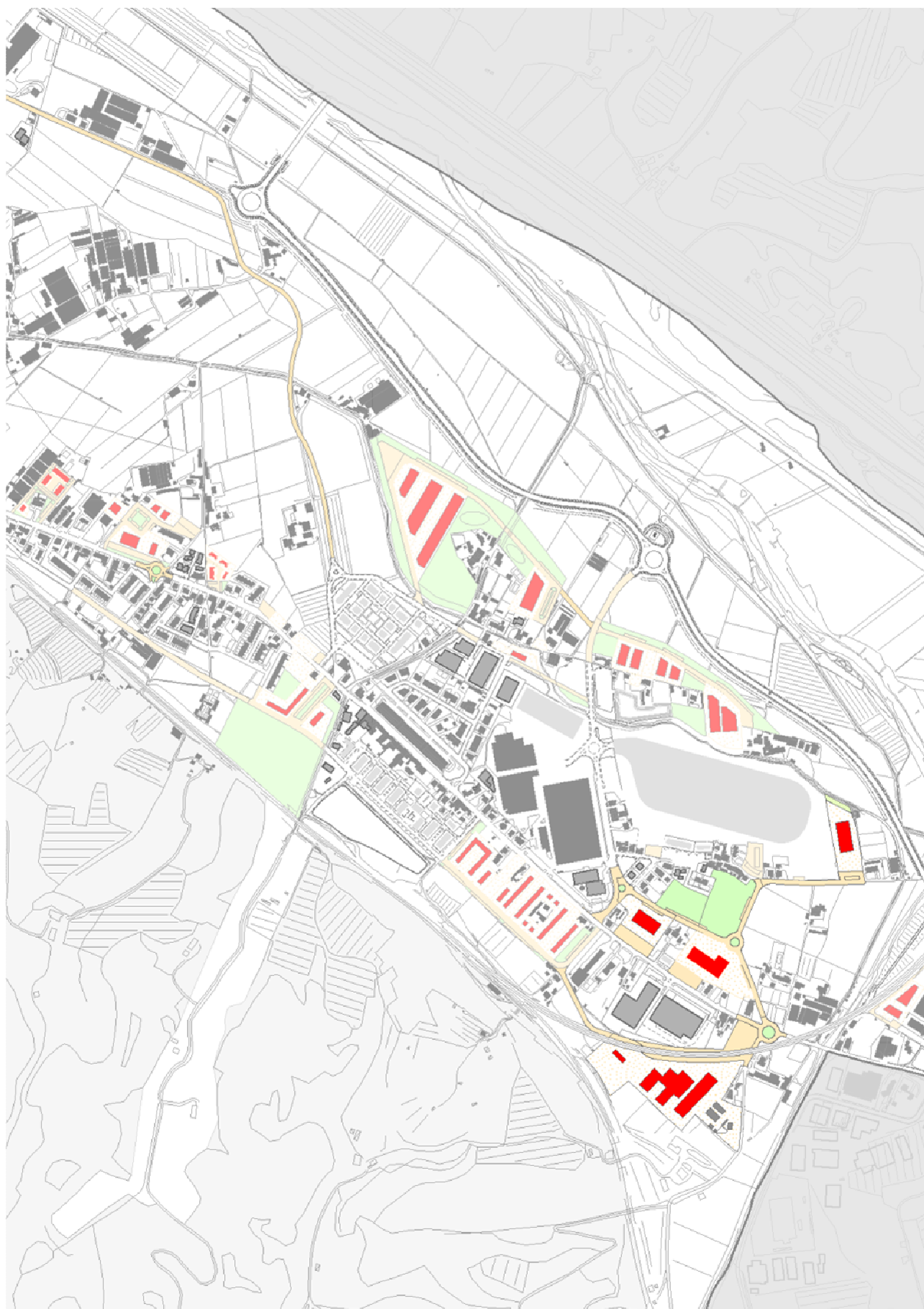
11.3. UTOE Levanella

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					Infrastrutture a rete	▼ Acquedotto	Scarsa efficienza della rete	Estensione della rete principale in modo da creare una maglia di distribuzione omogenea sul territorio	↑	-
								Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla dorsale principale con tubazioni minime DN150	↑	a
								Realizzazione di nuova dorsale di adduzione dal potabilizzatore in località le Case Romole al confine con il Comune di Bucine	↑	b
						◀ Smaltimento acque meteoriche ▶	Inadeguatezza del sistema di raccolta	Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla rete principale di dimensioni adeguate	↑	c
								Realizzazione di serbatoi per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare a fini non potabili	↗	-
								Realizzazione di vasche di prima pioggia e sistemi idonei per il reintegro della falda	↗	-
								Regimazione delle acque del Borro della Villanuzza con la realizzazione di una nuova condotta parallela al rilevato ferroviario fino all'immissione nel Borro di Valdilago mediante la cassa di espansione	↑	d
								Adeguamento funzionale della condotta di attraversamento della SR69 in prossimità di Via I Maggio	↑	e
						▲ Smaltimento reflui	Scarsa efficienza della rete	Miglioramento funzionale della rete principale esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti di dimensioni adeguate	↑	-
						▲ Metano	Insufficienza della rete di bassa pressione	Realizzazione di allacciamento alla rete di media pressione e conseguente installazione di cabina di trasformazione da media pressione a bassa pressione per la distribuzione	↑	f



11.3. UTOE Levanella

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	Azione			
					Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici	▼▼	Pericolosità geomorfologica	Nessun rilevamento significativo	-	↕	-
						▲	Pericolosità idraulica	Esondazione nelle aree urbane	Realizzazione di opere per il contenimento degli effetti delle impermeabilizzazioni	↑	-
								Esondazione nelle aree limitrofe ai centri urbani	Mantenimento della funzione agricola delle aree per garantire il naturale deflusso delle acque dai corsi d'acqua	↕	-
						•	Pericolosità sismica	Nessun rilevamento significativo	-	↕	-

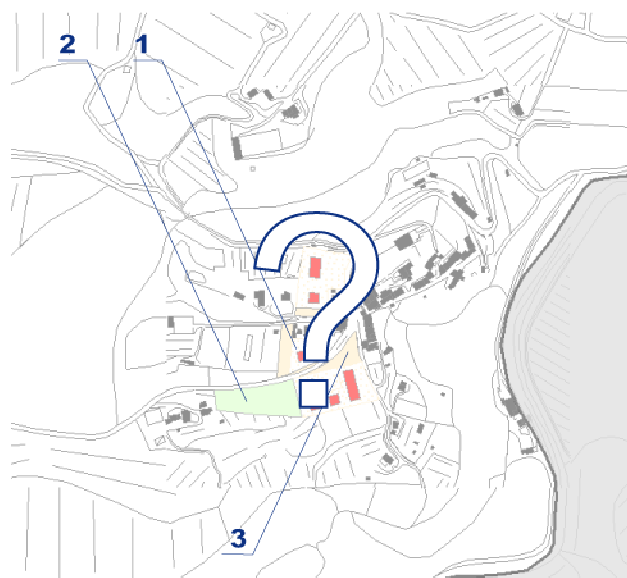


11.4. UTOE Ricasoli, Caposelvi, Ventena, Rendola, Mercatale e Moncioni

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore			criticità	azione		
					Centro storico e patrimonio edilizio esistente	▼	Identità storico architettonica delle Frazioni	Perdita dell'identità della Frazione e diminuzione del valore testimoniale dei centri storici attraverso previsioni di sviluppo tipicamente urbano	Mantenimento delle identità attraverso interventi di riqualificazione e di sviluppo fortemente relazionati al contesto	↑	1
					Trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale		▲ ▶	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale già previste nel Regolamento Urbanistico	Sostenibilità del carico urbanistico previsto	Riduzione del carico urbanistico	
						Necessità di salvaguardare il sistema collinare caratterizzato da piccole frazioni di crinale			Verifica della capacità di inserimento degli interventi nel delicato contesto paesaggistico	↗	
					Mobilità e sosta	▼	Mobilità carrabile e ciclopedonale – parcheggi pubblici	Carenza di infrastrutture adeguate all'incremento di carico urbanistico previsto nel Regolamento Urbanistico vigente	Impossibilità di adeguare le infrastrutture esistenti all'aumento del carico previsto senza interventi in contrasto con la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto	↑	2
									Realizzazione di piccole aree per la sosta con opere di finitura non invasive rispetto al contesto	↑	3



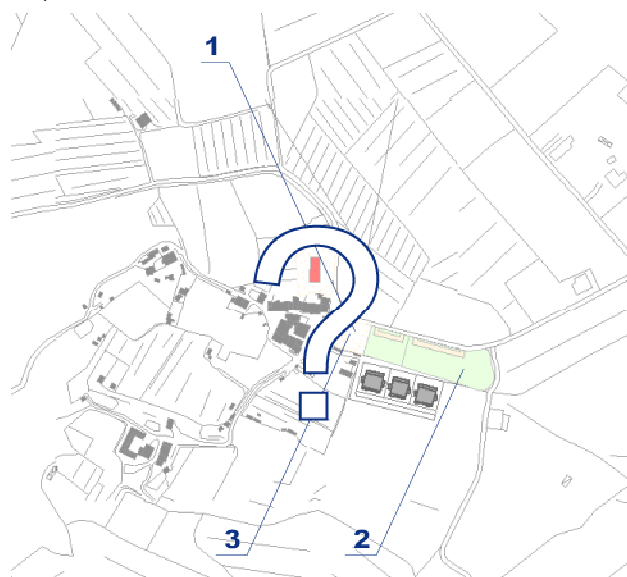
Ricasoli



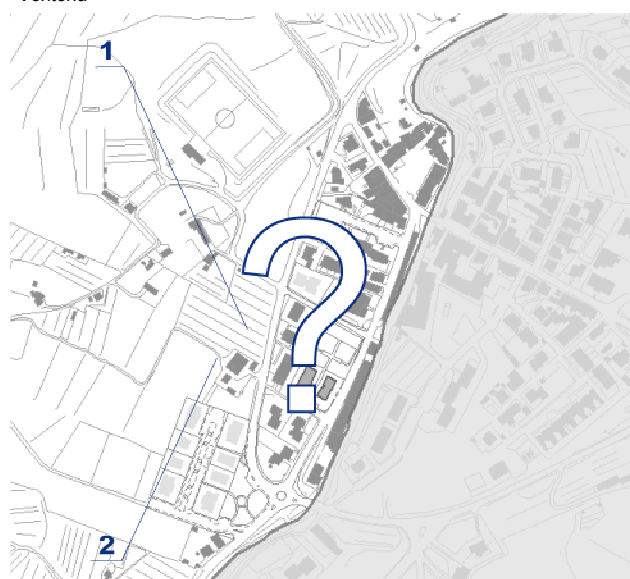
Caposelvi



Ventena



Rendola



Mercatale



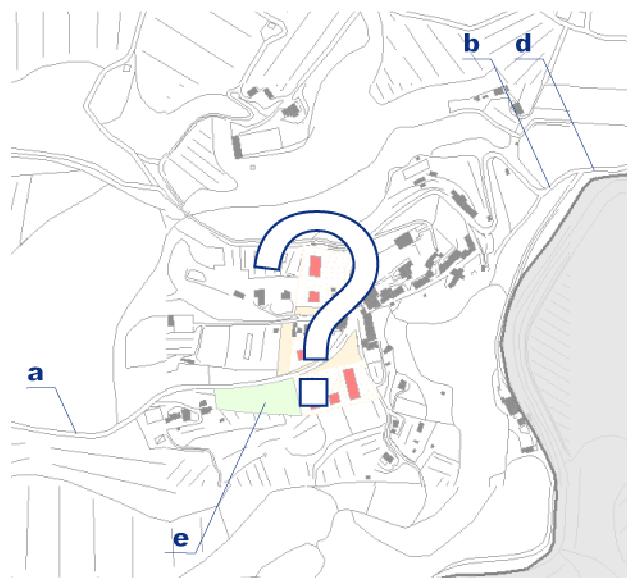
Moncioni

11.4. UTOE Ricasoli, Caposelvi, Ventena, Rendola, Mercatale e Moncioni

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					Infrastrutture a rete	▼ Acquedotto	Scarsa efficienza della rete	Estensione della rete principale in modo da creare una maglia di distribuzione omogenea sul territorio	↑	-
								Realizzazione di nuova dorsale di adduzione dalla località Il Crocifisso all'abitato di Caposelvi e all'insediamento agricolo produttivo dismesso denominato "La Villa 2"	↑	a
								Realizzazione di nuova dorsale di adduzione dalla località Il Palazzetto all'abitato di Caposelvi.		b
								Realizzazione di nuove opere di captazione per garantire la disponibilità della risorsa idrica nelle frazioni di Rendola, Ventena e Moncioni	↑	-
						◀ Smaltimento acque meteoriche	Inadeguatezza del sistema di raccolta	Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di opere di raccolta da convogliare verso il reticolo idrografico superficiale	↑	-
								Realizzazione di serbatoi per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare a fini non potabili	↻	-
						▼ Smaltimento reflui	Scarsa efficienza della rete	Installazione di depuratori per gli interventi nella frazione di Ricasoli	↑	c
								Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui e preventiva installazione di fosse biologiche	↑	d
						▼ Metano	Insufficienza della rete	Realizzazione di dorsale di adduzione dalla località Il Palazzetto all'abitato di Caposelvi	↑	e
					Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici	▼ Pericolosità geomorfologica	Instabilità dei versanti	Monitoraggio dei fenomeni attivi presenti (erosione superficiale) in località Ricasoli e Caposelvi	↑	f
								Monitoraggio degli elementi geologici di maggior rilevanza in località Ventena, Rendola, Mercatale e Moncioni	↑	g
						▶ Pericolosità idraulica	nessun aspetto significativo rilevato	Monitoraggio degli effetti della trasformazione sul fattore idraulico	↕	-
						▶ Pericolosità sismica	nessun aspetto significativo rilevato	Monitoraggio degli effetti della trasformazione sul fattore sismico	↕	-



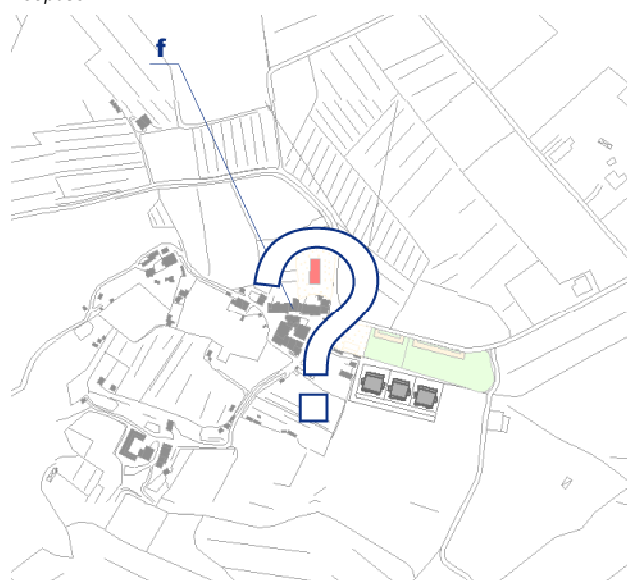
Ricasoli



Caposelvi



Ventena



Rendola



Mercatale



Moncioni

11.5. UTOE Ortoflorovivaismo

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione			
					Ortoflorovivaismo	▼	Uso agricolo del suolo	Sfruttamento intensivo non ordinato del suolo ed eccessivo consumo di risorse essenziali (energia, acqua)	Riduzione del consumo di suolo consentendo la esclusiva realizzazione di nuovi edifici destinati all'attività agricola	↑	-
						Razionalizzazione e modernizzazione del processo tecnologico e organizzativo delle produzioni	↑		-		
						Organizzazione unitaria delle attività vivaistiche in modo da razionalizzare l'uso delle risorse ambientali	↑		-		
						Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo	↑		-		
						Incentivazione dell'irrigazione con modalità alternative al prelievo sotterraneo al fine di salvaguardare la falda da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado	↑		-		
						Incentivazione del recupero e della conservazione della rete dei canali agricoli, prevedendo opere di manutenzione dei manufatti di difesa idraulica esistenti	↑		-		
					▼	Trasformabilità del patrimonio edilizio esistente	Ortoflorovivaismo	Riduzione degli interventi edilizi tesi a modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola	↑	-	



11.6. UTOE Fondovalle

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione	
					Fondovalle	Uso agricolo del suolo	Sfruttamento inadeguato	Mantenimento delle sistemazioni agrarie tradizionali	↑ -
								Valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali	↑ -
								Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo	↑ -
								Incentivazione dell'irrigazione con modalità alternative al prelievo sotterraneo al fine di salvaguardare la falda da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado	↑ -
								Incentivazione del recupero e la manutenzione della rete dei canali agricoli, prevedendo opere di manutenzione dei manufatti di difesa idraulica esistenti	↑ -
								Riduzione del consumo di suolo consentendo la esclusiva realizzazione di nuovi edifici destinati all'attività agricola	↑ -
						Trasformabilità del patrimonio edilizio esistente	Trasformazioni oltre la ristrutturazione edilizia	Riduzione delle trasformazioni che presentino impatti invasivi sul territorio consentendo interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ammettendo la sostituzione edilizia a condizione che si redatto Piano di recupero che interessi più di un edificio	↑ -
							Interventi di recupero di insediamenti agricoli produttivi dismessi	Valutazione della sostenibilità della trasformazione dell'insediamento agricolo produttivo dismesso denominato "Podere Casa Nuova d'Ambra" (località Levane)	↑ 1
								Valutazione della sostenibilità della trasformazione dell'insediamento agricolo produttivo dismesso denominato "La Vigna" (località Pestello)	↑ 2



11.6. UTOE Fondovalle

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					Fondovalle	▲ Aree naturali di rilevanza ambientale e paesaggistica ►	Pressione delle aree urbanizzate e conseguente abbandono del presidio	Tutela delle aree interposte fra il territorio urbanizzato e le aree agricole	↑	-
								Difesa e valorizzazione delle risorse agro ambientali dai processi di degrado e di trasformazione indotti dall'influenza urbana	↑	-
								Salvaguardia degli ambiti fluviali come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità attraverso il miglioramento degli equilibri e delle interazioni naturali	↑	-
								Salvaguardia della funzionalità dell'Arno e dei suoi affluenti	↑	-
								Miglioramento delle interrelazioni tra l'area fluviale dell'Arno e il resto del territorio sotto il profilo ambientale e di uso antropico	↑	-
								Assunzione dell'asta fluviale dell'Arno come elemento di connessione e continuità tra le diverse parti del territorio comunale ed extracomunale anche attraverso il miglioramento della percorribilità e accessibilità tramite nuovi attraversamenti pedonali e ciclabili	↑	-
								Incentivazione del recupero e della conservazione della rete dei canali agricoli, prevedendo opere di manutenzione dei manufatti di difesa idraulica esistenti	↑	-



11.7. UTOE Collina

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore			criticità	Azione		
					Collina	▼	Uso agricolo del suolo	Fenomeni di degrado	Mantenimento delle colture agrarie tradizionali	↑	-
						Contrasto dei fenomeni di degrado, di diffusione del bosco e dei pascoli di crinale	↑		-		
						Contrasto alla tendenza dell'espansione dei vigneti	↑		-		
						Contenimento dell'erosione superficiale, con la definizione di regole e azioni che limitino le sistemazioni agrarie incompatibili	↑		-		
						Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo	↑		-		
						Promozione dell'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, recupero di terrazzamenti, muri a secco al fine di rallentare processi embrionali (erosioni e scarpate)	↑		-		
						Valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali	↑		-		
						Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni locali di qualità	↑		-		
						Promozione dell'esercizio di forme integrative del reddito agricolo (agriturismo ecc)	↑		-		
						Riduzione del consumo di suolo consentendo la esclusiva realizzazione di nuovi edifici destinati all'attività agricola compatibili con il contesto paesaggistico ambientale	↑		-		
					▼	Trasformabilità del patrimonio edilizio esistente	Trasformazioni oltre la ristrutturazione edilizia	↑	-		
					Interventi di recupero di insediamenti agricoli produttivi dismessi		Valutazione della sostenibilità della trasformazione dell'insediamento agricolo produttivo dismesso denominato "La Villa 2" (località Caposelvi) anche in relazione alle previsioni di sviluppo previste nel Regolamento Urbanistico vigente per la frazione	↑	3		



11.7. UTOE Collina

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	Azione		
					Collina	▲ ► Aree naturali di rilevanza ambientale e paesaggistica	Fenomeni di degrado	Conservazione e mantenimento del patrimonio boschivo esistente e miglioramento della sua fruibilità	↑	-
								Contrasto dei fenomeni di degrado, di diffusione del bosco e dei pascoli di crinale	↑	-
								Promozione degli itinerari di visita atti a valorizzare le emergenze naturali e storico-antropiche e collegamento degli stessi agli ambiti limitrofi	↑	-
								Conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale per garantire la fruibilità dell'intero territorio	↑	-



11.8. UTOE Ortoflorovivaismo, Fondovalle e Collina (infrastrutture a rete e geologia)

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione		
					▼	Acquedotto	Scarsa efficienza della rete	Estensione della rete principale in modo da creare una maglia di distribuzione omogenea sul territorio	↑ -	
						▼	Smaltimento acque meteoriche	Inadeguatezza del sistema di raccolta	Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di opere di raccolta da convogliare verso il reticolo idrografico superficiale	↑ -
									Realizzazione di serbatoi per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare a fini non potabili	↗ -
									Monitoraggio e manutenzione del reticolo idrografico minore	↗ -
						▼	Smaltimento reflui	Scarsa efficienza della rete	Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui e installazione di fosse biologiche per tutte le utenze	↑ -
						▶▶	Metano	nessun aspetto significativo rilevato	-	↔ -
					▶▶	Pericolosità geomorfologica	Instabilità dei versanti: - soliflusso - erosione profonda - erosione superficiale - frana quiescente	Verifica delle opere necessarie a stabilizzare i movimenti in atto presenti nel bacino fluviale del Borro Valdilago a monte del rilevato ferroviario	↕ a	
								Monitoraggio dei fenomeni presenti nei pressi dell'abitato di Caposelvi	↕ b	
								Monitoraggio dei fenomeni presenti nei pressi della località Case Romito (colline prospicienti l'abitato di Levanella Scambio)	↕ c	
								Monitoraggio dei fenomeni presenti nei pressi dell'abitato del Pestello	↕ d	
								Monitoraggio dei fenomeni afferenti i versanti nei pressi dell'abitato di Ricasoli	↕ e	
								Monitoraggio dei fenomeni afferenti nei pressi del bacino idrografico del Borro dell'Ornaccio	↕ f	
					▶▶	Pericolosità idraulica	Esondazione nelle aree limitrofe ai centri urbani	Mantenimento della funzione agricola delle aree per garantire il naturale deflusso delle acque dai corsi d'acqua	↕ -	
					•	Pericolosità sismica	nessun aspetto significativo rilevato	Monitoraggio degli effetti della trasformazione sul fattore sismico	↕ -	



12. la partecipazione

12.1. Le richieste dei cittadini

Gli strumenti urbanistici, dettando regole di intervento sul patrimonio immobiliare, inducono da sempre i cittadini a intraprendere la strada della richiesta di variante allo strumento in modo da dare attuazione ai propri desiderata.

Già all'indomani della approvazione del Regolamento Urbanistico hanno iniziato a pervenire richieste di variante di diversa natura: ad alcune è stata data risposta nel corso dei 5 anni trascorsi; ad altre è stata data una risposta interlocutoria rimandando alla definizione di una variante di carattere generale la valutazione dell'istanza presentata; ad altre ancora, è stata data una risposta negativa perché in contrasto con i principi e la filosofia degli strumenti urbanistici approvati.

Le istanze presentate sono state catalogate e ordinate per tipologia (n.131) per meglio capire la loro portata e il loro accoglimento o meno nell'ambito della variante in corso di redazione. La natura del presente documento, interlocutoria nel processo di approvazione della variante, non permette di dare risposte di carattere puntuale come quelle sollecitate nella maggioranza delle istanze presentate dai cittadini. **La proposta di accoglimento o meno dell'istanza presentata si concretizzerà al momento in cui verrà adottata dal Consiglio Comunale, la variante che sarà pubblicata nei termini di legge.** E' data facoltà ai cittadini durante la fase di pubblicazione, di verificare l'accoglimento o meno della istanza e in caso negativo presentare di nuovo richiesta di modifica sotto forma di osservazione. Nel documento di approvazione definitiva della variante saranno formulate le risposte puntuali alle osservazioni.

[vedi tabelle pagine seguenti]

12.2. Le modalità di partecipazione

Come già annunciato nel documento di avvio del procedimento di variante nell'ambito del processo di partecipazione di cui all'art.12 del Regolamento 4/R erano stati fissati alcuni incontri con la cittadinanza con l'obiettivo di avvicinare i singoli cittadini alle scelte urbanistiche che modificheranno l'assetto futuro della città. Alcuni di questi incontri si sono già svolti nella fase preliminare di redazione della variante (un'assemblea pubblica nel capoluogo il 10.06.2008 e un'assemblea pubblica a Levane il 11.06.2008), altri ancora sono previsti dopo la pubblicazione del presente documento di valutazione intermedia e dopo la pubblicazione della valutazione di sintesi finale e l'adozione della variante. Il percorso già effettuato, ha indotto l'Amministrazione a ripensare il metodo di approccio alla comunicazione su un argomento così complesso come la pianificazione urbanistica. Appare opportuno, pur non disconoscendo l'efficacia della tradizionale assemblea pubblica, innovare i sistemi di ascolto della

anno 2004		
numero richiesta	data	protocollo
04.001	10/03/2004	8834

anno 2005		
numero richiesta	data	protocollo
05.001	09/03/2005	9236
05.002	06/07/2005	25366
05.003	15/07/2005	26758
05.004	01/09/2005	32419
05.005	11/10/2005	37301
05.006	22/10/2005	38914

anno 2006		
numero richiesta	data	protocollo
06.001	28/01/2006	4371
06.002	04/05/2006	17570
06.003	26/05/2006	21039
06.004	08/06/2006	22754
06.005	28/07/2006	29982
06.006	12/09/2006	34691
06.007	17/10/2006	38977

anno 2007		
numero richiesta	data	protocollo
07.001	06/02/2007	5076
07.002	11/04/2007	13675
07.003	10/05/2007	120-07
07.004	10/07/2007	177-07
07.005	13/12/2007	46225
07.006	18/12/2007	46768
07.007	28/05/2007	19571
07.008	23/03/2007	11618

anno 2008		
numero richiesta	data	protocollo
08.001	03/01/2008	208
08.002	08/01/2008	725
08.003	11/01/2008	1772
08.004	18/01/2008	2984

08.005	30/01/2008	6868
08.006	12/02/2008	6551
08.007	12/02/2008	6868
08.008	18/02/2008	7736
08.009	16/02/2008	7910
08.010	07/03/2008	10541
08.011	26/03/2008	12415
08.012	05/04/2008	15370
08.013	18/04/2008	16016
08.014	08/05/2008	18251
08.015	10/06/2008	22572
08.016	11/06/2008	22923
08.017	01/07/2008	25708
08.018	03/07/2008	26071
08.019	08/07/2008	26739
08.020	10/07/2008	27209
08.021	14/07/2008	27571
08.022	23/07/2008	28780
08.023	28/07/2008	29380
08.024	31/07/2008	29947
08.025	31/07/2008	30003
08.026	05/08/2008	30538
08.027	05/08/2008	30576
08.028	05/08/2008	30607
08.029	05/08/2008	30613
08.030	07/08/2008	30847
08.031	07/08/2008	30851
08.032	08/08/2008	31045
08.033	08/08/2008	31077
08.034	12/08/2008	31157
08.035	02/09/2008	33000
08.036	03/09/2008	33278
08.037	05/09/2008	33617
08.038	11/09/2008	34326
08.039	25/03/2008	12666
08.040	27/02/2008	9169
08.041	24/09/2008	35949
08.042	18/09/2008	35250
08.043	25/09/2008	36138
08.044	10/10/2008	38481

anno 2008		
numero richiesta	data	protocollo
08.045	14/10/2008	38831
08.046	14/10/2008	38830
08.047	15/10/2008	39092
08.048	20/10/2008	39612
08.049	22/10/2008	39944
08.050	23/10/2008	40105
08.051	23/10/2008	40196
08.052	27/10/2008	40427
08.053	24/10/2008	40303
08.054	04/11/2008	41496
08.055	05/11/2008	41603
08.056	06/11/2008	41770
08.057	06/11/2008	41775
08.058	31/10/2008	41248
08.059	31/10/2008	41250
08.060	08/11/2008	42177
08.061	11/11/2008	42379
08.062	11/11/2008	42485
08.063	11/11/2008	42505
08.064	13/11/2008	42877
08.065	13/11/2008	42981
08.066	15/11/2008	43217
08.067	20/11/2008	43796
08.068	20/11/2008	43855
08.069	27/11/2008	44894
08.070	27/11/2008	44938
08.071	29/11/2008	45271
08.072	10/12/2008	46706
08.073	11/12/2008	46769
08.074	11/12/2008	46770
08.075	09/12/2008	46420
08.076	09/12/2008	46456
08.077	15/12/2008	47191
08.078	16/12/2008	47399
08.079	19/12/2008	47918
08.080	24/12/2008	48599
08.081	31/12/2008	48783

08.082	22/12/2008	48126
08.083	23/12/2008	48315
08.084	23/12/2008	48317
08.085	04/12/2008	45892
08.086	23/10/2008	40133
08.087	22/12/2008	48140
08.088	04/06/2008	21872

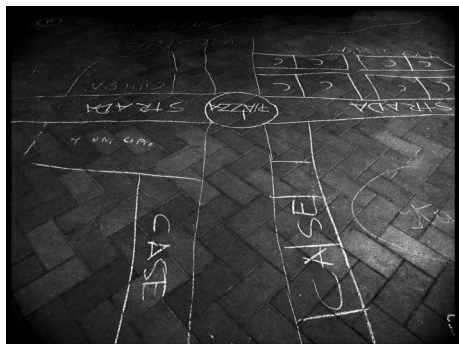
anno 2009		
numero richiesta	data	protocollo
09.001	07/01/2009	40
09.002	07/01/2009	67
09.003	17/01/2009	2085
09.004	26/01/2009	3233
09.005	29/01/2009	3773
09.006	30/01/2009	4043
09.007	06/02/2009	5155
09.008	09/02/2009	5312
09.009	11/02/2009	38
09.010	17/02/2009	6581
09.011	26/02/2009	7928
09.012	27/02/2009	8270
09.013	07/03/2009	9468
09.014	16/03/2008	10700
09.015	21/03/2009	11596
09.016	23/03/2009	11643
09.017	31/03/2009	12770
09.018	02/04/2009	13235
09.019	08/04/2009	13916
09.020	21/04/2009	15259
09.021^(*)	06/05/2009	17026
09.022^(*)	27/05/2009	20084
09.023^(*)	27/05/2009	20167

^(*) Richieste pervenute dopo il deposito del documento di valutazione intermedia agli atti del Consiglio Comunale.

opinione dei cittadini estraendo a sorte un campione di cittadini residenti, rappresentativi per fasce di età, titolo di studio ecc., per aprire un confronto diretto con l'Amministrazione sulle scelte urbanistiche della variante.

Verrà inoltre attivato un ascolto mirato a conoscere l'interesse e la propensione a partecipare all'attuazione dell'intervento complesso proposto che interessa la delocalizzazione dello stadio e la previsione di sviluppo dell'area di Montevarchi nord (cfr paragrafi 4.2 e 5) attraverso una serie di interviste che la Società Nomisma, incaricata dalla Amministrazione, si avvierà a fare a soggetti che potrebbero essere coinvolti nella attuazione di un intervento che non può attuarsi se non con una reale sinergia fra interessi pubblici e privati.

Sarà inoltre istituito un forum di discussione, collegato al portale del settore urbanistica, dove sarà consultabile l'intero documento e i suoi allegati e dove saranno sollecitati contributi sulle varie tematiche affrontate di livello generale e di dettaglio territoriale.



variante al piano strutturale e al regolamento urbanistico

adeguamento alla disciplina urbanistica regionale vigente e ai contenuti dell'art.55
co.5, 6 della L.R. 1/2005

valutazione integrata

art.11 della L.R. 1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.4/R/2007

valutazione ambientale strategica (VAS)

titolo II del D.Lgs. 4/2008

RELAZIONE DI SINTESI FINALE RAPPORTO AMBIENTALE

ottobre 2009



13. il percorso partecipativo

13.1. incontri con i cittadini

13.1.1. le assemblee pubbliche



assemblea pubblica: "il sindaco incontra i cittadini"	<i>data e ora:</i>	lunedì 22 giugno 2009, ore 21.30
Montevarchi Centro	<i>luogo:</i>	sala conferenze "La Bartolea "
	<i>durata:</i>	ore 3 (circa)
	<i>partecipanti:</i>	n.85
	<i>relatori e moderatori:</i>	Domenico Scrascia, Giorgio Valentini
	<i>supporto tecnico:</i>	Gabriele Banchetti, Stefano Borchì, Ugo Fabbri
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	no
	<i>modalità di avviso:</i>	manifesti pubblici, news sul portale del comune, comunicazione organi di stampa
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	si

Sintesi degli argomenti sollevati dal pubblico durante il dibattito

Durante tutto il dibattito viene evidenziata la **non necessità di costruire nuovi alloggi**. In particolare viene sottolineato che non vi è l'utilità di costruire sempre e comunque, considerata l'alta percentuale di abitazioni sfitte. Vengono citate statistiche che rilevano un incremento della popolazione di Montevarchi di soli 180 abitanti annui, oltre al fatto che, a causa della crisi economica, non c'è richiesta di nuove abitazioni. In conseguenza di ciò si torna a sottolineare l'inutilità della espansione prevista. Viene chiesto dove il Comune intenda **individuare l'edilizia popolare ed agevolata** e quali saranno i rapporti tra l'edificazione del nuovo e il **recupero del centro storico**.

Buona parte del dibattito ruota attorno allo spostamento dello stadio. Non si comprende perché un comune che soffre di carenza di risorse finanziarie, impegni soldi pubblici per la demolizione dello stadio e la sua ricostruzione a Montevarchi nord. Viene contestata la previsione di costruire nuove abitazioni nell'area dello stadio, fra l'altro con l'insediamento di edifici alti (palazzoni), in contrasto con gli edifici esistenti che raggiungono massimo i tre piani, determinando, per altro, un forte aumento del traffico in città. Viene invece sostenuta l'idea, visto che **esistono pochi spazi verdi attrezzati a Montevarchi**, di convertire l'attuale stadio in uno stadio di atletica o di rugby.

Vengono richieste informazioni su via Montenero in relazione alla realizzazione del parcheggio che distruggerà l'area verde lungo il Torrente Dogana.

Viene criticata l'organizzazione dell'assemblea, la sua gestione, la modalità con cui viene esposta e rappresentata la proposta di variante (troppo caotica, linguaggio troppo tecnico, non comprensibile).

Fraasi ricorrenti: **Tanto si costruisce solo per far girare i soldi! Il Brilli Peri è motivo di orgoglio e di appartenenza per un montevarchino, il rischio è di rimanere senza stadio!**

Il dibattito si è svolto in un clima vivace, acceso e a tratti accalorato.

assemblea pubblica:	<i>data e ora:</i>	martedì 23 giugno 2009, ore 21.30
"il sindaco incontra i cittadini"	<i>luogo:</i>	Casa del Popolo di Levane
Levane	<i>durata:</i>	ore 2,5 (circa)
	<i>partecipanti:</i>	n.45
	<i>relatori:</i>	Stefania Fanfani, Giorgio Valentini
	<i>supporto tecnico:</i>	Gabriele Banchetti, Stefano Borchì, Ugo Fabbri, Domenico Scrascia
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	sì
	<i>modalità di avviso:</i>	manifesti pubblici, news sul portale del comune, comunicazione organi di stampa
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	no

Sintesi degli argomenti sollevati dal pubblico durante il dibattito

Alcuni cittadini hanno manifestato preoccupazione sulla proposta di sviluppo della frazione, evidenziando il timore che Levane possa perdere la sua caratteristica di *piccolo centro* vista la previsione del *quasi raddoppio* della sua capacità edificatoria a destinazione residenziale.

Subito dopo sono state avanzate perplessità di natura economica sul costo dell'intero progetto. Questo è visto come ambizioso poiché si prevedono strade, rotonde e ponti. Le perplessità nascono, si è detto, nel momento in cui si pensa di porre a carico degli attori i costi delle opere, prevedendo contestualmente l'abbassamento dell'indice territoriale a 0,10 mq/mq, soprattutto in una fase in cui **"ci sono tante case sfitte!"**. Anche la realizzazione del verde pubblico viene visto come costoso in quanto dopo la sua realizzazione *"il Comune non ha le risorse per mantenerlo!"*.

Il dibattito si è poi spostato su richieste e problematiche puntuali. È stato chiesto di inserire nella proposta: - il collegamento viario tra la strada che costeggia lo stadio e via Siena; - di trovare una soluzione al problema della lottizzazione *"Levane 80"* consentendo di trasformare le strutture produttive esistenti in residenza; - di fare attenzione, ogni qualvolta si progetti o si realizzi un marciapiede, che questo non presenti interruzioni. Un appunto, infine, viene fatto sulla qualità delle piste ciclabili realizzate: *"non si ritengono agevoli a causa della presenza di scalini e dei cassonetti"*.

L'attenzione si sposta sul futuro del centro storico. Si è espresso disappunto circa la previsione di continuare a prevedere lo sviluppo della frazione *verso l'Arno*, perché questo accelera il processo di decadenza del centro storico. Si ritiene, poi, che senza un processo di riqualificazione degli spazi pubblici, non si potrà debellare la cattiva abitudine di attraversare in auto le strade del centro storico (vanificando, di fatto, l'apertura della variante alla strada regionale realizzata proprio per liberare il centro storico dal traffico di attraversamento).

Sono state chieste informazioni circa i tempi di realizzazione della scuola media. Si è invitata, infine, l'Amministrazione di Montevarchi **a collaborare con** quella di **Bucine**, anche **nel campo della pianificazione urbanistica**, vista come unica possibilità per la risoluzione dei problemi del territorio Levane.

Il dibattito si è svolto in un clima sereno.

assemblea pubblica: "il sindaco incontra i cittadini" Levanella	<i>data e ora:</i>	mercoledì 1 luglio 2009, ore 21.30
	<i>luogo:</i>	circolo Arci di Levanella
	<i>durata:</i>	ore 2 (circa)
	<i>partecipanti:</i>	n.35
	<i>relatori:</i>	Stefania Fanfani, Giorgio Valentini
	<i>supporto tecnico:</i>	Gabriele Banchetti, Ugo Fabbri, Domenico Scarscia
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	sì
	<i>modalità di avviso:</i>	manifesti pubblici, news sul portale del comune, comunicazione organi di stampa
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	no

Sintesi degli argomenti sollevati dal pubblico durante il dibattito

Buona parte del dibattito si è concentrato **sulle previsioni di fattibilità delle nuove strade* che dovrebbero liberare Levanella dal carico di traffico attuale** o quanto meno ridurre il traffico veicolare "di solo attraversamento" dalla ex SR69. Si è insistito nel chiedere di prevedere una nuova rotatoria in prossimità di via 1 maggio al posto della realizzazione dell'incrocio semaforizzato, perché così facendo si può migliorare l'innesto della ex SR69 con via del Camminlungo.

Perplessità sono state avanzate circa **la diminuzione dell'indice territoriale** per le nuove aree di trasformazione a destinazione residenziale. Se da un lato si è compreso il fine, ovvero quello di incentivare le modalità relative al trasferimento di capacità edificatoria dalle aree degradate, dall'altro si è fatto presente che questo meccanismo **incrementerà i costi di realizzazione delle lottizzazioni con conseguente aumento del prezzo di vendita dei nuovi alloggi**.

Il dibattito si è animato quando è stato fatto presente, da parte di alcuni abitanti della zona, che l'attuale deposito di CSA "è un allevamento di lumache!".

Infine si è chiesto quando i nuovi strumenti saranno presumibilmente adottati.

Il dibattito si è svolto in un clima sereno.

* [si tratta della strada che dalla rotonda di via Pacinotti corre parallela alla ferrovia e della strada che da via del Camminlungo si congiunge con via Piave passando per via Campagna]

assemblea pubblica:	data e ora:	giovedì 2 luglio 2009, ore 21.30
"il sindaco incontra i cittadini"	luogo:	circolo di Caposelvi
Caposelvi	durata:	ore 2,5 (circa)
	partecipanti:	n.25
	relatori:	Domenico Scrascia, Giorgio Valentini
	supporto tecnico:	Gabriele Banchetti, Ugo Fabbri
	presentazione:	proiezione slide e tavole
	registrazione audio:	si
	modalità di avviso:	manifesti pubblici, news sul portale del comune, comunicazione organi di stampa
	presenza degli organi di stampa:	no

Sintesi degli argomenti sollevati dal pubblico durante il dibattito

Il dibattito si è concentrato quasi esclusivamente sul **progetto di recupero dell'"ex maialaio"**^{*}. Il proprietario della strada di accesso al complesso produttivo dismesso, presentandosi nella doppia veste di proprietario e di tecnico con specifiche conoscenze in materia urbanistico ambientale, ha catalizzato l'attenzione sulle diverse problematiche che l'intervento di trasformazione potrebbe determinare sul territorio. Ha sottolineato quali potrebbero essere gli effetti negativi derivanti dal numero delle auto che il nuovo insediamento residenziale potrebbe determinare sul sistema viario; le difficoltà generate dallo smaltimento dei rifiuti solidi urbani prodotti e i problemi derivanti dall'approvvigionamento idrico. Ha ribadito che questo tipo di "interventi fuori misura" contrasta con il PIT della Regione e che **"non sembra coerente risolvere una criticità [riqualificare un'area degradata] creando altre criticità!"**. Ritiene più consono utilizzare, in questi casi, il trasferimento della capacità edificatoria in altre aree attraverso la modalità della perequazione urbanistica. Ha sollevato dubbi circa il modo con cui è stata perimetrata l'area sottoposta a degrado non comprendendo i motivi per cui è stata inserita la vigna ed escluso il "lago" dove venivano smaltiti i liquami. Ha chiesto i motivi per cui 1700 mq di annessi agricoli possono trasformarsi in 1700 mq di residenza e come mai, nell'ipotesi di progetto presentata, non è stata prevista una soluzione per la viabilità di accesso all'area. Ha comunque ribadito che: *per noi la viabilità di accesso all'area [qualora si volesse procedere con l'intervento di trasformazione] comporta un aggravio di servitù che non possiamo accettare!*

Il dibattito si è poi spostato su alcune problematiche di carattere generale sentite dagli abitanti della frazione. Si è chiesta: la realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico tipo quello realizzato a Mercatale; l'allargamento di via di Caposelvi e del ponte sul Dogana; la manutenzione delle strade appena pavimentate nel centro abitato; l'ampliamento del cimitero e i motivi per cui i lavori per mettere in sicurezza il bivio del Crocifisso non sono cominciati.

Anche a Caposelvi il dibattito si è concluso chiedendo i tempi di messa a regime dei nuovi strumenti.

Il dibattito si è svolto in un clima disteso e sereno.

^{*}[si tratta di un manufatto agricolo dismesso da qualche anno; di circa 1700 mq di superficie coperta; posto appena fuori dall'abitato; a cui si accede da via di Caposelvi passando in altra proprietà con una strada privata su cui insiste un diritto di passo esclusivo alla destinazione d'uso agricola]

assemblea pubblica: "il sindaco incontra i cittadini"	<i>data e ora:</i>	venerdì 3 luglio 2009, ore 21.30
Moncioni - Ventena	<i>luogo:</i>	circolo di Moncioni
	<i>durata:</i>	ore 2,5 (circa)
	<i>partecipanti:</i>	n.40
	<i>relatori:</i>	Domenico Scrascia, Giorgio Valentini
	<i>supporto tecnico:</i>	Stefano Borchì, Ugo Fabbri
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	sì
	<i>modalità di avviso:</i>	manifesti pubblici, news sul portale del comune, comunicazione organi di stampa
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	no

Sintesi degli argomenti sollevati dal pubblico durante il dibattito

A Moncioni i cittadini hanno focalizzato l'attenzione sul fatto che la frazione è da molto tempo che perde occasioni per risolvere i propri problemi. La lottizzazione "Belvedere" viene percepita come parte a sé stante sottolineando il fatto che non ha portato alcun beneficio in termini di infrastrutture alla frazione. In un primo momento gli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico erano stati visti come una opportunità per la realizzazione degli spazi pubblici necessari. Considerato poi che le previsioni sono state cancellate a causa dei vincoli paesaggistici introdotti dal PTCP, viene richiesto di **rimuovere i vincoli per poter procedere alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati**. La stessa richiesta è stata avanzata per quanto riguarda i vincoli di natura paesaggistica. Questi hanno impedito alle aziende agricole localizzate nel territorio circostante di potersi sviluppare; non hanno permesso cioè di poter realizzare annessi agricoli **[mentre non si fa nulla per contrastare il fenomeno delle capanne abusive che deturpano il paesaggio!]**. È stato infine sottolineato che la riqualificazione della frazione debba passare anche attraverso la possibilità di realizzare un minimo di nuova residenza.

È stata avanzata la richiesta di pavimentare con la pietra il nucleo storico *[come è stato fatto in altre frazioni!]* con il conseguente rifacimento delle infrastrutture a rete e sono stati chiesti i tempi di realizzazione del nuovo impianto di riscaldamento a cippato.

Per il nucleo di Ventena sono state chieste informazioni circa i tempi di realizzazione dei parcheggi pubblici davanti al circolo e del pozzo che Publiacqua ha chiesto di mettere in opera a seguito del nuovo intervento residenziale previsto.

Si è proposto di inserire tra i cittadini che saranno selezionati per il Focus group almeno un rappresentante per le frazioni.

Il dibattito si è svolto in un clima sereno a tratti più vivace.

assemblea pubblica:	<i>data e ora:</i>	lunedì 6 luglio 2009, ore 21.30
"il sindaco incontra i cittadini"	<i>luogo:</i>	Casa del Popolo di Mercatale
Mercatale - Rendola	<i>durata:</i>	ore 2 (circa)
	<i>partecipanti:</i>	n.25
	<i>relatori:</i>	Moreno Grassi
	<i>supporto tecnico:</i>	Gabriele Banchetti, Stefano Borchì
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	sì
	<i>modalità di avviso:</i>	manifesti pubblici, news sul portale del comune, comunicazione organi di stampa
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	no

Sintesi degli argomenti sollevati dal pubblico durante il dibattito

Il dibattito si è aperto con la richiesta di informazioni circa i lavori per il bivio del Crocifisso. Si è poi commentata positivamente la proposta avanzata dall'Amministrazione di aprire un tavolo di lavoro con i Comuni contermini, affinché i territori e le località poste a cavallo dei confini amministrativi siano sottoposti a valutazioni e proposte con un grado di organicità maggiore. Non solo. E' stato detto: ***bisognerebbe allargare ancora di più la visione generale, poiché solo in questo modo si possono affrontare questioni quali infrastrutture, offerte produttive con taratura territoriale, ecc., che stanno a cuore a tutto il Valdarno.***

È stata poi sollevata una questione tutta tecnica legata all'introduzione dei crediti edilizi e alla conseguente immissione nel mercato di capacità edificatoria aggiuntiva derivante dalla demolizione di manufatti degradati. È stato chiesto se si intende utilizzare la modalità dell'avviso pubblico per valutare l'inserimento o meno di interventi di nuova edificazione.

Sono state avanzate perplessità circa ***l'abbassamento dell'indice territoriale*** a 0,10 mq/mq con l'obbligo dell'incremento attraverso le modalità perequative a 0,20 mq/mq. Questo meccanismo ***viene visto come costoso. Non consentirà, infatti, di poter realizzare "un'edilizia più rarefatta" e non consentirà "alle giovani coppie di acquistare una casa".***

Il dibattito si è svolto in un clima sereno a tratti più vivace.

assemblea pubblica: "il sindaco incontra i cittadini"	<i>data e ora:</i>	mercoledì 8 luglio 2009, ore 21.30
Ricasoli	<i>luogo:</i>	circolo di Ricasoli
	<i>durata:</i>	ore 2 (circa)
	<i>partecipanti:</i>	n.20
	<i>relatori:</i>	Moreno Grassi, Domenico Scarscia
	<i>supporto tecnico:</i>	Gabriele Banchetti, Stefano Borchì
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	sì
	<i>modalità di avviso:</i>	manifesti pubblici, news sul portale del comune, comunicazione organi di stampa
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	no

Sintesi degli argomenti sollevati dal pubblico durante il dibattito

Il dibattito si è aperto con la constatazione che gli argomenti esposti abbracciano ambiti molto ampi, che nello specifico non riguardano direttamente la frazione che conclude il suo sviluppo con gli interventi che si stanno attuando.

L'attenzione si è spostata su altri argomenti come la richiesta di chiarimenti circa i motivi per cui non vengono più effettuati i lavori di sistemazione del letto del fiume Arno e con l'invito al Comune affinché riconsideri la possibilità di riprendersi i servizi che ha esternalizzato (acquedotto, rifiuti, ecc.) visto il cattivo funzionamento delle nuove gestioni.

Il dibattito si è concluso sull'annoso problema del **cosa fare per evitare che si continui a realizzare "baracche abusive" nel territorio agricolo.**

Il dibattito si è svolto in un clima sereno a tratti un po' vivace.

13.1.2. report sui focus group

(testo a cura dell'associazione culturale "art way of thinking")

13.1.2.1. Dati sul contesto dei Focus Group

Oggetto di discussione

Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico in corso di redazione ed in particolare al documento di Valutazione Integrata/Valutazione Ambientale Strategica.

Dove e quando

Gli incontri si sono svolti presso "I Cantieri La Ginestra" nei giorni di martedì 8, mercoledì 9 e giovedì 10 settembre 2009; con orario 21:00 / 23:00.

Partecipanti

Previsti 10 persone per focus group, selezionati per estrazione dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Montevarchi e secondo 3 fasce d'età. Vedi liste prodotte dall'ufficio.

Percentuale di partecipazione

Focus group di martedì 8 settembre, fascia d'età 39-59 > 70%

Focus group di mercoledì 9 settembre, fascia d'età 60-80 > 60%

Focus group di giovedì 10 settembre, fascia d'età 18-38 > 100 %

13.1.2.2. Struttura dei Focus Group

Con l'obiettivo generale di aprire un dialogo sui temi della Variante al Piano Strutturale di Montevarchi e al Regolamento Urbanistico, gli incontri Focus Group si sono organizzati in modo da:

- condividere un linguaggio comune basilare, superando i tecnicismi propri della disciplina urbanistica;

la forma

focus group divisi per fasce di età

fascia d'età 39-59

fascia d'età 60-80

fascia d'età 18-38 >

laureati e laureandi in architettura

- limitare l'esposizione di casi specifici, di interessi particolari privi di una relazione pratica con i temi generali della città, che la Variante invece affronta;
- stimolare la dichiarazione di punti di vista personali su "un'idea di città", sulle sue direzioni di sviluppo auspicabili.

La divisione in 3 fasce d'età ha agevolato la raccolta dei punti di vista (punto 6 del documento), evidenziando i differenti modi di vivere la città e quindi le diverse esigenze: l'attenzione verso alcuni temi della Variante espressa del gruppo con fascia d'età 39-59 sfuma nella fascia d'età 60-80, dove invece prende forza l'attenzione verso altri temi. La scelta a priori di invitare solo neo laureati o laureandi in architettura nel terzo gruppo, con fascia d'età 18-38, ha permesso di affrontare i temi della Variante ad un livello più approfondito: essendo tutti i partecipanti già a conoscenza del linguaggio e delle prassi di base della disciplina, sono potute emergere riflessioni ampie e inerenti al dibattito sulle direzioni dell'urbanistica contemporanea.

La struttura dei primi due focus group ha previsto 3 macro fasi:

1. Presentazione

2. Informazione

3. Dialogo sulla Variante e i suoi temi

Nel caso del terzo focus group, dopo la prima fase di presentazione, si è evitata la fase di informazione sugli strumenti della disciplina urbanistica e si è quindi dato maggior spazio all'approfondimento sui temi della Variante (terza macro fase).

13.1.2.3. Presentazione (macro fase 1)

Disposti in cerchio, tutti i partecipanti (compresi i conduttori) hanno condiviso generalità personali, professione e il motivo che gli ha spinti ad accettare l'invito ai focus group.

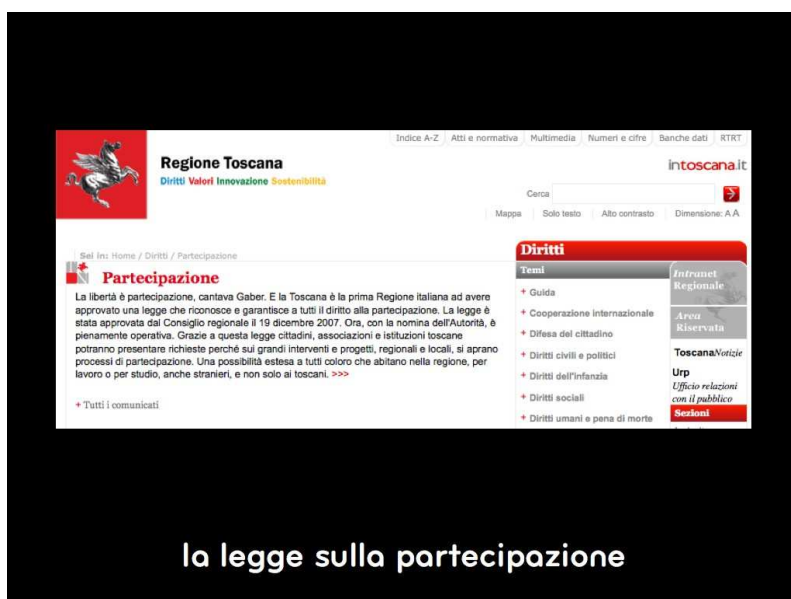


In questa fase si è condiviso, inoltre, il “perché” dei focus group, spiegando in sintesi la direttiva della Legge Regionale 69/2007 sulla Partecipazione e ispirandosi alla presentazione del sito istituzionale: *“La libertà è partecipazione, cantava Gaber. E la Toscana è la prima Regione italiana ad avere approvato una legge che riconosce e garantisce a tutti il diritto alla partecipazione. La legge è stata approvata dal Consiglio regionale il 19 dicembre 2007. Ora, con la nomina dell'Autorità, è pienamente operativa. Grazie a questa legge cittadini, associazioni e istituzioni toscane potranno presentare richieste perché sui grandi interventi e progetti, regionali e locali, si aprano processi di partecipazione. Una possibilità estesa a tutti coloro che abitano nella regione, per lavoro o per studio, anche stranieri, e non solo ai toscani”*.

Lo scopo di questa prima breve fase è stato quello di mettere le basi per un dialogo più “intimo”, più vicino ad uno scambio di opinioni e assai diverso dalla forma “urlata” dell'assemblea pubblica: in generale la conduzione degli incontri ha limitato e guidato tutti quei momenti in cui i partecipanti, con impulso istintivo, hanno irrotto ponendo sul tavolo i propri casi specifici e/o disapprovazioni generali, non legate esplicitamente ai punti del Piano e della sua Variante, ma piuttosto frutto di una personale posizione contraria all'operato generale di questa amministrazione comunale: discorsi non costruttivi, avulsi dall'obiettivo dei focus group, ai quali si è lasciato lo spazio di uno “sfogo”, riportando il dialogo sul tema, più ampio e complesso, dello sviluppo della propria città. Si è quindi esplicitato “come” si sarebbe svolto l'incontro: le regole del gioco.

13.1.2.4. Informazione (macro fase 2)

La struttura ha previsto ampio spazio per questa macro fase: l'informazione qui pone le basi sostanziali per una riflessione costruttiva sui temi della Variante al Piano di Montevarchi.



la legge sulla partecipazione

Volutamente le prime informazioni condivise hanno riguardato la disciplina urbanistica e i suoi basilari strumenti. Contestualmente all'obiettivo dei focus, si è iniziato raccontando in generale:

- di cosa si occupa la disciplina l'urbanistica;
- cos'è un Piano Strutturale, un Regolamento Urbanistico e una Variante;
- che cosa sono le UTOE;
- cos'è la Perequazione.

Si è portata l'attenzione sulla "complessità" del sistema città e sul fatto che tale complessità sia in continuo cambiamento, considerando come esempi nei focus solo due fattori:

1. l'aumento del traffico locale e di grande percorrenza, sotto gli occhi di tutti;
2. le nuove direttive di tutela ambientale della Regione Toscana e della Comunità Europea, sconosciute ai più.

Il discorso ha permesso di farsi un'idea dello scopo della disciplina urbanistica - governare tale complessità - e del fatto che non tutte le variabili da considerare sono sotto gli occhi di tutti. Si è presa consapevolezza della differenza tra le esigenze del singolo cittadino e il ruolo dell'amministrazione pubblica, che deve mantenere uno sguardo allargato sulla complessità. Questa visione ha ridimensionato l'importanza data istintivamente alle questioni singolari e private: ha permesso di guardare "oltre il proprio giardino".

Si sono introdotti quindi, con linguaggio comprensibile, alcuni strumenti urbanistici:

- il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, illustrandone a grandi linee il processo di definizione;
- la Variante, spiegando quando e perché si rende necessaria e in questo caso per Montevarchi principalmente per adeguarsi a due leggi regionali:
 1. Piano di Indirizzo Territoriale (in vigore dal 2007)
 2. Valutazione Ambientale Strategica
 3. Aggiornamento del Piano alla luce dei cambiamenti del territorio negli ultimi 5 anni.
- il concetto di UTOE come parti del territorio di differente aspetto e natura, che richiedono quindi differenti attenzioni: fondovalle, collina, ortoflorovivaismo, Montevarchi, Levane, borghi collinari.
- la Perequazione come strumento amministrativo che permette uno "scambio", "un ugual diritto", in questo caso a costruire (o trasferire) opere private e opere pubbliche, rivolte alla collettività.

Con la perequazione si è introdotto il "fattore economico" come una condizione variabile che incide sullo sviluppo della città e quindi sulla definizione del suo Piano e delle sue Varianti. Il dialogo ha dimostrato come i costi di costruzione e manutenzione, soprattutto del bene pubblico, siano

ignorati; quando invece certe scelte urbanistiche sarebbero meglio comprese partendo proprio dal fattore economico che le determina. Un esempio contestuale: l'intervento sull'area Berignolo legato allo spostamento dello stadio.

Queste prime informazioni hanno creato un piano di conoscenza condivisa e una prima visione sulla portata del lavoro necessario per "regolare la complessità" di un sistema città: i partecipanti hanno convenuto che l'urbanistica si esprime con un linguaggio tecnico, di difficile comprensione per chi non è un addetto ai lavori. Si sono poi dichiarati interessati ad andare oltre e cercare di capirne un pò di più.

Si è giunti fin qui ad allargare lo sguardo, ad incuriosire, informando su un piano intellettuale; ma "informare non è comunicare", "la comunicazione e la partecipazione prevedono uno scambio" e una buona comunicazione deve essere attivata su 3 piani:

- intellettuale > informazioni verbali e visive
- emozionale e cinestesico > esperienza pratica

In quest'ottica e per attivare un dialogo costruttivo si introduce una dimensione pratica-esemplificativa, attivando una SIMULAZIONE: un'azione pratica che ha coinvolto tutti i partecipanti nel "disegnare a terra" un ipotetico piano strutturale del territorio a disposizione: in questo caso l'intero pavimento della sala che ospitava il focus group.

La simulazione ha richiesto *in primis* che il gruppo concordasse una lista di "elementi" (edifici ed aree) fondamentali in un insediamento, immaginando la fondazione di una città.

Primo focus group (fascia d'età 39-59)

I partecipanti hanno assieme definito la seguente lista:

1. abitazione singola
2. ospedale

informare non è comunicare

la comunicazione e la partecipazione prevedono uno scambio

comunicare	=	intellettuale	>	info verbali e visive
		emozionale	>	simulazione
		cinestetico		

- 3.piazza
- 4.scuola
- 5.centro commerciale
- 6.chiesa
- 7.parco pubblico
- 8.strade carrabili e piste ciclabili
- 9.biblioteca
- 10.cinema-teatro
- 11.area industriale
- 12.area agricola
- 13.stazione ferroviaria
- 14.abitazioni condominiali
- 15.impianti sportivi

Gli elementi della lista sono stati quindi trascritti in singoli fogli di carta e distribuiti ai partecipanti, i quali sarebbero diventati “costruttori” degli elementi assegnati e “proprietari terrieri” delle aree (zone del pavimento) che avrebbero scelto per l'insediamento. Sul pavimento si segnano due condizioni contestuali di cui tutti dovranno tener conto: la zona collinare da una parte e il fiume Arno dall'altra.

I partecipanti subito si rendono conto che devono collaborare e scegliere la prima azione di fondazione: il gruppo parte dalle strade. I primi segni nel territorio danno modo agli altri di collocare ognuno i propri elementi. Presto si palesa che “l'area agricola” (elemento in lista) è tanto estesa da non lasciare spazio agli altri elementi: la scuola, la ferrovia e la stazione non trovano posto se non sopra di essa.

Si introduce quindi il concetto di esproprio e di perequazione come “regole del gioco”: i partecipanti interessati iniziano quindi un dialogo che porta ad uno scambio condiviso, “un ugual diritto”.

Il dialogo tra i partecipanti continua su come disegnare il piano.

I partecipanti hanno assieme definito le seguenti liste:

Primo focus group (fascia d'età 39-59)

abitazione singola
ospedale
piazza
scuola
centro commerciale
chiesa
parco pubblico
strade carrabili e piste ciclabili
biblioteca
cinema-teatro
area industriale
area agricola
stazione ferroviaria
abitazioni condominiali
impianti sportivi

Secondo focus group (fascia d'età 60-80)

chiesa
ospedale
comune
scuole
case di riposo
luoghi di incontro e svago per giovani e per anziani
strade carrabili
parcheggi
abitazioni
verde pubblico
stazione ferroviaria e autostazione
negozi e supermercato
stadio e centro sportivo
area agricola
caserma
piazze

Le strade si allargano affiancate da piste ciclabili; il parco pubblico si colloca ai piedi della collina estendendo l'area verde; le residenze pensate in 2 tipologie (condominio e singole abitazioni) sono distribuite in minima parte lungo il limite del parco e maggiormente in un'area tra il centro e il fiume Arno; la piazza centrale è alberata e con una fontana al centro.

Il centro commerciale è disegnato con giardini pensili, che abbassano l'impatto ambientale di quello che si presenta come l'edificio più grande; tutti i parcheggi sono pensati sotterranei. Gli impianti sportivi sono collocati vicino alla piazza centrale e a fianco dell'area residenziale più estesa. A questo punto è introdotta una prima variabile: informiamo i partecipanti di un nuovo dato conoscitivo: la direttiva regionale (n.26/R/2007) che indica "l'area Berignolo soggetta a rischio idraulico elevato in virtù dell'innalzamento di un metro del battente dell'Arno"; ciò impone la non edificabilità dell'area.

La nuova situazione determina un cambiamento al disegno del piano: le residenze dell'area da loro disegnate devono essere spostate, intuitivamente si identifica l'area ad uso agricolo come nuovo luogo dove edificare; si giunge alla soluzione attraverso "una perequazione", in forma di scambio tra i partecipanti - proprietari dei terreni edificati e quello dei terreni agricoli.

Si collocano in accordo altri elementi della lista: l'ospedale e gli impianti sportivi sono oggetto di comparazione con la collocazione reale nel territorio di Montevarchi; in particolare il dialogo ha affrontato il tema dello spostamento dello Stadio, mettendo sul tavolo la questione economica della messa a norma dell'edificio (informando anche sulle leggi in materia di sicurezza, imposte dagli organi di stato competenti) e del suo costo di mantenimento, questioni non facilmente risolvibili oggi per un comune della dimensione di Montevarchi. Si delinea l'ipotesi di uno Stadio che serva i comuni di Montevarchi, San Giovanni e Terranuova: questa visione si scontra con l'aspetto sportivo, di "tifoseria", e non trova unanime condivisione nel gruppo. Alla fine i partecipanti ipotizzano una soluzione intermedia; un piccolo stadio comunale con più campi per allenamenti e tornei, demandando all'ipotetico stadio intercomunale la funzione di contenere gli eventi di maggior affluenza.

Si collocano in centro la Biblioteca e il Cinema-teatro, l'area produttiva ai margini dell'abitato, più o meno riproducendo il Piano esistente ma distinguendolo nettamente per collocazione dall'area commerciale, più integrata al vivere della città.

A questo punto è introdotta una seconda variabile: il nuovo dato conoscitivo questa volta è l'aumento della popolazione di 2000 unità in un anno. La nuova condizione richiede un aumento delle unità abitative.

Si apre un dialogo sulle tipologie abitative: non c'è più spazio per abitazioni singole e non volendo invadere la collina, l'unica via sembra essere l'aumento dell'edificato in altezza. Si mostrano posizioni differenti sulla



focus group fascia d'età 39-59





tipologia a torre, non condivisa dai più; si nomina la tipologia ipogea, ma lo stallo rimane; si identifica una possibile espansione verso l'area industriale. Questo ci permette di introdurre un'ulteriore "regola": il Registro dei Crediti.

I partecipanti sono qui coinvolti in una simulazione pratica del meccanismo del Registro dei crediti.

Secondo focus group (fascia d'età 60-80)

I partecipanti hanno assieme definito la seguente lista:

- 1.chiesa
- 2.ospedale
- 3.comune
- 4.scuole
- 5.case di riposo
- 6.luoghi di incontro e svago per giovani e per anziani
- 7.strade carrabili
- 8.parcheggi
- 9.abitazioni
- 10.verde pubblico
- 11.stazione ferroviaria e autostazione
- 12.negozi e supermercato
- 13.stadio e centro sportivo
- 14.area agricola
- 15.casema
- 16.piazze

Distribuiti gli elementi ai partecipanti, ora "costruttori" e "proprietari terreni", si segnano sul pavimento la zona collinare da una parte e il fiume Arno dall'altra.

Il gruppo dialoga per stabilire da dove partire per edificare la città.

Identificano nella piazza e in 4 strade di congiunzione il punto di inizio.

Gli edifici vengono posizionati ai lati delle 4 assi principali, Municipio e Chiesa sono posti uno di fronte all'altro nelle vicinanze della piazza centrale e a lato viene posizionata la Caserma. Sono oggetto di dialogo i luoghi d'incontro sicuri ed attrezzati per i giovani e per gli anziani e sono posti prevalentemente in centro storico.

Negozi e supermercati sono visti anch'essi come luoghi del quotidiano e collocati in centro storico, in un sistema di strade e piazze alberate: già nella definizione della "lista degli elementi" il gruppo concorda di non edificare "centri commerciali".

Anche questo gruppo inserisce lo Stadio vicino al centro e questo ci aiuta ad introdurre la questione dello spostamento dello Stadio. I partecipanti utilizzano questo argomento per dialogare sulla mancanza a Montevarchi di spazi verdi e per il tempo libero e ipotizzano la possibilità di spostare lo Stadio in cambio di spazi per il "verde attrezzato".

Ospedale e Casa di Riposo sono collocati ai piedi della collina e in mezzo al verde, evidenziando la lontananza dall'asse autostradale e sottolineando l'esigenza di quiete per gli anziani e i ricoverati: situazione che oggi non corrisponde alla realtà di Montevarchi.

Si ubicano le stazioni dei treni e dell'autotrasporto vicino alle scuole, ai margini del centro.

Il tema delle abitazioni è affrontato soltanto dopo aver terminato il disegno del centro storico (con le sue funzioni). La tipologia scelta da questo gruppo prevede abitazioni singole - bifamiliari e condomini, comunque disposte a quadrato con verde attrezzato al centro.

L'occasione per affrontare lo strumento della perequazione avviene introducendo una variabile: il nuovo dato conoscitivo è l'aumento della popolazione di 2000 unità in un anno. La nuova condizione richiede un aumento delle unità abitative.

I partecipanti discutono animatamente sulla non vivibilità dei nuovi insediamenti abitativi di Montevarchi e sulla difficoltà di individuare vicino a casa luoghi verdi attrezzati per loro e i loro nipotini.

Nel disegno degli insediamenti abitativi, il verde è inserito attorno a quasi tutti gli edifici come "obbligo per chi edifica di pensare al verde".

Un altro argomento importante è stato "dove posizionare i parcheggi", risolto inserendoli in maniera massiccia in tutti i luoghi da loro edificati e ponendo la questione dell'accessibilità ai luoghi. Si apre il tema delle piste ciclopedonali, descrivendo quelle in Montevarchi come "strade che finiscono nel nulla".

Potendo scegliere la loro città ideale, questo gruppo ha deciso di non costruire un'area per le industrie, ma di espandere fino alla città l'area agricola. Si affronta quindi il tema degli edifici in degrado e si illustra il "Registro dei Crediti".

Terzo focus group (fascia d'età 18-38)

laureandi e laureati in architettura

Questo ultimo gruppo, costituito appositamente di solo laureati e laureandi in architettura, ha permesso di saltare il momento della simulazione e delle informazioni generali sulla disciplina urbanistica, offrendo spazio alla discussione sui temi della Variante.

Vedi 13.1.2.6. *"Principali punti di vista raccolti sulla Variante e i suoi temi"*.

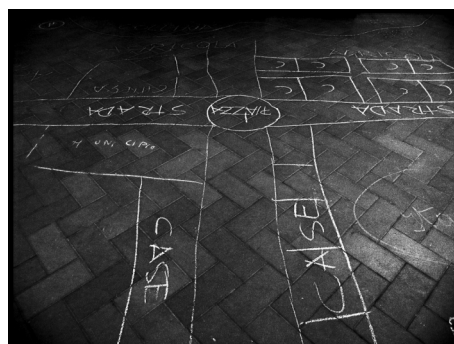
13.1.2.5. Dialogo sulla Variante e i suoi temi (macro fase 3)

Questa ultima fase rappresenta il momento in cui i partecipanti maggiormente ascoltano ed esprimono un parere sulle proposte pratiche disegnate dalla Variante.

Disposti nuovamente in cerchio, si è dato spazio all'approfondimento dei temi della Variante: sono stati riassunti quelli già affrontati durante la fase informativa (con simulazione) e sono stati affrontati in sintesi quelli rimanenti.



focus group fascia d'età 60-80



focus group fascia d'età 18-38
laureati e laureandi in architettura



Elenchiamo qui i temi e gli argomenti attraverso i quali è stata raccontata la Variante, trasversalmente alle due principali fasi del focus group.

Divisa in 7 temi:

1. La residenza.

2. La produzione.

3. Lo stadio a Montevarchi nord: un intervento complesso.

4. Il verde e i parcheggi pubblici.

5. L'istruzione e le attrezzature collettive.

6. Il sistema mobilità.

7. Un regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia.

La residenza

Visione generale:

Lo sviluppo dell'edificato è prevalentemente nel capoluogo e a Levane, non nelle aree collinari.

Argomenti trattati:

- Lo strumento della perequazione: come la Variante cambia (diminuisce) gli indici a favore dell'interesse collettivo; come è prevista l'applicazione nelle "Aree di espansione" e nelle "Aree dismesse in degrado" (indice non stabilito).
- Il Registro dei crediti, come un'evoluzione della perequazione che si applica alle aree degradate.
- La richiesta di residenza a Levane, anziché di sviluppo dell'area produttiva.
- La Zona Berignolo, soggetto a rischio idraulico elevato, e le norme regionali per l'ambiente. Le aree agricole e le frazioni di collina: sviluppo e conservazione da pensare a sistema.
- Le UTOE: unità territoriali organiche elementari.
- I Lotti liberi nel tessuto urbano: un carico urbanistico da ridimensionare.
- Il Centro storico: riqualificazione edifici pubblici e funzione commerciale.

La produzione

Argomenti trattati:

- L'area di Montevarchi nord: si espande da sola da industriale a commerciale-direzionale. Un polo terziario che si collega a quello di San Giovanni.
- Levanella: rimane un polo industriale e si attrezza con la nuova strada e il casello autostradale.

Lo stadio a Montevarchi nord: un intervento complesso

Visione generale:

L'ipotesi è un indirizzo ma non una pianificazione certa, soprattutto per questioni economiche. L'ubicazione ipotizzata risulta l'unico luogo

disponibile in Montevarchi.

Argomenti trattati:

- Lo spostamento dello stadio in zona industriale: ottimizzazione dei parcheggi.
- L'ipotesi di realizzare una Stadio intercomunale da ubicarsi per esempio nei pressi del casello autostradale, nel comune di Terranuova.
- L'intervento edificatorio nell'area pubblica lasciata libera dallo spostamento dello stadio: l'aspetto urbano e quello economico.

Il verde e i parcheggi pubblici

Visione generale:

Oggi vi sono 23,89 mq di verde pubblico e piazze per abitante, contro il 28,94 mq previsti nel Regolamento Urbanistico. La situazione parcheggi presenta 12 mq per abitante contro gli 8,50 mq.

Argomenti trattati:

- Adeguata localizzazione del verde per aumentare la qualità.
- Come incidere in modo determinante sulla qualità: materiali e modalità costruttive, impermeabilizzazioni del suolo.
- Il sistema verde che garantisce l'equilibrio ecologico.
- Le nuove aree verdi messe a sistema.

L'istruzione e le attrezzature collettive

Argomenti trattati:

- L'istituto statale professionale M. Magiotti, da ubicarsi lungo via Sugherella.
- Il polo scolastico di Levane (scuola media) che prevede demolizione e ricostruzione nello stesso sito.

Il sistema della mobilità

Visione generale:

Da sistema lineare a rete; la nuova autostazione da ubicarsi vicino alla stazione ferroviaria. Obiettivo far defluire il traffico dalla SR 69.

Argomenti trattati:

- Il collegamento variante "via Campagna – Ospedale del Valdarno": nuovo tracciato continuo lungo l'Arno.
- Il rifacimento della SR 69 per opera della Provincia. Il nuovo tracciato (rosso) ha lo scopo di scaricare il traffico di grande scorrimento.
- Il nuovo ponte: collegamento alle attività produttive in Montevarchi. Posizione da analizzare.
- La strada comunale (verde) lungo il cimitero.
- La nuova autostazione da ubicarsi presso la "femata della Loggia": Montevarchi come polo strategico del Valdarno superiore per l'offerta di trasporto pubblico su ferro.

- La piazza (area pedonale) a Levane, grazie alla deviazione del traffico.

Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia

Argomenti trattati:

- Dotarsi di un regolamento costituito da misure rivolte ad aumentare la qualità costruttiva degli edifici, con priorità ai criteri di efficienza energetica e di risparmio delle risorse idriche, guardando ai modelli abitativi dell'Alto Adige.
- Incentivi: riduzione degli oneri per le nuove costruzioni; sgravi fiscali per il risanamento del patrimonio edilizio esistente; consegna di un riconoscimento di qualità; concorsi annuali per il riconoscimento di interventi di particolare qualità architettonica.

Al termine dei focus group ad ogni partecipante è stata consegnata una copia degli "Obiettivi di qualità e azioni per la sostenibilità degli interventi" (vedi pagina 87 del documento).

13.1.2.6. Principali Punti di vista raccolti sulla Variante e i suoi temi

Molti dei punti di vista dei partecipanti sui temi della Variante sono leggibili nelle precedenti pagine di descrizione dei focus group. Qui si intende sottolineare alcune questioni che sono emerse con più decisione, consenso unanime e frequenza nei focus group.

Primo focus group (fascia d'età 39-59)

"La residenza"

- Si dovrebbero dare degli incentivi per chi vuole restaurare gli edifici nel centro storico.
- Unanime è la posizione che oggi ci si trova di fronte a una massificazione dell'edilizia residenziale, a scapito dei luoghi di aggregazione e del verde attrezzato.

"La produzione"

- Non si capisce perché, visto che la produzione diminuisce, si continua a costruire.
- C'è una disillusione nel credere che l'area delle "Serre" (Area Florovivai-stica) rimarrà area verde e agricola, considerato come in questi ultimi anni la città si sta "mangiando" velocemente pezzi sostanziali di verde.

"Lo stadio a Montevarchi nord: un intervento complesso"

- Il gruppo ha rilevato che costruire uno stadio intercomunale potrebbe essere possibile, ma c'è un problema culturale da risolvere tra tifoserie. Lo stadio intercomunale potrebbe essere utilizzato per le partite ufficiali e per i grandi eventi del Valdarno.

- Per Montevarchi comunque rimane il problema di non avere sufficienti campi da gioco per i giovani. Una questione da tenere in considerazione.

“Il verde e i parcheggi pubblici”

- Concordi nel rilevare che manca un verde strutturato e dei collegamenti verdi che uniscano i vari luoghi verdi della città.
- Si lamenta una mancanza di progettazione del verde situato sulle rive dell’Arno: luogo che, se ripristinato, sarebbe un grande “punto di sfogo” per la città.

“L’istruzione e le attrezzature collettive”

- Su questo tema non sono emersi punti di osservazione, oltre a lamentare un discorso già sentito da tanti anni: si sottolinea che sono stati già effettuati lavori nell’ultimo decennio e questo mette in dubbio il buon esito della scelta precedente.

“Il sistema mobilità”

- L’amministrazione dovrebbe darsi delle priorità e dei tempi, meglio poche proposte ma con dei tempi certi che molte proposte che si perdono nei decenni: *“poi alla fine la gente non ci crede più”*.
- Favorevoli alla variante contigua al fiume Arno cercando però di trovare delle soluzioni non invasive nelle aree abitate, per esempio portando la strada in trincea, oppure mettendo delle pareti fonoassorbenti “verdi”.

“Un regolamento per l’introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia”

- Sono favorevoli basta che si costruiscano delle politiche chiare e durature nel tempo. Si è detto *“vorremmo lasciare un luogo vivibile ai nostri figli”*.

Secondo focus group (fascia d’età 60-80)

“La residenza”

- Unanime è la posizione di una massificazione dell’edilizia residenziale a scapito dei luoghi di aggregazione e del verde attrezzato.

“La produzione”

- Su questo tema non sono emersi punti di osservazione.

“Lo stadio a Montevarchi nord: un intervento complesso”

- Su questo tema non sono emersi punti di osservazione, se non quello di concordare sullo stato di degrado dello stadio attuale, tanto da essere “pericoloso”.

“Il verde e i parcheggi pubblici”

- Molto si è parlato del verde e dell’impossibilità di individuare luoghi per gli

anziani dove incontrarsi nel verde e dove portare i nipotini. Come immagine hanno riportato la necessità di avere dei parchi attrezzati di quartiere. Anche i corridoi verdi, abbinati alle piste ciclabili aiuterebbero il vivere delle persone che non viaggiano in auto.

“L’istruzione e le attrezzature collettive”

- Ci vorrebbero più centri di aggregazione sia per gli anziani che per i giovani.
- Per le scuole di Levane sinceramente dopo tanti anni non si è ancora capito cosa si vuole fare e c’è sfiducia che il nuovo progetto della scuola sia fatto bene.

“Il sistema mobilità”

- E’ emersa una richiesta da indirizzare all’Amministrazione: quando si realizzano lavori stradali, restauri di edifici pubblici o nuove costruzioni si dovrebbe informare la cittadinanza dei tempi di esecuzione e, nel caso questi si prolungano, l’Amministrazione dovrebbe informare del perché.

“Un regolamento per l’introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia”

- Necessitano di più informazioni sui materiali e sui costi per attivare un risparmio energetico nelle loro abitazioni.

Terzo focus group (fascia d’età 18-38)

laureandi e laureati in architettura

Questo ultimo gruppo, costituito appositamente di solo laureati e laureandi in architettura, ha permesso di saltare il momento della simulazione e delle informazioni generali sulla disciplina urbanistica, offrendo spazio alla discussione sui temi della Variante.

Al gruppo è stata presentata la direttiva della Legge Regionale 69/2007 sulla Partecipazione e descritta la simulazione fatta nei focus group precedenti, aprendo un dialogo sulla necessità di tradurre il linguaggio tecnico dell’urbanistica, affinché i cittadini “non addetti ai lavori” possano comprendere e quindi partecipare allo sviluppo della propria città.

La prima fase di presentazione ha mostrato da parte di tutti il grande interesse a partecipare alla discussione sullo sviluppo della propria città: non tanto in termini di intervenire nella progettazione specifica e quindi “disegnando delle linee”, ma quanto in termini di discussione sulla “contemporaneità”, sull’approccio etico ed estetico al “nuovo” e sulla sua riconoscibilità.

Dopo la fase di presentazione, il focus group continua con l’illustrazione del documento della Variante al Piano, secondo i temi e gli argomenti descritti nel paragrafo precedente “Dialogo sulla Variante e i suoi temi (macro fase 3)”.

L'ascolto risulta evidentemente diverso rispetto ai primi due focus group: le osservazioni dei partecipanti non riguardano gli aspetti prettamente "funzionali" degli interventi urbanistici proposti in Variante, ma piuttosto pongono la questione sul "come" si realizzano: qualità dei sistemi costruttivi e riduzione dell'impatto ambientale.

Lo sguardo dei partecipanti comprendeva l'intera città e, alla luce di questa visione, si focalizzava sugli interventi, in particolare sul sistema mobilità e sull'intervento in area Berignolo legato allo spostamento dello stadio. Particolare interesse si è raccolto attorno al tema della "residenza" e al "regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia".

Sul *sistema mobilità* il gruppo si è soffermato in particolare sul tratto di variante contigua alla zona residenziale (nord – est) e lungo il fiume Arno, discutendo sulla buona pratica di intervenire riducendo l'impatto ambientale con tratti in trincea, terrapieni e verde.

Tutta l'area lungo Arno si è mostrato infine come luogo da valorizzare per accessibilità e qualità del verde, un importante parco lineare da collegare al sistema verde cittadino.

Sull'*intervento in area Berignolo*, si discute sulla complessità delle implicazioni, soprattutto sociale ed economica, che comporta lo spostamento dello stadio cittadino; ma l'attenzione si dirige sull'intervento di edificazione a carattere residenziale presentato nella Variante.

Ancora una volta il dialogo sottolinea la questione della qualità con cui sarà eseguito l'intervento: la tipologia, l'estetica dell'architettura contemporanea.

L'intervento così descritto non lascia immaginare nulla di "nuovo" nel panorama del territorio del Valdarno... della Regione Toscana.

Allo stesso modo gli interventi in *area produttiva*, non sono letti principalmente in termini di espansione o meno, accessibilità o meno, ma piuttosto come un'occasione per migliorare un'area tanto anonima quanto funzionale nella vita di una città: un'occasione per prevedere un "modello insediativo", oltre la semplice lottizzazione.

La questione del *centro storico*: il gruppo riporta favorevolmente la volontà dell'amministrazione di rimuovere il degrado e rivitalizzare il centro. Ci si chiede con quale meccanismo urbanistico e si nota la difficoltà di trovarne uno adeguato; si cercano altri esempi in Italia e si conclude identificando nella "Legge speciale per Venezia" un modello a cui guardare, che offre un incentivo economico.

Il discorso si snoda e mette in campo lo strumento della *perequazione*, di cui si sottolinea la necessità di un buon utilizzo: troppe volte in Italia è stato strumento per l'urbanizzazione selvaggia.

Si procede quindi ponendo sul tavolo una questione specifica: "*I Borghi collinari*", in accordo con Ufficio Urbanistica.

La questione si pone prima come possibilità di espansione o no dei bor-

ghi: si discute sull'ottica conservatrice che prevale nella Regione. Pur riconoscendo il valore di tale punto di vista, si discute sui fatti prodotti da tale ottica che impone *“indirizzi restrittivi e punitivi... una quantità di vincoli che portano verso il pittoresco”* e costruisce una *“Toscana beata, cristallizzata, tutelata, bloccata”*. Ancora una volta, una tutela che non qualifica.

Si discute di degrado e recupero di grandi volumi attraverso un caso specifico messo sul tavolo da un partecipante: la riqualificazione di un ex-area produttiva in collina, oggi progettata ad uso residenziale. Il tema della riqualificazione riapre la riflessione sulla qualità degli interventi nei borghi storici e guardando alla trasformazione e all'espansione (anche come evoluzione naturale), si lamentano due fatti:

- si guarda alla “casina” piuttosto che ad un “modello insediativo” che pensa agli spazi pubblici, ai servizi...alla vita. Non si può pensare solo alle residenze private e comunque si fa necessario un pensiero sul carico urbanistico che le nuove aree comportano.
- le nuove case che negli ultimi decenni sono nate a ridosso dei borghi (espansione contemporanea) sono di bassa qualità.

Che fare?

Si guarda ad altri territori italiani, dove la tutela dell'ambiente naturale e lo storico non sono in contrapposizione con la produzione di contemporaneità; dove l'applicazione di nuovi pacchetti costruttivi, nuove tecnologie e forme architettoniche contemporanee sono incentivate: si guarda al modello “Trentino Alto Adige”.

Dunque si auspica l'introduzione di indirizzi dettagliati, ma indicativi e non vincolanti, rigorosi Abachi per materiali, regolamenti “veramente” applicati dove si ritrova la funzione pubblica.

Dichiarando un bisogno di verità e coerenza, si pensa agli interventi contemporanei come segni del proprio tempo: edifici e standard che accostano e accrescono lo storico dichiarando la propria contemporaneità estetica ed etica.

Prende forma una visione generale di intervento nei borghi storici: *“guardare ai borghi storici come luoghi di eccellenza, dove costruire eccellenza: alzare le prestazioni, creare eccellenza, spremere la commitment-impresa costruttrice, evitare le speculazioni”*.

13.1.2.7. Conclusioni

Si intende offrire qui un nostro personale punto di vista, con l'intenzione di agevolare la comunicazione tra i cittadini incontrati e l'amministrazione, auspicando sia di aiuto per il futuro operato in termini di “partecipazione”.

In sintesi:

- L'amministrazione dovrebbe dare e comunicare chiaramente le priorità

e i tempi degli interventi in suolo pubblico: come si è detto “meglio poche proposte con tempi certi, che molte proposte che si perdono nei decenni... poi alla fine la gente non ci crede più”.

- Informare in iter la cittadinanza del perché i tempi di esecuzione si prolungano.
- La questione del verde attrezzato e a sistema è prioritaria e trasversale tutte le fasce d'età.
- La rivitalizzazione del centro storico trova appoggio unanime e trasversale: la questione si pone in termini economici.
- La questione dello stadio dovrebbe essere affrontata coinvolgendo fin dall'inizio le società sportive.
- Creare luoghi “belli e vivibili perché integrati con la natura” è la richiesta sottesa dei gruppi, con una specifica a riguardo dell'estetica contemporanea emersa dal terzo gruppo. Anche degli incontri per dialogare sui temi ampi come estetica ed etica contemporanea possono aiutare il processo di partecipazione allo sviluppo della città.
- Un appunto fatto dal primo gruppo: l'invito a partecipare al focus group è stato accolto con piacere e curiosità, ma la data dell'incontro, coincidente con la festa del Perdono di Montevarchi, ha suscitato disorientamento e ha posto gli invitati di fronte alla scelta tra partecipare al focus group o festeggiare con la famiglia (la percentuale di partecipazione a questo focus group risulta infatti bassa in relazione alla fascia d'età).
- La coincidenza di date tra la festa del Perdono e i focus group ha fatto emergere e discutere sul preconcetto che “nell'amministrazione ci sono troppe persone che non sono di Montevarchi e quindi non conoscono e amano questo territorio”. Il dialogo è continuato per stemperare il preconcetto, mostrare il valore dei punti di vista esterni e parlare della responsabilità verso l'ambiente che ci circonda, in termini non solo civili ma anche professionali.
- Ma questo rimane un nodo da svolgere.
- In generale è stata apprezzata la volontà di discutere in itinere, prima di essere messi di fronte al fatto compiuto: una prassi da implementare.
- Le questioni economiche connesse allo sviluppo della città, quando svelate, aiutano a comprendere le possibilità o meno di un intervento, obbligano ad un piano più realistico e meno idealistico.

13.1.3. le interviste agli stakeholders

(testo a cura di Nomisma)

Rapporto d'ascolto

Il presente capitolo riporta i **risultati delle interviste** condotte da Nomisma nell'ambito dell'ampio processo di ascolto portato avanti per la stesura della Valutazione integrata del Piano strutturale del Comune di Montevarchi.

A seguito dell'attività di analisi si è ritenuto opportuno, di concerto con l'Amministrazione, raccogliere le osservazioni di alcuni testimoni privilegiati del sistema socio-economico locale sulle tematiche di maggior rilievo poste dal processo di valutazione integrata. I nominativi per le interviste sono stati individuati di concerto con l'Amministrazione committente, con lo scopo di coinvolgere tanto **i rappresentanti del mondo imprenditoriale** (Associazione industriali, CNA, etc..) quanto **alcuni osservatori "esterni"** delle dinamiche locali (CCIAA, Accademia Valdarnese del Poggio, etc..). Il coinvolgimento approfondito e puntuale dei rappresentanti della realtà economica locale garantisce infatti l'inclusione di istanze significative nel processo di valutazione, mentre le considerazioni di osservatori esterni - ma pur sempre coinvolti in maniera sostanziale nelle dinamiche socio-economiche locali - permettono di cogliere criticità ed opportunità spesso non rilevate da altri attori.

Lo spettro dei temi affrontati durante le interviste è assai ampio: quello della valutazione integrata è, infatti, un processo complesso che porta a definire non solo le regole urbanistiche della futura configurazione del territorio, ma anche la visione che di esso si ha per il futuro, con lo scopo di predisporre azioni che consentano di gestire la trasformazione nel lungo periodo. Principale obiettivo delle approfondite interviste condotte è stato quindi condividere i contenuti del Rapporto intermedio di valutazione redatto dall'Amministrazione comunale e, in un secondo momento, raccogliere le loro osservazioni sui temi ritenuti di maggior rilievo strategico per la valutazione intermedia. Oltre alle questioni specificamente legate alla pianificazione territoriale (tutela del paesaggio, viabilità, centro storico, etc..), il quadro d'insieme delineato nel **Rapporto ha posto come prioritari** anche altri temi, quali le **modalità di governo della pianificazione**, essenzialmente legate al recupero di prassi partecipative e al maggior coordinamento con i comuni dell'area vasta, **e specifiche ipotesi di sviluppo per aree di interesse strategico** (in particolare l'area di Montevarchi nord per la rilocalizzazione dello stadio).

Data la complessità e la numerosità dei temi affrontati, per restituire in maniera sintetica e ordinata i risultati dell'ascolto si è predisposta una griglia che mette in evidenza, da un lato, i temi posti durante le interviste e le criticità segnalate dagli interlocutori, dall'altro le proposte avanzate relativamente alle questioni poste. Al di là delle specifiche problematiche affrontate e delle proposte puntuali raccolte durante la fase di ascolto, riportate nelle pagine seguenti, è però possibile tracciare un quadro delle questioni più rilevanti poste all'Amministrazione per la revisione del Piano strutturale.

Di primaria importanza e trasversale ai temi affrontati e agli interlocutori intervistati è la forte attenzione alla **tutela del paesaggio**, intesa sia come limitazione al consumo di territorio sia come aspettativa di più elevati

standard di qualità per le nuove costruzioni. Soprattutto la richiesta di una maggiore attenzione all'estetica delle costruzioni, all'equilibrio tra ambiente ed edilizia e all'introduzione di maggiori accorgimenti di risparmio energetico è risultata costante tra gli intervistati, che riconoscono nel territorio e nel paesaggio non solo elementi di pregio e di valore comune, ma anche elementi identitari e di appartenenza.

Il tema della tutela del territorio si lega, ancora una volta in maniera trasversale e prioritaria per tutti gli interlocutori, alla necessità di un **coordinamento tra i comuni del Valdarno specialmente in materia di pianificazione territoriale**. L'armonizzazione delle politiche di pianificazione è in realtà una richiesta che arriva dagli interlocutori in maniera trasversale rispetto ai temi affrontati, ma che si pone con maggiore forza rispetto alla pianificazione del territorio in quanto possibile strumento non solo di raccordo di procedure e tariffe, ma anche e soprattutto di sviluppo di una visione maggiormente condivisa del futuro dell'area valdarnese.

Pur non rientrando tra le questioni affrontate direttamente, è necessario riportare anche la grande attenzione riservata dagli intervistati al tema della **viabilità**, la cui razionalizzazione è individuata da tutti gli interlocutori come centrale per Montevarchi e per il Valdarno in generale, sia per aumentare l'attrattività dell'area nei confronti di imprese e investitori sia per accrescerne la vivibilità da parte dei cittadini.

Nel dettaglio delle principali proposte avanzate dall'Amministrazione nel Rapporto di valutazione, è da rilevare come tutti gli intervistati riconoscano l'**elevato potenziale dell'area di Montevarchi nord** come nodo centrale per il Valdarno e convergano sull'ipotesi di farne un'area "snodo" per l'intero territorio dell'area vasta, centrato sull'offerta di funzioni di servizio e commerciali di pregio.

L'insediamento di attività del terziario risponderebbe tra l'altro ad una delle principali necessità individuate per il sistema economico valdarnese, riconosciuta anche dagli interlocutori nella fase di ascolto, che è quella di una maggiore terziarizzazione a fronte di performance non brillanti dei più tradizionali settori manifatturieri.

Per quanto riguarda l'area comunale in particolare, il **centro storico** è avvertito come il problema più urgente: come risulta evidente dalla griglia seguente, le problematiche rilevate sono molteplici e di diverso ordine, dalla "perdita di vivibilità" ai problemi di integrazione con la popolazione di origine extra-comunitaria, alla viabilità. Criticità vengono riscontrate anche in relazione alle misure adottate per la riqualificazione del centro; tali misure non hanno fornito nell'opinione degli intervistati i necessari incentivi né al "rientro" di attività commerciali e professionali né alla riap-

propriaione del centro come luogo di aggregazione. Le proposte avanzate dai diversi interlocutori sono numerose, e una loro messa a sistema da parte dell'Amministrazione consentirebbe senza dubbio di innescare processi virtuosi, facendo percepire a cittadini e imprese una maggiore attenzione alle istanze proposte.

Come anticipato, nel corso delle interviste è stata data ampia rilevanza anche al tema del **governo dei processi di trasformazione urbana** e sono state raccolte diverse proposte, nella maggior parte dei casi puntuali e operative, per una migliore gestione del territorio. Oltre alla necessità di rafforzare il coordinamento con gli altri comuni, gli interlocutori convergono sulla necessità di istituire una sede di confronto continuativo relativo alla revisione del Piano Strutturale Comunale, in particolar modo per quanto riguarda i progetti di riqualificazione dell'area nord di Montevarchi. Tale strumento consentirebbe di verificare le diverse istanze e proposte relative alla trasformazione dell'area e, inoltre, potrebbe costituire una modalità efficace di inclusione di investitori privati fin dalle fasi di programmazione.

Elenco dei soggetti intervistati

Massimo Malvisi - CNA Montevarchi, giugno 2009

Grazia Farolfi, Mario Nocentini - Montevarchi impresa, giugno 2009

Emanuele Rappa - Confartigianato, 2 giugno 2009

Marco Cardi - Valdarno Sviluppo, giugno 2009

Fabrizio Bernini - Associazione industriali, giugno 2009

Dott. Giuseppe Salvini - Segretario generale CCIAA Arezzo, giugno 2009

Arch. Richard Ingersoll - Professore di Progettazione, Storia dell'architettura e Storia urbana, giugno 2009

Prof. Franek Sznura - Accademia valdarnese del Poggio, luglio 2009

Prof. Giuseppe Tartaro - Accademia valdarnese del Poggio, (tramite posta elettronica) luglio 2009

Gianfranco Donato - Presidente Banca di Credito Cooperativo, giugno 2009

<i>Temi affrontati</i>	<i>Criticità</i>	<i>Proposte</i>
Area Montevarchi nord	<ul style="list-style-type: none"> - Non sono state riscontrate opposizioni all'idea progettuale contenuta nel Rapporto di valutazione. - A livello generale tutti gli interlocutori concordano sulla necessità di sfruttare le potenzialità dell'area in questione per trasformarla un'area direzionale di pregio, capace di attrarre investitori anche esterni, non solo attraverso nuovi interventi ma anche attraverso una necessaria razionalizzazione dell'esistente. Solo in questa ipotesi di attivazione di funzioni di servizio di rango elevato è giustificabile il ripensamento delle funzioni produttive dell'area. - Viene sottolineata l'esigenza di verificare in maniera puntuale la fattibilità economica dell'intervento, anche in relazione al possibile coinvolgimento dei privati (si vedano punti successivi) e alla congiuntura economica, che impone riflessioni anche in ordine ad una possibile parziale conversione del sistema economico locale verso una maggiore terziarizzazione. - Ulteriore elemento critico di successo è riscontrato nel coordinamento della pianificazione con i comuni limitrofi (si vedano punti successivi). - La necessità di coordinare con i comuni limitrofi la pianificazione dell'area in questione è ancora più stringente nelle opinioni di alcuni degli interlocutori in considerazione del ruolo di "vetrina" e "porta d'ingresso al Valdarno" che l'area potrebbe assumere. Viene sottolineata in particolare l'opportunità di pianificare in maniera parallela lo sviluppo dell'area Montevarchi nord con l'area del casello a Terranuova Bracciolini. 	<ul style="list-style-type: none"> - Esiste un'ipotesi di utilizzo dell'area elaborata da Montevarchi Impresa e già consegnata all'Amministrazione; la compatibilità e la percorribilità delle diverse proposte dovrebbero essere verificate puntualmente. - Molti degli interlocutori concordano sulla proposta di istituzione di un tavolo tecnico per il confronto continuativo ed allargato per la definizione delle idee progettuali e la loro verifica. - In molte delle proposte si fa riferimento alla necessità di tenere in considerazione la necessità di introdurre misure di sostenibilità energetica nella progettazione delle nuove strutture. - Tutti gli interlocutori concordano sull'ipotesi di realizzazione di uno stadio "all'inglese", con molteplici funzioni commerciali. - Vengono citati contatti informali avuti con investitori potenzialmente interessati alla localizzazione nell'area nord di Montevarchi
Area localizzazione attuale dello stadio	<ul style="list-style-type: none"> - Gli intervistati concordano nell'affermare che la collocazione nell'area nord dello stadio è auspicabile a patto che non vi sia una compensazione in termini di costruzione di nuove costruzioni ad uso abitativo nell'area di dismissione. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le idee per l'utilizzo dell'area di dismissione sono varie, tutte finalizzate a individuare funzioni di servizio alla cittadinanza: parco urbano, attività artigianali, luoghi di aggregazione.

<i>Temi affrontati</i>	<i>Criticità</i>	<i>Proposte</i>
Perequazione/ Indici di edificabilità	<ul style="list-style-type: none"> - La maggior parte degli intervistati giudica troppo stringenti i nuovi indici di edificabilità proposti nel rapporto, specie per quanto riguarda la trasformazione, tema sensibile anche in relazione alla ri-localizzazione degli opifici degradati. - Viene evidenziato il rischio che a bassi indici non corrispondano buoni profili di qualità del costruito. - Alcuni degli intervistati sottolineano la necessità di cogliere le opportunità offerte dal processo di valutazione per riflettere sui meccanismi di regolazione degli oneri di urbanizzazione che risultano finanziariamente impegnativi nelle fasi di avvio degli investimenti. 	<ul style="list-style-type: none"> - Introdurre meccanismi di compensazione per le imprese che hanno fatto investimenti negli anni passati. - Prevedere un abbassamento graduale degli indici di compensazione negli anni futuri. - Mettere a punto uno strumento comunale che, nella garanzia di realizzazione delle urbanizzazioni necessarie, permetta di posporre parte delle spese richieste ad avvio degli investimenti.
Edilizia convenzionata	<ul style="list-style-type: none"> - Il tema non è stato affrontato dalla totalità degli intervistati, ciononostante alcuni interlocutori segnalano che numerose imprese impiegano lavoratori con difficoltà per l'alloggio, e devono produrre garanzie anche solo per consentire loro di affittare appartamenti. 	<ul style="list-style-type: none"> - Viene sottolineata la necessità che l'Amministrazione metta a punto misure più cogenti in merito all'edilizia convenzionata all'interno degli strumenti di pianificazione.
Aree produttive esistenti	<ul style="list-style-type: none"> - Nelle opinioni degli interlocutori, lo sviluppo delle aree esistenti, soprattutto di quella di Levane, non è stato all'altezza delle aspettative per due principali ordini di problemi: la viabilità, che ha in molti casi condizionato la scelta localizzativa delle imprese, e la burocrazia legata alla selezione delle imprese (area PIP). - Vengono segnalate ulteriori criticità di gestione che hanno portato spesso all'inseadimento di attività con scarso impatto occupazionale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Snellire il processo burocratico di assegnazione delle aree PIP, in particolare pensando all'ipotesi di prevedere un'area PIP gestita esclusivamente a livello comunale. - Porre maggiore attenzione agli aspetti gestionali delle operazioni di selezione. - Mettere a punto misure per il sostegno ai settori nuovi ed innovativi, anche per la loro localizzazione nelle aree produttive comunali.



Temi affrontati	Criticità	Proposte
Centro storico	<ul style="list-style-type: none"> - I problemi legati alla vivibilità e alla fruibilità del centro storico sono menzionati da tutti gli interlocutori e riguardano una complessa articolazione di temi, dalla viabilità all'immigrazione. Vengono soprattutto sottolineati i problemi legati alla diminuzione del commercio al dettaglio nel centro storico, la crescente concentrazione di residenti di origine extra-comunitaria in condizioni abitative spesso disagiate, il mancato utilizzo del centro da parte dei cittadini come luogo di aggregazione. - Ulteriore criticità segnalate riguarda il rapporto tra periferia e centro, definito problematico. - Critiche vengono definite anche le pratiche burocratiche per l'avvio di nuove attività in relazione alla particolare tematica del trasferimento in centro: a fronte di richieste di trasferimento da parte di artigiani e commercianti, infatti, dovrebbero essere agevolate e velocizzate le pratiche burocratiche. - In riferimento al centro storico molti interlocutori parlano di degrado e problemi di sicurezza pubblica, anche questi in larga parte vengono attribuiti al progressivo svuotamento del centro e a problemi di integrazione con la popolazione di origine extra-comunitaria. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli intervistati concordano sulla necessità di mettere a punto misure di stimolo per il trasferimento in centro storico di residenti e di funzioni commerciali/di servizio. Le proposte raccolte sono molte e di diverso ordine: <ul style="list-style-type: none"> • intervenire sulla viabilità per impedire che il traffico di scorrimento passi dal centro; • mettere a disposizione dei locali del centro per attività commerciali, inizialmente a spese del Comune e in fasi successive a carico dei commercianti stessi; la proposta si riferisce in particolare alla possibilità di trasferire in centro il commercio di alcuni dei prodotti artigianali tipici del territorio (cappelli, oggetti in ferro, etc.), inizialmente come "vetrina", poi con investimenti più consistenti; • sfruttare le opportunità messe a disposizione da Enti sovraordinati (CCIAA, Regione, etc.) per azioni di riqualificazione dei centri (es. Centri commerciali naturali); • incentivi anche fiscali per i professionisti che trasferiscono gli studi in centro; • concessione di posti auto riservati a chi trasferisce la propria attività in centro; • messa a punto di iniziative di aggregazione per i giovani; • maggiori iniziative di integrazione e confronto con la popolazione di origine extra-comunitaria.



Temi affrontati	Criticità	Proposte
Coinvolgimento di investitori privati per la realizzazione dei progetti allo studio	<ul style="list-style-type: none"> - Il coinvolgimento di investitori privati è riconosciuto come elemento fondamentale sia per la realizzazione degli interventi infrastrutturali già prospettati sia per l'elaborazione delle strategie e delle misure operative da adottare per la risoluzione delle criticità individuate nel Rapporto di valutazione intermedia in relazione ad altri ambiti funzionali (centro storico, aree produttive, atc..). - Tra le modalità di coinvolgimento di operatori privati nei processi di trasformazione urbana, la costituzione di STU rappresenta quella maggiormente diffusa e praticata; tuttavia gli intervistati pongono l'accento sulle difficoltà burocratiche che pone e che potrebbero inficiare e ritardare il processo di trasformazione. 	<ul style="list-style-type: none"> - Necessità di gestire al meglio il partenariato pubblico-privato per evitare che l'Amministrazione, a fronte di un beneficio immediato, sconti perdite nel lungo periodo. - Verificare gli esiti di altre esperienze di STU in regione.
Governo dei processi legati alle trasformazioni urbane	<ul style="list-style-type: none"> - La pianificazione urbanistica è uno dei temi rispetto ai quali l'armonizzazione di procedure, tariffe e strumenti tra i Comuni del Valdarno è più urgente e necessario per le imprese. Uguale importanza rivestono le questioni legate alla viabilità. - Il coordinamento amministrativo è visto come necessario sia in funzione di una riduzione della spesa sia come strumento per attuare una necessaria razionalizzazione nelle politiche di ristrutturazione del territorio, che sono caratterizzate da un'eccessiva frammentazione e da diverse velocità. - Un governo maggiormente coordinato delle trasformazioni urbane consentirebbe anche di affrontare le problematiche che potranno manifestarsi in Valdarno come conseguenza delle trasformazioni delle aree metropolitane (in particolare Firenze sud). 	<ul style="list-style-type: none"> - Allargare la "Conferenza dei sindaci" e le gestioni associate a temi rilevanti per lo sviluppo del Valdarno, attualmente non oggetto di pianificazione congiunta. - "Operare affinché si sviluppino nel territorio una cultura del territorio e del paesaggio". - "Incentivare la rete che è andata costituendosi fra le diverse realtà associative a vario titolo interessate alla tutela e alla valorizzazione dell'ambiente; ciò in vista di una maggiore presenza presso le Istituzioni, a livello di proposta e quando occorresse di denuncia, usando anche gli strumenti, in genere largamente inutilizzati, offerti da molti statuti comunali".

13.2. Incontri con i cittadini organizzati

13.2.1. le associazioni di categoria

13.2.2. le associazioni culturali

13.2.3. gli ordini professionali

Incontro con:	<i>data e ora:</i>	venerdì 3 luglio 2009, ore 11.30
Associazioni di Categoria	<i>luogo:</i>	sala conferenze “La Bartolea “
	<i>durata:</i>	ore 1 e mezza (circa)
	<i>invitati:</i>	Confindustria, CIA, Coldiretti, UIA, Confartigianato, CNA, Confcommercio, Confesercenti, ASSOTOSCA, Ance Toscana, Legacoop Toscana, API Arezzo – Confapi, CGIL, CISL, UIL, UGL
	<i>presenti:</i>	Confindustria, Coldiretti, Confartigianato, CNA Confesercenti, Confcommercio,
	<i>relatori e moderatori:</i>	Fanfani Stefania, Domenico Scrascia, Giorgio Valentini
	<i>supporto tecnico:</i>	Gabriele Banchetti
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	sì
	<i>modalità di avviso:</i>	invito con lettera postale
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	no

Sintesi degli argomenti sollevati durante il dibattito

L'Amministrazione è stata invitata a far sì che la proposta che si intende mettere a punto relativamente ai nuovi meccanismi della perequazione urbanistica non produca effetti negativi e non penalizzi le attività imprenditoriali.

È stata posta l'attenzione su due argomenti importanti per la città: la realizzazione del parco dei Cappuccini e la ristrutturazione degli impianti sportivi di viale Matteotti considerati ambedue interventi urgenti per migliorare la qualità della vita dei cittadini di Montevarchi.

In data 24.09.2009 si è svolto, su richiesta della ConfCommercio, un nuovo incontro con l'Amministrazione comunale.

Incontro con:	<i>data e ora:</i>	mercoledì 8 luglio 2009, ore 11.00
Associazioni Culturali e ambientaliste	<i>luogo:</i>	sala conferenze "La Bartolea "
	<i>durata:</i>	-
	<i>invitati:</i>	<i>Ass. Bakonghe, Ass. Leonia, Ass. Il Viottolo, C.Stanze Ulivieri, C.Ricreativo Pestello, Centro Culturale San Ludovico, Centro Valdarnese Ricerche Scientifiche, Accademia Valdarnese del Poggio, Filammonica Puccini, Oratorio del Giglio, AGESCI, CAI, W.W.F. Valdarno Superiore, Legambiente Valdarno Superiore</i>
	<i>presenti:</i>	-
	<i>relatori e moderatori:</i>	Moreno Grassi, Domenico Scarscia
	<i>supporto tecnico:</i>	Gabriele Banchetti, Stefano Borchì
	<i>presentazione:</i>	-
	<i>registrazione audio:</i>	-
	<i>modalità di avviso:</i>	invito con lettera postale
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	-

Sintesi degli argomenti sollevati durante il dibattito

-

Incontro con: Ordini Professionali	<i>data e ora:</i>	lunedì 6 luglio 2009, ore 11.30
	<i>luogo:</i>	sala conferenze "La Bartolea "
	<i>durata:</i>	ore 1,5 (circa)
	<i>invitati:</i>	Geometri: Arezzo, Firenze e Siena, Periti Agrari: Arezzo, Firenze e Siena, Periti Industriali: Arezzo, Firenze e Siena, Agrotecnici: Arezzo e Firenze, Agronomi e Forestali: Arezzo, Firenze e Siena, Architetti: Arezzo, Firenze e Siena, Geologi della Toscana, Ingegneri: Arezzo, Firenze e Siena
	<i>presenti:</i>	consigliere Collegio dei Geometri di Arezzo, rappresentante SICET - CISL n.3 geometri liberi professionisti n.1 ingegnere libero professionista
	<i>relatori e moderatori:</i>	Fanfani Stefania, Moreno Grassi, Domenico Scrasea
	<i>supporto tecnico:</i>	Stefano Borch
	<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
	<i>registrazione audio:</i>	sì
	<i>modalità di avviso:</i>	invito con lettera postale e e-mail
	<i>presenza degli organi di stampa:</i>	no

Sintesi degli argomenti sollevati durante il dibattito

Gli argomenti sollevati riguardano sostanzialmente tre temi della proposta presentata. Il primo sottolinea la mancanza di stime circa le quantità della capacità edificatoria derivante dalla demolizione dei volumi che entreranno in gioco con la perequazione urbanistica. Il secondo riguarda la sorte dei lotti liberi di completamento di tipo A e di tipo B attualmente previsti nel Regolamento Urbanistico. Il terzo affronta il problema dello spostamento dello stadio. Su quest'ultimo tema, il dibattito si è animato. Si è detto innanzitutto che una scelta così importante "spetta ai cittadini!". Si è chiesto quale sia il futuro dell'antistadio. E comunque, qualora si volesse operare lo spostamento, "la cosa migliore da fare è quella di destinare l'attuale area dello stadio a servizi e non per collocarvi capacità edificatoria!".

13.3. I cittadini ci scrivono

In questa fase di ascolto e di riflessione sul documento di *valutazione intermedia/rapporto ambientale preliminare* sono state prese in considerazione tutte le richieste, le segnalazioni i contributi che i cittadini hanno inoltrato dopo la pubblicazione del documento.

Al contempo si è ritenuto opportuno analizzare anche tutte le richieste di variante che sono pervenute nei 5 anni di vigenza del Regolamento Urbanistico per avere un quadro, quanto più ampio possibile, delle esigenze manifestate da intendersi quali contributi alla redazione della variante ancora in fase di definizione.

13.3.1. Le richieste, le segnalazioni, i contributi pervenuti

Successivamente alla pubblicazione del documento di valutazione, e al processo di ascolto attivato in varie forme da questo comune, sono stati inoltrati **29 contributi** e segnalazioni aventi caratteristiche e contenuti assai diversi fra loro che possono essere raggruppati in due insiemi: contributi di carattere generale e quelli a carattere puntuale.

Partendo dai **contributi di carattere generale** (prot.n.25305/03.07.09 – 25435/06.07.09 – 28216/27.07.09 – 30108/07.08.09) si può affermare che il contenuto dei primi **due** analizzati, anche se con un approccio completamente diverso, tratta “dell’edificare” ed entra nel merito della proposta di variante per quanto concerne lo sviluppo a carattere residenziale.

La **petizione popolare** non condivide la scelta di delocalizzare lo stadio, ma soprattutto ritiene che qualora lo si faccia, **lo spazio lasciato libero** interno al tessuto urbano dovrebbe essere trasformato in un parco urbano “che **potrebbe avere destinazione prevalentemente sportiva poli-funzionale**” e non utilizzato quale bacino di accoglimento di capacità edificatoria come proposto. Quanto al problema del mantenimento delle “cubature” previste nel 2002 si suggerisce di “**rivedere al ribasso le previsioni di crescita**” anche in virtù dell’attuale crisi economica.

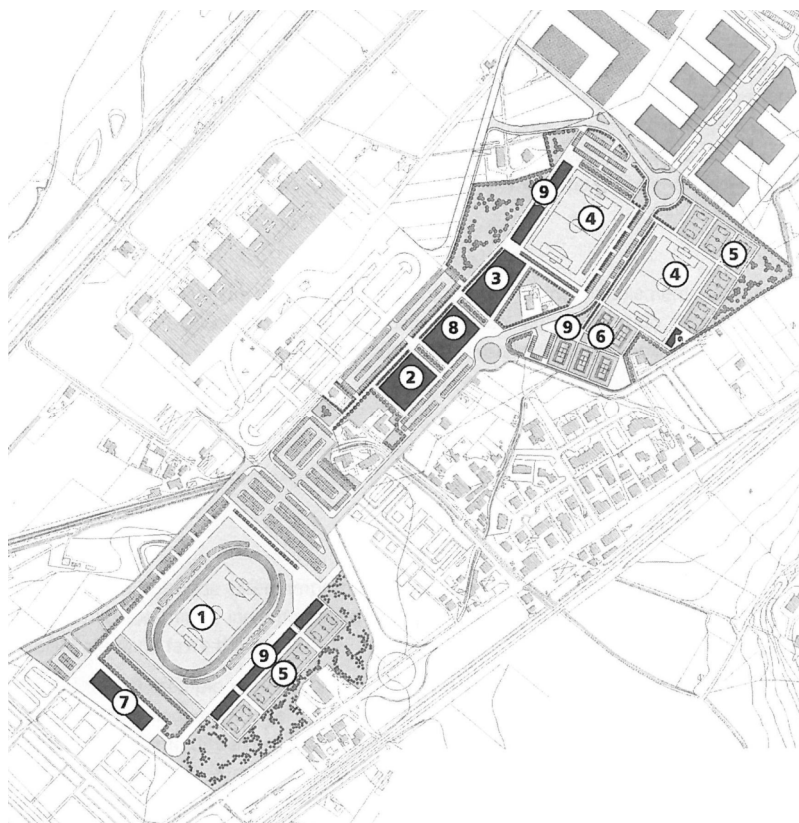
Il **secondo contributo** di carattere generale (sottoscritto da tecnici locali) entra nel merito dello sviluppo residenziale proposto e del coniugato meccanismo della perequazione. Nella sostanza ritengono che **l’ipotesi di portare l’indice da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq non sia una scelta condivisibile** per una serie di motivi che di seguito sono elencati:

- il meccanismo della perequazione, reso obbligatorio con la variante n.9 al Regolamento Urbanistico, ha in qualche misura avuto successo, nonostante si rilevi una assenza di “*governance*” da parte della Amministrazione Comunale nel favorire gli accordi fra i privati;
- l’abbassamento dell’indice e l’imposizione di acquisire ulteriore capacità edificatoria in trasferimento “*equivale ad eliminare i margini economici per garantire il successo economico degli interventi ovvero a produrre un ulteriore incremento dei prezzi di vendita*”.

Vengono suggerite conseguentemente soluzioni per consentire comunque il riequilibrio delle UTOE di fondovalle mantenendo inalterato l'indice di quelle aree di trasformazione che hanno manifestato l'intenzione di attuare gli interventi, lasciando la capacità edificatoria residua nel Piano Strutturale da rendere utilizzabile solo al momento *“della presentazione di progetti definiti e compiuti da parte dei soggetti attuatori”*. Viene invece condivisa, anzi considerata auspicabile, la scelta dello spostamento dello stadio, proponendo una soluzione alternativa a quella proposta nel documento di valutazione, definita troppo timida, che vede il coinvolgimento del Comune di San Giovanni Valdarno. Viene, infine, mosso un appunto sul fatto che il documento di valutazione non ha tenuto conto del *“Piano della Mobilità del Valdarno. Proposte di interventi per la mobilità privata, pubblica e ciclabile – Documento di Sintesi dei risultati”* redatto dalla struttura tecnica interistituzionale per il monitoraggio del Progetto Valdarno Mobility Management, che propone un nuovo tipo di servizio pubblico su gomma con caratteristiche di “metropolitana di superficie” che potrebbe essere un efficace mezzo di collegamento tra i Comuni del Valdarno. [vedi immagine sottostante]

Il **terzo** contributo di carattere generale riguarda alcuni aspetti di carattere normativo puntuale che attengono alla disciplina propria del Regolamento Edilizio non oggetto, in questa fase, di modifica.

Il **quarto contributo** sollecita l'Amministrazione a prevedere aree a bassa densità abitativa, rilevando che **l'indice 0.20 mq/mq**, indotto dal meccanismo della perequazione urbanistica reso obbligatorio, **risulta in taluni casi eccessivo e non corrispondente ad esigenze abitative emerse**.



Tre sono i **contributi di natura puntuale**, poiché riguardano specifiche aree di trasformazione, (prot.n.26234/10.07.09 – 29432/04.08.09 – 3701-6/08.10.2009) **che hanno però una ricaduta di carattere generale sulla proposta**. Le segnalazioni ritengono criticabile la modifica al plafond perequativo proposto ovvero l'abbassamento dell'indice da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq sollecitando l'individuazione di una norma transitoria che permetta alle aree che hanno avanzato proposte attuative di mantenere l'indice vigente. **Uno dei due contributi è corredato di parere legale che non condivide la lettura dell'art.55 della L.R.1/2005 per quanto concerne la decadenza dei vincoli**.

Di seguito si riporta una disamina dei **restanti contributi di carattere puntuale** pervenuti.

Un contributo (prot.n.29657/04.08.09) sottoscritto da più associazioni ambientaliste interessa un'area degradata ubicata in zona collinare nei pressi della frazione di Caposelvi. Si tratta della trasformazione dei manufatti di una azienda zootecnica dismessa nel 2007. Il contributo mette in evidenza una serie di problematiche afferenti la trasformazione in residenza della capacità edificatoria esistente, facendo presente vari aspetti fra cui i rapporti con la nuova disciplina del PIT regionale, la mancanza di infrastrutture adeguate, prima fra tutte la viabilità, oltre che la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento che va ad inserirsi in un territorio collinare di grande pregio come già evidenziato nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico. **Le associazioni sulla base di queste considerazioni chiedono di delocalizzare l'intervento in altra area applicando il meccanismo della perequazione, tenendo conto di quanto contenuto nelle direttive del PIT regionale a questo proposito.**

Un contributo presentato da privati (prot.n.27696/22.07.09) condivide la soluzione di modifica prospettata per l'area di trasformazione AT_R3 "BERIGNOLO".

Quattro sono le istanze che **richiedono modifiche alle aree di trasformazione**, AT_P14 "LEVANELLA SCAMBIO", AT_R2 "IL FOSSATO", AT_R 29 "MONCIONI" e AT_S12 "MONCIONI". In particolare per le aree di trasformazione ubicate a Moncioni si richiede (prot.n.23795/24.06.2009 – 30516/18.08.2009) una attuazione separata della previsione individuando due aree distinte per l'edificazione della capacità edificatoria prevista ovvero il completamento della lottizzazione Belvedere ed il completamento dell'abitato di Moncioni. Per quanto concerne l'area di trasformazione produttiva AT_P14 "LEVANELLA SCAMBIO" si chiede (prot.n.25224/03.07.2009) la suddivisione in due sub-comparti in modo da poter procedere, nel più breve tempo possibile, alla sua attuazione. Mentre per l'area di trasformazione AT_R2 "IL FOSSATO" l'istanza (prot.n.24842/01.07.2009) richiede di stralciare dalla scheda

norma la parte che si affaccia su via della Farnia in modo da individuare una nuova area di trasformazione a destinazione produttiva previa modifica dell'*ambito* di riferimento nel Piano strutturale.

Nove sono le istanze di privati (prot.n.25426/06.07.09 – 25776/08.07.09 – 28588/29.07.09 – 28764/30.07.09 – 31858/28.08.09 – 33161/08.09.09 – 33424/10.09.09 – 34791/22.09.09 – 35569/28.09.09) sempre di carattere puntuale, che riguardano **l'inserimento a vario titolo di nuove aree edificabili** (lotti liberi, aree di trasformazione a destinazione residenziale o produttiva, aree di recupero a destinazione turistico ricettiva ecc.)

Sei sono le istanze (prot.n.27063/17.07.09 – 28355/28.07.09 – 28353-/28.07.09 – 29167/03.08.09 – 30086/07.08.09 – 37241/09.10.2009) di cui quattro relativi alla **modifica del tipo di intervento cui è soggetto uno specifico manufatto** evidenziato nella richiesta e due relativi alla **modifica della classificazione del tessuto urbano**.

Una, infine, chiede (prot.n.36620/06.10.2009) di poter **individuare**, in un'area agricola nei pressi del tratto recentemente realizzato di via Pacinotti, **un'area di servizio per la distribuzione di carburanti** (Gas naturali).

Al fine di avere un quadro quanto più esaustivo del punto di vista e delle esigenze dei cittadini legati alla pianificazione, oltre al gruppo di contributi e istanze sopraelencato, appare opportuno, citare in questa fase anche le numerose **istanze** che sono state **presentate dai privati nel quinquennio di gestione del Regolamento Urbanistico** (vedi elenco richieste pagg. 138-139 del presente documento).

Il lavoro svolto è stato quello di suddividere il pacchetto secondo insiemi relativamente omogenei che possono essere così riassunti:

- modifica delle aree di trasformazione e delle aree di recupero previste nel vigente Regolamento Urbanistico **(34)**;
- inserimento di nuove aree di trasformazione a destinazione residenziale e produttiva e aree di recupero **(26)**;
- inserimento di nuovi lotti liberi o modifica di quelli esistenti **(25)**;
- modifica del tessuto urbano o del tipo di intervento sugli edifici esistenti **(19)**;
- varie riguardanti perlopiù infrastrutture o spazi pubblici e richieste di modifiche alle norme **(28)**.

Presa visione dunque del quadro generale del rapporto cittadino/pianificazione è giusto, in questa fase di ascolto, provare a riflettere sulle proposte e sulle effettive esigenze manifestate per cercare di formulare risposte accogliendo o meno le sollecitazioni, le critiche e le richieste presentate.

13.3.2. il blog (<http://montevarchi-2009.blogspot.com>): "domande e risposte"

**montevarchi 2009 - valutazione intermedia /
rapporto ambientale**

Forum di discussione sulla variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Marco Polvani

23 giugno 2009, ore 16.09

Buona Sera.

Dopo il primo incontro di ieri sera vorrei provare fare alcune **osservazioni sul modo in cui è stata impostata la serata**, osservazioni **più di metodo che di merito** e che, del resto, ho provato a fare anche ieri durante l'agitata assemblea.

L'incontro di ieri, mi sembra di capire, sarebbe dovuto servire anche a rendere più comprensibile il "documento di valutazione intermedia", un testo lungo e di difficile lettura per i "profani".

Con tutto il rispetto, ma mi è parso che l'intervento "esplicativo" dell'architetto comunale sia servito più a confondere le idee che a chiarirle (e questa è stata un pò l'impressione di tutti).

Mi chiedo:

- Visto che il documento di valutazione intermedia è lungo e complesso non sarebbe stato utile riassumerlo in termini chiari su alcuni fogli da distribuire ai presenti?
- Non sarebbe stato meglio presentarlo con delle slide più semplici, invece che riproporlo con i soliti fogli della sua stesura ufficiale?

Queste mi sembrano misure più che altro di buon senso.

Ad esempio, c'è voluto tutta la sera per riuscire a capire cos'è il registro dei crediti edilizi (ammesso che poi si sia riuscito a capirlo), non sarebbe stato meglio, allora, vista anche la sua importanza, presentarlo in un foglio a parte, scritto in termini non tecnici, e distribuito ai presenti?

Entrando un pò più nello specifico, in queste cose, secondo me, bisogna riuscire a distinguere tra un incontro pubblico coi cittadini e un incontro tra specialisti (in termini tecnici tra un'"assemblea cittadina" e una "consensus conference", che sono due cose diverse).

Come è possibile pensare che cittadini normali possano formulare proposte alternative su questioni così complesse, soprattutto dal momento in cui voi proponete le vostre come le uniche fattibili?

Piuttosto fate degli incontri su temi più generali o proponete delle alternative su cui chiedete alla gente di discutere.

In alternativa potete anche fare incontri solo divulgativi, finalizzati, cioè, a spiegare i progetti del comune, cosa del tutto legittima e, in certi casi, anche utile.

Ma per favore non camuffate incontri divulgativi nella forma di assemblee

cittadine aperte ai contributi della gente, perché non lo sono.

Lo dico non per spirito polemico, ma perché le modalità da voi utilizzate finiscono per alimentare solo diffidenza e sfiducia (come si è ben visto ieri), nonché a screditare mezzi di partecipazione che, se ben usati, sarebbero invece preziosi per migliorare la qualità dell'amministrazione pubblica.

Spero possiate convenire almeno su alcuni delle cose qui esposte. In ogni caso vi ringrazio dell'attenzione.

Marco Polvani

24 giugno 2009, ore 17.16

Cortesemente avrei bisogno di un'ulteriore informazione.

Non mi risulta chiaro dal documento di valutazione intermedia se **i crediti edilizi** verranno concessi solo in caso di abbattimento dei vecchi immobili o anche in caso di ristrutturazione e recupero senza abbattimento. Se dovessero valere solo in caso di abbattimento, dunque non sarebbero utile per finanziare il recupero dell'edilizia esistente che non prevede abbattimento?

Non riesco a capire e vi sarei grato se mi potesse chiarire.

Grazie per l'attenzione

Alessandro Morbidelli

29 giugno 2009, ore 9.20

Ma in questo blog è previsto anche che l'amministrazione comunale risponda o è semplicemente uno "spazio di sfogo" per chi ha delle obiezioni da fare? Lo dico perché all'incontro alla Bartolea ci è stato sollecitato di scrivere sul forum per chiarire eventuali dubbi sul progetto !!

Servizio Governo del territorio, Progetti strategici, SIT

30 giugno 2009, ore 18.41

Egregio Signor Polvani, rispondo alle sue osservazioni dopo l'incontro della scorsa settimana durante il quale abbiamo presentato una proposta di variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale.

Stiamo sperimentando per la prima volta nuovi strumenti di partecipazione e dunque siamo soggetti come tutti, ad errori.

Detto questo preme sottolineare che è nostra intenzione coinvolgere il più possibile la città per informarla e renderla partecipe della proposta prima dell'approvazione definitiva della variante.

Pertanto, tenendo in dovuto conto le sue considerazioni e prendendone spunto per migliorare i momenti di incontro già programmati, evidenziamo l'importanza della discussione dell'altra sera, perché ha permesso per la prima volta un confronto su argomenti che nella maggior parte dei casi i cittadini conoscono solo dopo la loro definizione.

Cordiali saluti

Francesca Barucci

Servizio Governo del territorio, Progetti strategici, SIT

30 giugno 2009, ore 18.42

Egregio Sig. Polvani, rispondo alla sua richiesta che è molto tecnica. È necessario cercare di spiegare nel modo più semplice possibile, un istituto urbanistico di per sé abbastanza complesso. Mi scuso dunque se talvolta la lettura non risulterà facile.

La proposta di istituire il registro dei crediti edilizi deriva dalla difficoltà di gestire il recupero delle aree artigianali e industriali dismesse all'interno della città. Esiste, in primo luogo, un rilevato problema di degrado di tali aree legato alla dismissione della attività industriale o artigianale che vi si svolgeva e ad un utilizzo attuale improprio.

Esiste, in secondo luogo, il problema della loro riconversione. Queste aree oggi sono soggette soprattutto ad una trasformazione in insediamenti a destinazione residenziale, commerciale e direzionale con evidenti problematiche di reperimento di adeguati standard come parcheggi e verde pubblico. Nasce dunque la necessità di individuare quali modalità può attivare l'urbanistica per eliminare il degrado stimolando la riconversione e realizzando un insediamento dotato di servizi adeguati. Le norme del Regolamento Urbanistico vigente prevedono la possibilità di trasferire parte della superficie demolita delle aree degradate in aree di trasformazione deputate ad accogliere tale trasferimento. Non trattandosi di obbligo, ma di possibilità, tale opportunità è stata attivata solo in un caso. Negli altri casi si è andati a ricostruire l'intera superficie demolita con risultati non del tutto convincenti. Partendo da questa condizione iniziale, la variante propone un cambiamento in questi termini:

- rendere prescrittivo nella trasformazione delle aree degradate il trasferimento di una quota parte della superficie oggetto di demolizione con l'obiettivo di ottenere insediamenti meno densi e più qualificati;
- attivare il registro dei crediti edilizi per facilitare il trasferimento della quota parte delle superfici demolite.

Il registro dei crediti edilizi ha dunque il solo compito di consentire di avviare operazioni di recupero volte all'eliminazione del degrado avendo a disposizione un tempo più lungo per collocare la superficie in trasferimento. Durante questo tempo è dunque possibile, per chi decide di riconvertire un'area degradata, trovare accordi con i proprietari delle aree edificabili. Gli accordi fra le proprietà sono sempre molto difficili con tempi molto lunghi di negoziazione.

Vediamo quello che può concretamente accadere.

Il proprietario di un'area degradata decide di procedere alla sua riconversione e ha l'obbligo normativo di trasferire una quota parte della superficie da demolire. Contatta i proprietari delle aree edificabili che il Regolamento Urbanistico ha individuato come in grado (ed obbligate) ad accogliere una ulteriore superficie in trasferimento.

Può darsi che i proprietari delle aree edificabili non intendano, non siano

pronti ad avviare l'operazione di edificazione dell'area, oppure non venga trovato l'accordo fra le proprietà per la condivisione di un progetto comune.

Il proprietario di un'area degradata dovrebbe, in tal caso, fermare l'operazione non essendo in grado di attuare ciò che la norma richiede, ovvero il trasferimento di una quota parte di capacità edificatoria. Ed è qui che si inserisce il registro dei crediti edilizi ovvero un registro dove vengono certificate dal Comune le entità delle demolizioni da effettuarsi e da utilizzare al momento in cui il proprietario troverà il luogo dove collocare la superficie che può essere, nel frattempo demolita, per dare attuazione all'intervento.

Oggi molte ormai sono le leggi regionali che hanno formalmente definito il meccanismo perequativo del trasferimento e istituito il registro dei crediti edilizi. Al fine di chiarire ancora meglio il significato del registro dei crediti edilizi si vedano gli articoli 53,54,55 della legge urbanistica della provincia di Trento che più recentemente di altre ha affrontato questa problematica.

Cordiali saluti

Stefania Fanfani

Servizio Governo del territorio, Progetti strategici, SIT

30 giugno 2009, ore 18.43

Egregio Sig. Alessandro Morbidelli, il blog è un forum nel quale l'Amministrazione interviene e risponde alle richieste di chiarimenti, alle osservazioni, dubbi o altro in merito alla proposta di variante.

Cordiali saluti

Francesca Barucci

Alessandro Morbidelli

6 luglio 2009, ore 11.57

Benissimo visto che in questo spazio sembra si possa avere una risposta in merito al progetto (cosa che non è assolutamente avvenuta durante l'incontro alla Bartolea) riformulo qui la domanda fatta al Sindaco.

Perché le zone edificabili individuate nell'Area Berignolo devono essere trasferite tutte **nella zona adiacente allo Stadio**? Cioè perché non è stato preso in considerazione la possibilità di costruire in altre zone visto che la maggioranza delle abitazioni e in zona stadio sono palazzine a 2/3 piani e **non palazzoni**?

Come indicato nel documento a pag.36 :

"La traslazione del modello nell'area libera, riproduce una serie di isolati di diversa dimensione caratterizzati da una edificazione continua lungo il tracciato stradale, che richiama un'edilizia ad alta densità abitativa."

Servizio Governo del territorio, Progetti strategici, SIT

14 luglio 2009, ore 18.16

L'idea nasce da un ragionamento legato ad un fattore contingente che

vede l'allagamento delle tre aree di trasformazione già previste nel Regolamento Urbanistico nella zona compresa a nord del piazzale Allende (fra via Ruini/ via della Costituzione e via Unità d'Italia/ via Fonte Moschetta) a causa dell'innalzamento del battente dell'Arno, nei pressi del torrente Giglio, imposto da una recente disciplina regionale. La scelta di inibire la edificazione in quest'area è dunque obbligata a causa del rischio idraulico rilevato. La problematica evidenziata colpisce dunque una delle direttrici di maggior sviluppo definite nel Piano Strutturale del 2002.

L'Amministrazione si trova dunque davanti ad una scelta:

- cancellare le tre aree di trasformazione;
- provare a prefigurare uno sviluppo diverso di quell'area dando comunque l'opportunità di un suo completamento nel tempo;
- oppure, come dice lei: andare ad investire nuove aree.

Il Piano Strutturale, che è uno strumento programmatico e non operativo, ha individuato a suo tempo le direttrici di sviluppo di Montevarchi, individuando quella parte di fondovalle dell'Arno come luogo di naturale sviluppo e completamento della città, a differenza di altre aree, che per motivi diversi, non possono essere oggetto di espansione.

Dovendo e volendo escludere il territorio collinare, volendo mantenere l'ortoflorovivaismo come attività produttiva importante nell'area compresa tra Levanella e il torrente Dogana, dovendo escludere l'area della Chiantigiana definita "fondovalle stretto" nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e in quanto tale soggetta a tutela paesaggistica, è difficile individuare altre direttrici di sviluppo.

Per quanto riguarda la configurazione finale dell'area e il suo rapporto con gli edifici esistenti, precisando che essa sarà oggetto di un approfondimento successivo per capire meglio quale sia, o quale potrebbe essere, il rapporto tra "pieni e vuoti" più equilibrato possibile, si ricorda che la proposta fatta per quest'area si rapporta, viste le sue consistenti dimensioni, con un vasto intorno urbano, con una parte di città che va da viale Diaz a viale Matteotti.

Paolo Ricci

15 luglio 2009, ore 8.25

La viabilità

È possibile prevedere negli strumenti di pianificazione una strada che dal nuovo ponte sul dogana arrivi all'ospedale nuovo. Allo stato attuale è previsto un corridoio infrastrutturale, parallelo all'Arno, che arriva al ponte di Terranuova. Ritengo che sia necessario fare un passo avanti prevedendone il tracciato negli strumenti di pianificazione urbanistica soprattutto nel Piano Strutturale.

È altresì necessario ristudiare nel dettaglio del Regolamento Urbanistico due aspetti fondamentali per la viabilità di fondovalle. Il primo è la previsione di una viabilità di scorrimento che escluda tutto il parcheggio del-

l'Ospedale di S. Maria alla Gruccia evitando l'attuale sdoppiamento delle corsie concordando con il Comune di S. Giovanni Valdarno la realizzazione del proseguimento in parallelo alla srt69. Il secondo è la necessità di prevedere la modifica dell'attuale svincolo al ponte di Terranuova con l'inserimento di una rotatoria. Infatti in questa maniera si crea una vera e propria struttura viaria di servizio che svincola a sud una fetta consistente di città ed a nord consente il decongestionamento del viale Diaz e del viale Cadorna, creando un collegamento infrastrutturale con l'ospedale nuovo ed il casello autostradale. La previsione di nuova viabilità dovrà essere collegata "a pettine" alle maggiori arterie comunali per svincolare progressivi pezzi di città lungo tutto il suo percorso da Via Vespucci a Via Ferrari.

Paolo Ricci - Consigliere comunale P.S.

Presidente commissione comune "Ambiente"

Paolo Ricci

15 luglio 2009, ore 8.26

L'area a nord

Innanzitutto dobbiamo ricordarci il contesto in cui siamo che è quello della pianificazione e programmazione urbanistica. Quindi il tema non è lo spostamento del campo sportivo, ma una programmazione di uno scenario di sviluppo per la nostra città, il che non significa aver già costruito né lo stadio nuovo né urbanizzato la zona dell'attuale campo sportivo. È indubbio che riconvertire l'area in cui è attualmente situato il "Brilli Peri" dopo averlo ricollocato nella nuova zona a nord della città è molto funzionale ad un certo tipo di sviluppo organico della città. Ma prioritariamente occorre porre attenzione alla quantità e qualità dei servizi che si dovranno costruire intorno allo stadio in particolare la viabilità e la facilità di accesso nonché il parco annesso. Si dovrà, cioè, **pensare ad una "cittadella dei servizi"** che possa attrarre tante attività funzionali. E poi bisogna pensare a come diventerebbe Montevarchi mettendo in gioco l'attuale zona dello stadio con un parco che arrivi fino alle lame dell'Arno. L'importante è come si vuole sviluppare quella zona e con quali tipologie si costruirà. Personalmente riterei necessario, nei limiti del possibile, **proporre una edilizia "verticale" che occupi meno spazio in superficie da destinare alla qualità della vita degli abitanti.** In conclusione la pianificazione di una nuova area sportiva a nord è condizionata al fatto che sia l'area del vecchio che quella del nuovo stadio siano studiate dal punto di vista urbanistico per favorire l'insediamento dei servizi e della viabilità e dal punto di vista edilizio ed architettonico con **una tipologia che consenta di consumare meno terreno possibile e sia a basso impatto energetico.**

Paolo Ricci - Consigliere comunale P.S.

Presidente commissione comune "Ambiente"

Paolo Ricci

15 luglio 2009, ore 8.27

Le nuove aree di trasformazione

Nell'ipotesi di nuova sistemazione dello stadio e di riconversione dell'attuale zona sportiva è necessario riqualificare funzionalmente l'attuale Piazza Allende che nel documento in discussione si trova stretta tra due nuove aree di intervento. Almeno una delle due, sia essa partecipata pubblicamente sia essa interamente privata deve farsi carico di rivedere la viabilità e l'intervento in questione deve riqualificare la piazza ed il parcheggio. Si intende **creare un nuovo pezzo di città che deve trovare al suo interno le compatibilità per la propria vivibilità**. Sarebbe opportuno, a mio giudizio, prevedere da subito parametri oggettivi di destinazioni d'uso, individuando una percentuale da destinare al commerciale ed al direzionale e non creare, così, un quartiere "dormitorio" fatto di sola residenza.

Paolo Ricci - Consigliere comunale P.S.

Presidente commissione comune "Ambiente"

Alessandro Morbidelli

22 luglio 2009 14.25

Ok mi pare di capire che il progetto di edificazione può essere fatto solo in quella zona perché non ci sono altre aree nel comune di Montevarchi che abbiano i parametri necessari.

Inoltre ci dite che la zona da prendere in considerazione per il calcolo dei "pieni - vuoti" è un'area che va da Viale Diaz a Viale Matteotti evitando quindi ogni possibile discussione su questo punto. Magari costruirete palazzi di 4 piani invece che di 5 così quei pochi cittadini che provano a esprimere il loro disappunto (come me e come tanti altri montevarchini) non saranno proprio "disturbati" da questa nuova area "verde" della città.

Io vi voglio solo dire che questa politica non vi porterà da nessuna parte (se non a fare cassa) e che il malcontento generale nei vostri confronti ormai è arrivato oltre il limite.

Uno spera sempre che vengano fatti gli interessi del cittadino ma questo accade troppo raramente e questa variante al piano strutturale è l'ennesimo esempio. Il problema è che quasi nessuno ne sono a conoscenza !!

Mannini Enzo e Volpi Fiorella Maria

28 agosto 2009 11.05

Sigg. Mannini Enzo e Volpi Fiorella Maria, residenti nell'area dove dovrebbe sorgere il nuovo stadio comunale.

Vorremmo che **il nuovo stadio sorgesse non proprio a ridosso delle abitazioni**, ma lo riterremmo più opportuno limitrofo all'area, molto vasta, industriale e commerciale, ossia lungo Via Ferrari invece che dietro Via Burzagli, n.253/a e 253/b

13.4. La rassegna stampa

Mercoledì 13 Maggio 2009 18:32

**MONTEVARCHI: VARIANTE AL PIANO
REGOLATORE. IL PDL: "EMERGONO
ELEMENTI DI GRANDE
PREOCCUPAZIONE"**



MONTEVARCHI (AREZZO) -

L'Amministrazione Comunale ha presentato i primi elaborati per la variante generale al P.R.G.. Dura la reazione del gruppo consiliare del PdL.

Di seguito il comunicato diffuso dal centrodestra montevarchino:

"Essendo stati appena consegnati ai gruppi consiliari i primi elaborati relativi alla variante generale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, abbiamo potuto condurre solo un primo esame ricognitivo delle previsioni in esso contenute".

"Nonostante ciò è già possibile trovarvi elementi di profondo dissenso, elementi che rischiano di penalizzare pesantemente alcune zone".

"Ci limiteremo a soffermarci solo su alcune delle principali perplessità che emergono dal documento di valutazione intermedia. Una delle aree principali di sviluppo, fortemente voluta dalle Amministrazioni Valentini, che comprende per la precisione: AT_R3 Berignolo, AT_R4 Piazzale Allende, AT_R5 Via Ruini sarà completamente stravolta".

Si legge, infatti, negli atti: " alla luce della verifica della pericolosità idraulica (Reg. L.R. 1/2005) risulta essere soggetta a rischio idraulico elevato ..." e che in conseguenza di ciò "si impone l'inedificabilità dell'area, non tanto legata al livello di pericolosità, ma alla impossibilità di metterla in sicurezza idraulica per il diretto coinvolgimento dell'Arno." Ciò comporterà anche "il congelamento delle condizioni di utilizzo delle aree circostanti, in parte già occupate da manufatti ...".

"Se ne sono accorti ora? Noi lo diciamo da tempo che era improponibile andare a prevedere la città in prossimità dell'Arno! Questa è la pietra tombale sulle politiche urbanistiche della sinistra!"

"Solo che, purtroppo, questa evidenza non sembra portare ad un ravvedimento operoso nelle previsioni urbanistiche ... anzi!"

"Le superfici edificatorie ricadenti nelle aree di cui sopra saranno "spinte" verso lo stadio fino a "mangiarne" il parcheggio! Ed a niente vale la fantasiosa, utopistica, incongrua previsione, appena accennata, di andare a realizzare il nuovo stadio nelle vicinanze dell'ospedale della Gruccia per avviare alla traslazione verso il Brilli-Peri dei volumi edificatori non più realizzabili verso l'Arno! Uno stadio a poche decine di metri dall'ospedale? Roba da non credere!"

"Ma anche questa previsione, pur accennata senza molti dettagli, pare avere una sua motivazione: a tergo dell'ipotizzato nuovo stadio - in quello che le carte del catasto Leopoldino indicano come il margine del Padule della Gruccia - si comincia a prevedere un insediamento dalle caratteristiche miste, residenziali, commerciali, ecc..."

"In sostanza l'ipotesi del nuovo stadio è buttata là, ma quella del nuovo pesante insediamento è più dettagliata e si dovrebbe realizzare tramite un valzer di delocalizzazione di capacità edificatoria da una zona all'altra. Ma neanche questa previsione ci meraviglia, qualche tempo indietro sul web abbiamo avuto modo di vedere abbozzata una soluzione simile da uno studio professionale di zona".

"Dal documento di valutazione intermedia emerge ancora un dato di grandissima preoccupazione: nella zona di Levanella, in prossimità del bivio di Caposelvi sarà realizzato il "centro per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati" dalla C.S.A. che ha già presentato distinta variante in proposito. Ma non basta! In quest'area, in questo punto nevralgico dell'attuale sede della S.R. 69 sarà realizzato anche un parcheggio idoneo ad ospitare 130 TIR, tutti quelli che ora parcheggiano per il capoluogo!"

"Per Levanella non si prevedono concrete soluzioni ai suoi problemi di dotazioni di servizi ma solo la sua trasformazione in discarica e parcheggio per gli autotreni! Così come appare poco convincente la previsione di localizzare la nuova sede del professionale Magiotti praticamente di fronte al cimitero del capoluogo".

"E dopo aver detto nelle premesse sulle valutazioni socio-demografiche condotte dalla Nomisma che l'economia montevarchina è fortemente strutturata sull'edilizia si prevede di abbassare gli indici edificatori dallo 0,15 mq/mq allo 0,10 mq/mq."

"La motivazione: incentivare la perequazione urbanistica che con le modalità previste nell'attuale regolamento urbanistico è rimasta lettera morta! Già con queste prime premesse una cosa è certa: il nostro no ad una politica urbanistica che appena dopo aver ammesso l'incongruità delle sue scelte fondamentali adotta rimedi peggiori."

GRUPPO CONSILIARE CON IL POPOLO DELLA LIBERTA' - MONTEVARCHI

Mercoledì 13 Maggio 2009 18:32

13 maggio 2009 - Via Roma 100

MONTEVARCHI CASE INTORNO ALL'ATTUALE IMPIANTO. ESPLODE IL PDL: «QUESTO E' IL FALLIMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE»

E il piano regolatore sposta lo stadio vicino all'ospedale



NELLA MONTEVARCHI del futuro lo stadio si sposta verso l'ospedale della Gruccia, mentre l'attuale area del Brilli Peri sarà colonizzata dalle nuove abitazioni che non possono nascere in zona Arno, definita «alla luce della verifica della pericolosità idraulica, soggetta a rischio idraulico elevato». Sono le prime eclatanti novità emerse dagli elaborati relativi alla variante generale al piano strutturale e al regolamento urbanistico del comune, consegnati ai gruppi consiliari. Immediata la reazione Pdl che tuona: «da un primo esame delle previsioni si scopre che le aree Berignolo, Piazzale Allende e Via Ruini saranno completamente stravolte per il congelamento di utilizzo delle aree circostanti, in parte già oc-

cupate da manifatturi.

Una fetta di città che avrebbe dovuto ingrandirsi, ma il cui sviluppo viene sospeso perché, in base alle ultime verifiche, risulta difficile da mettere in sicurezza, non per l'elevato livello di rischio, ma piuttosto per il diretto coinvolgimento del fiume. Peccato - commenta polemico il gruppo di opposizione - che se ne siano accorti solo ora. E' il fallimento delle politiche urbanistiche di questo ente: una follia che continua». A far discutere adesso infatti è la proposta di trasferire le superfici edificatorie che non potranno crescere lungo il corso d'acqua verso lo stadio comunale, fino a mangiarne il parcheggio.

CON LA FANTASIOSA previsione, appena accennata di spostare il Brilli-Peri alla Gruccia, nei pressi del presidio ospedaliero. Insieme a questa previsione, appena accen-

nata, si fa strada l'idea di prevedere un insediamento misto, residenziale-commerciale, a tergo, in quello che le carte del catasto Leopoldino indicano come margine del Padule della Gruccia, da realizzare con un valzer di delocalizzazioni della capacità edificatoria da una zona all'altra della città. Ma c'è un altro elemento a preoccupare il Pdl e riguarda la zona di Levane.

«In prossimità del bivio di Caposelvi sarà realizzato il centro per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati. Ma non basta. In questo punto nevralgico dell'attuale sede della strada regionale 69 sarà realizzato un parcheggio per 130 tir, tutti quelli che ora parcheggiano per il capoluogo. Per la frazione montevarchina invece non si prevedono soluzioni ai problemi di mancanza di servizi ma solo la sua trasformazione in discarica e area di sosta per autotreni».

PS

17 maggio 2009 - La Nazione

Montevarchi E' stato presentato in Comune il nuovo regolamento urbanistico

Case al posto dello stadio Brilli Peri

Il nuovo campo sportivo potrebbe essere costruito vicino all'ospedale

MONTEVARCHI - La parole d'ordine è: coinvolgere il più alto numero di cittadini di Montevarchi. Per raggiungere questo scopo è stato aperto anche un blog sul sito internet del Comune e da lunedì partono una serie di incontri per affrontare il tema della variante al regolamento urbanistico. Le modalità scelte dall'amministrazione comunale per coinvolgere la cittadinanza nell'elaborazione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico sono state illustrate dall'architetto Stefania Fanfani che ha spiegato nel dettaglio le modalità prescelte per coinvolgere la cittadinanza.

Entrando poi nello specifico l'architetto Fanfani ha difeso alcune scelte urbanistiche operate nelle aree di recupero come quella dell'ex ospedale ed in prossimità degli ex mattatoi dove in occasione del



Il tecnico L'architetto Stefania Fanfani

la realizzazione di nuovi lottizzi non è stata colta l'occasione per realizzare marciapiedi più larghi e

fruibili da pedoni e ciclisti. «Scelte - ha spiegato il tecnico - dettate dalla necessità di dare una conti-

nuità al tessuto urbanistico consolidato».

La novità più grossa arriva però dalla zona dello stadio "Brilli-Peri". E' vero, abbiamo chiesto, che tutta quell'area dovrebbe essere resa edificabile, compreso lo stadio che verrebbe così distrutto e ricostruito altrove?

«E' un'ipotesi di lavoro e di discussione - conferma l'architetto Fanfani - per trovare una soluzione ad un impianto sportivo che nel corso degli anni è stato circondato da nuove urbanizzazioni. Forse è giunto il momento di pensare ad un posto più idoneo per realizzare uno stadio, verificando ovviamente anche le compatibilità economiche dell'operazione».

Abbiamo visto circolare una piantina in scala piuttosto ridotta dove si ipotizzerebbe la costruzione di una stadio non troppo distante

dall'ospedale della Gruccia. C'è qualche fondamento? Le sembra una soluzione idonea quella di realizzare uno stadio in prossimità di un centro ospedaliero?

«Può essere un'ipotesi di confronto. Non c'è niente di stabilito. In

ogni caso sarebbe stata ipotizzata un'area di Montevarchi Nord che non è esattamente a ridosso dell'ospedale come ha detto lei».

Neanche molto distante. Come si potrebbe fare un concerto in uno stadio con il rischio di disturbare gli ammalati e di creare problemi ai flussi di traffico che vanno verso l'ospedale?

«Diciamo che per il momento so-

no solo ipotesi di studio. E' tutto da verificare».

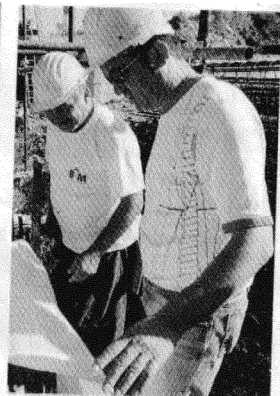
Le assemblee pubbliche nei quartieri avranno inizio lunedì alle 21,15 con il seguente calendario: zona Montevarchi - centro lunedì 22 giugno alla Sala Conferenze della Bartolea;

Levane martedì 23 giugno presso la Casa del Popolo; Levane mercoledì 1° luglio al Circolo Arci; Caposelvi giovedì 2 luglio presso il Circolo; Moncioni - Ventena venerdì 3 luglio presso il Circolo di Moncioni; Mercatale - Rendola lunedì 6 luglio alla Casa del Popolo; Mercatale; Ricasoli mercoledì 8 luglio presso il Circolo.

Fulvio Bernacchioni

Dalla prossima settimana partono le consultazioni con i cittadini

20 giugno 2009 - Il Corriere di Arezzo



MONTEVARCHI INCONTRI COI CITTADINI SUL FUTURO PIANO STRUTTURALE

Nuova città, la giunta va in tour

DOPO I CONSIGLIERI, tocca ai cittadini dire la loro sui progetti di sviluppo della città, nell'ambito dell'iniziativa intitolata «Idee, proposte, progetti per Montevarchi». Sindaco e assessori, infatti, da ieri sono impegnati in tour attraverso i quartieri del centro e della periferia per ascoltare il parere dei montevarchini su come vorrebbero disegnare la città del futuro.

Partendo dal documento preliminare, messo a punto dalla giunta e già aspramente contestato dai partiti di opposizione. «A distanza di cinque anni dall'uscita del primo Regolamento Urbanistico del comune di

Montevarchi oggi siamo chiamati a decidere nuovamente sulle aree oggetto di trasformazione (piani attuativi) o soggette a vincoli preordinati all'esproprio (strade e standard in generale) ora decadute», spiega il sindaco che, ieri sera, ha incontrato i residenti del centro storico.

«L'Amministrazione Comunale ha deciso di dare il via ad una campagna di informazione, comunicazione e ascolto sulla variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che coinvolgerà tutto il territorio, attraverso una serie di assemblee pubbliche», ha

spiegato Giorgio Valentini, annunciando l'incontro di oggi a Levane presso la Casa del Popolo e quello del primo luglio al Circolo Arci di Levane.

LE POLEMICHE
Già le anticipazioni hanno incendiato il clima politica
Le date nei quartieri

E A SEGUIRE: a Caposelvi il 2 luglio, il 3 a Moncioni-Ventena; il 3 a Moncioni-Ventena; il 3 a Mercatale-Rendola e, infine, Fotto a Ricasoli. Nel frattempo l'ente ha attivato un blog,

nell'home-page del sito del comune, dove è possibile consultare tutti gli atti, ricevere informazioni, partecipare al dibattito. C'è chi dice, però, che i giochi siano già fatti.

Paola Saviotti

23 giugno 2009 - La Nazione

Montevarchi Presentata la proposta di variante al Regolamento. Da lunedì sarà sottoposta ai cittadini

Urbanistica, il Comune aggiusta il tiro

“Troppi terreni inutilizzati. Ridurre l’offerta dei volumi per rilanciare il mercato”

MONTEVARCHI - La prima cosa da chiarire è che il documento preparato dagli uffici del Comune di Montevarchi non è la definitiva variante al Regolamento urbanistico, ma solo una proposta. Una recente legge regionale ha infatti completamente modificato l’iter con cui una Amministrazione comunale può arrivare ad approvare una variante al proprio strumento urbanistico: oggi sono obbligatori una serie di passaggi intermedi, fra cui la discussione con i cittadini. “E per questo che il Comune di Montevarchi ha redatto una proposta di respiro generale, che contiene gli obiettivi considerati strategici dall’Amministrazione, ma che potrebbe, nel corso di questa fase di confronto, essere anche completamente rivista”. A spiegarlo è il dirigente del settore Gestione del territorio e Urbanistica del Comune, l’architetto Stefania Fanfani, che ha presentato le principali novità contenute in questo documento. “La proposta che presentiamo ai cittadini cerca di affrontare diversi problemi che sono emersi nel territorio dal 2004, anno dell’approvazione del Regolamento urbanistico”. Il tema classificato sotto la voce “residenza” è però forse quello più rile-



vante, perché ha l’obiettivo di ridisegnare le modalità con cui nei prossimi anni si potranno mettere in atto interventi edilizi. E in questo campo le proposte nascono da una premessa: anche se in questi cinque anni l’attività edilizia si è mantenuta vivace, molti volumi edificabili sono rimasti inutilizzati.

In particolare, quelli che si sarebbero potuti ricavare grazie alla perequazione, cioè lo spostamento dei volumi. In pratica, è accaduto che i terreni resi edificabili dal Regolamento urbanistico del 2004 permettevano già di per sé una capacità edificatoria molto elevata: questo andava a favore dei proprietari delle aree

in questione, ma era difficile che i terreni venissero acquistati da imprese edili decise a costruirvi grandi quantità di unità abitative, specialmente in una fase economica poco favorevole come quella attuale, e quindi risultava ancora più improbabile che qualcuno volesse sfruttare anche il bonus di volumi in

più consentito dalla perequazione. “L’idea che abbiamo introdotto, quindi spiega l’architetto Fanfani - è che occorre abbassare la capacità edificatoria dei terreni in trasformazione, quelli cioè che erano agricoli o produttivi e che vengono dichiarati ora edificabili. Se si può costruire di meno per ciascun metro

quadro, si elimina quell’eccedenza di volumi che finora si era creata, e che aveva bloccato in parte l’attività edilizia a Montevarchi”. E così, se passasse questa proposta, tutte le aree che non sono state sfruttate dal 2004 ad oggi vedrebbero abbassato il loro indice di edificabilità, “con l’obiettivo di favorire e agevolare il trasferimento della capacità edificatoria da quelle aree connotate da condizioni di degrado, localizzate in particolare modo nel capoluogo”. Perché il problema di fondo è che a Montevarchi, specialmente vicino al centro, ci sono aree ed edifici in stato di abbandono, che invece potrebbero essere demoliti e sfruttati per costruire nuovi appartamenti. Ed è proprio questo lo scopo che la proposta di variante cerca di raggiungere. Certo, il documento contiene anche altre proposte, non solo in tema di costruzioni edilizie; i cittadini che vogliono consultarlo lo possono fare attraverso il blog aperto appositamente dall’amministrazione comunale, accessibile dal sito internet del comune. E per informarsi e dare la propria opinione ci sono poi le assemblee pubbliche: la prima è lunedì sera, dalle 21,00, alla Bartolea.

Gilberto Venturini

Il particolare/1 Il nuovo impianto nei pressi dell’ospedale
Abitazioni al posto dello stadio “Brilli Peri”
“Operazione complessa, ma di interesse pubblico”

MONTEVARCHI - Un capitolo abbastanza rilevante è stato dedicato, nella proposta di variante, alla zona del Berignolo, quella cioè che si trova fra l’Arno e l’antistadio. Nel Piano strutturale del 2004 qui fu individuata una grande area di trasformazione, destinata ad attività edificatoria; ma dal 2005, con l’entrata in vigore della Legge regionale sul Governo del territorio, quella zona è diventata “soggetta a rischio idraulico elevato”. Dunque, niente case, e tutto da rivedere. Nel testo della variante che il Comune ha sottoposto all’attenzione dei cittadini la proposta per risolvere la questione è di “spostare” le capacità edilizie più verso lo stadio. “L’idea guida è quella di creare una concentrazione dell’edificazione nell’area attualmente occupata dall’antistadio, da colture orti florovivistiche, e che oggi ha una rarefatta presenza di edifici a destinazione residenziale”. Tutto ciò che avrebbe potuto essere costruito nell’area del Berignolo si sposterebbe quindi verso piazzale Allende, occupando l’antistadio e le zone oggi utilizzate per la coltivazione. Per compensare i volumi persi al Berignolo, le unità abitative che potranno essere costruite in queste nuove aree dovranno svilupparsi più in altezza, vista la minore estensione territoriale disponibile, e per questo si prevedono palazzi di cinque o sei piani fuori terra, con cortili interni. Non solo. La stessa zona, nella proposta dell’Amministrazione comunale, potrebbe essere soggetta anche ad



un’altra radicale trasformazione: l’eliminazione dello stadio “Brilli Peri”. “Sarebbe un’operazione complessa, ma di rilevante interesse pubblico”, si legge nel documento, che prevede di costruire il nuovo stadio a Montevarchi Nord, nell’area produttiva vicina all’Ospedale del Valdarno. “L’idea prende le mosse dalla opportunità di delocalizzare lo stadio, ubicato attualmente in una zona centrale della città densamente abitata con tutte le problematiche conseguenti”. E al posto dell’attuale stadio, potrebbero sorgere altri insediamenti abitativi. “Si tratta, come è bene sottolineare, di una proposta tutta da costruire”, si legge ancora nella proposta di Variante: “Lo spostamento di uno stadio implica un onere molto elevato, che l’Amministrazione da sola non è in grado di sostenere. Per questo l’eventuale intervento viene condizionato al coinvolgimento di altre aree di trasformazione ed altri soggetti”.

Il particolare/2 Allo studio progetti di viabilità alternativa
Via Campagna diventerà asse portante
Il centro storico libero dal traffico, in teoria

MONTEVARCHI - La questione traffico resta il nervo scoperto dei montevarchini. Il motivo è semplice: un’intera cittadina, con circa 23 mila abitanti ed oltre 2 mila tra aziende, industrie ed attività commerciali, si è sviluppata solo ed esclusivamente intorno ad un’unica via di comunicazione, la Regionale 69. Un modello che oggi mostra tutte le sue criticità, e che solo la programmazione di valide alternative può risolvere. Una è sicuramente la variante in riva destra dell’Arno della SR69, che coinvolge più comuni oltre alla Provincia di Arezzo. I cantieri sono stati aperti negli ultimi due mesi, ma per essere realizzata avrà bisogno di almeno due anni di lavori. Quest’opera, da sola, potrebbe però non bastare per togliere il traffico che attanaglia il centro di Montevarchi, e così nella proposta di variante al Regolamento urbanistico c’è anche il progetto di realizzare una viabilità alternativa, grazie ad una strada che bypassi il centro correndo accanto all’Arno. Si tratta di un tracciato che in parte già esiste, identificato per lo più da via Campagna, e che nonostante le sue condizioni di strada “minore”, inadeguata al traffico, viene già utilizzato, talvolta, come alternativa alle code che si formano sulla Regionale 69, nel tratto del viale Diaz, soprattutto nelle ore di punta. Allargare via Campagna e farne una vera strada potrebbe essere una soluzione. In parte il progetto è già partito: per la precisione, è in corso la progettazione esecutiva del



tratto che collegherà il centro della frazione di Levaneola con la parte a nord dell’area Peep del capoluogo, e che prevede tra le altre cose anche la costruzione di un nuovo ponte sul torrente Dogana. Resta invece, per il momento, soltanto una proposta quella che prevede di collegare questo tratto con lo svincolo tra la strada dell’Ospedale e il Ponte Mocarini, nella zona Ipercoop. In questo modo, e soltanto così, Montevarchi potrebbe dotarsi di una via di comunicazione utile ad evitare l’attraversamento del centro storico, e da qui l’importanza che questa proposta riveste. Come recita infatti il documento dell’Amministrazione comunale, se l’idea ottenesse riscontro “potrebbe essere risolutiva per dotare la città di Montevarchi di una viabilità adeguata al traffico cittadino, con l’obiettivo, più volte palesato, di scaricare Viale Diaz dal traffico di attraversamento e renderlo soltanto un viale urbano”.

Montevarchi Variante al Regolamento urbanistico, infuocata assemblea alla sala conferenze della Bartolea

Cittadini scatenati contro il cemento

“Più spazi verdi ed edilizia popolare”. Valentini: “Giusto, i costruttori saranno vincolati”

MONTEVARCHI - Alla fine gli animi si sono scaldati, e qualcuno ha anche alzato la voce, per ribadire la propria idea sul futuro sviluppo di Montevarchi. L'occasione, d'altronde, era unica: è la prima volta infatti che il Comune redige una proposta per la variante al Regolamento urbanistico e la sottopone all'attenzione dei cittadini prima ancora che al Consiglio. E così la sala conferenze della Bartolea lunedì sera si è riempita, con più di un centinaio di montevarchini presenti, tra cui anche tanti giovani. Dopo la difficile spiegazione tecnica del testo, esposta dall'architetto Domenico Scarscia, responsabile dell'ufficio tecnico, è stata la volta del sindaco Giorgio Valentini, che ha cercato di chiarire qual è lo spirito generale, anche dal punto di vista politico, della variante. “Abbiamo almeno due esigenze. La prima è di riqualificare il nostro centro storico, che oggi rischia la ghettizzazione, e di eliminare le aree di degrado che sono intorno al centro, ma non solo. La seconda è di prevedere per il futuro una città più strutturata, e quindi di più densa; addensare le costruzioni significa, infatti, tutelare di più il suolo,



Un centinaio di montevarchini all'assemblea

sfruttandolo di meno, e permettere maggiori risparmi energetici. E se la città si addensa, si possono progettare anche più aree verdi e servizi”. Per ottenere questi due obiettivi l'Amministrazione ha escogitato un piano che si basa molto sull'edilizia vincolata: chi intende costruire nuovi edifici, dovrà garantire non solo opere di urbanizzazione, ma anche la ristrutturazione di immobili del centro o di aree degradate. Una sorta di responsabilizzazione forzata delle imprese costrut-

trici, chiamate a mettere mano al portafoglio e fare qualcosa per la città in cambio dei profitti che questa permette loro. Ma ai montevarchini l'idea non è del tutto piaciuta. Alla base dei malcontenti espressi lunedì sera c'è l'idea che “Montevarchi non ha bisogno di nuove costruzioni, dato che ci sono già tantissime case sfitte, e in questo momento pochi possono permettersi di acquistare nuovi appartamenti”. Su questo punto si sono concentrati tanti interventi, anche quelli più

accesi, che ribadivano: “Non vogliamo vedere la cementificazione della nostra città, servirebbe solo agli interessi di pochi”. E ancora: “Bisognerebbe realizzare, invece, più spazi verdi, e più edilizia popolare, perché è di questo che oggi la gente ha davvero bisogno”. Tutto giusto, replica il sindaco. Che, cercando di calmare gli animi, spiega: “Queste richieste sono legittime, e le prenderemo in considerazione. La nostra era già una proposta fortemente ambientalista, ma i cittadini ci hanno sollecitato a fare di meglio. Ci lavoreremo, però su una cosa dobbiamo essere chiari: gli interessi economici esistono, e regolano il mercato. Il Comune non ha le risorse per fare da solo gli interventi necessari a rendere Montevarchi una città più vivibile. Servono investimenti privati, che si possono ottenere soltanto rendendo appetibile il territorio. E questo va tenuto in considerazione”. Gli incontri per discutere della variante proseguono, “con la massima serenità” rassicura Valentini: il prossimo appuntamento è per mercoledì 1 luglio a Levane. E per dire la propria c'è anche il sito Internet.

Clenda Venturini

Nel particolare Verso la zona dell'ospedale Sul trasferimento dello stadio “Non si smantelli struttura storica”

MONTEVARCHI - È uno degli aspetti della proposta di variante che più ha colpito l'attenzione dei cittadini, e in particolare modo quella dei montevarchini legati alla squadra locale. Si tratta dell'ipotesi di spostare lo stadio comunale “Brilli Peri” dalla sua sede attuale, in piazza Allende, verso la zona dell'ospedale di Santa Maria alla Gruccia. All'incontro di lunedì sera erano presenti anche alcuni tifosi dei colori rossoblu, che a questa ipotesi si sono opposti: “È una questione di orgoglio, e di attaccamento ad una struttura storica per il calcio montevarchino. Non vogliamo rischiare di rimanere senza stadio o di trovarcelo in un posto che non sentiamo nostro”. Ma le ragioni di questa proposta dell'Amministrazione sono più pratiche. Dov'è adesso, lo stadio è solo un problema. Non ci sono parcheggi sufficienti, né una viabilità di accesso adeguata. E se l'Aquila, in futuro, risalirà a campionati maggiori, il “Brilli Peri” non sarà appropriato. “Lo stadio deve essere considerato un servizio, sia per il ruolo che svolge, sia per le opere che gli fanno da contorno, a partire proprio dai parcheggi”, ha spiegato Valentini. “Spostandolo verso la zona dell'ospedale, che è destinata a divenire edificabile, si potrebbe quindi sfruttare la sua presenza al meglio. E non si porterebbe via dal centro un servizio essenziale. Inoltre, potremmo costruire una struttura migliore”. Tutto però va al condizionale. Prima di tutto perché la zona proposta nel testo di variante non è detto sia adeguata agli standard richiesti dalle istituzioni del mondo del calcio. Poi, comunque, resta il problema di fondo: i soldi. “Il Comune non ha le risorse per quest'opera, questo è certo”, ha chiarito ancora Valentini. “Se la proposta diventasse definitiva, dovremmo comunque affidarci agli investimenti privati”.

Altro servizio a pagina 30

24 giugno 2009 - Il Nuovo Corriere Aretino

Montevarchi Il sindaco: “Espansione, potenziamo la periferia” Spostamento dello stadio, parla Valentini

MONTEVARCHI - Il Sindaco di Montevarchi Valentini parla per la prima volta dell'ipotesi di spostamento dell'impianto sportivo nella zona nord della città, in un'area non molto distante dalla Gruccia. Nei giorni scorsi la notizia ha suscitato meraviglia. “Naturalmente”, spiega Valentini, “siamo ancora in una fase propositiva. Quindi si tratta di una proposta che sarà oggetto di confronto e valutazione”. Perché spostare lo stadio all'estrema periferia della città? Non c'è il rischio di svuotare ancora di più il centro cittadino e di spostare l'attenzione su aree marginali del territorio? “Questa può essere l'impressione se parliamo ancora in un'ottica città-

dina. Provate invece a considerare Montevarchi come un pezzo di una città più grande composta non solo da Montevarchi ma anche da San Giovanni, Terranuova e Levane”. Il comune unico del Valdarno adesso parte dallo spostamento di uno stadio? “Stiamo parlando di realtà urbanistiche in espansione dove i confini sono sempre più labili. In questo senso consideriamo l'area a nord della città non come un nuovo polo di attrazione che svuoli il centro storico ed il nucleo cittadino di Montevarchi. Parliamo di un'area con impianti sportivi e con molto verde, non di un nuovo polo residenziale. Lo stadio in quella zona ha una valenza che va oltre Montevarchi”.

Questo vuol dire che lo sviluppo di quell'area dovrebbe essere coordinata con gli altri comuni del fondovalle. Sarà un accordo possibile? “L'idea è di valutare con gli altri comuni la creazione di servizi verdi e sportivi. Una cosa è certa non voglia fare un nuovo centro, non vogliamo svuotare i centri storici”.

Non crede che uno stadio nei pressi di un'ospedale sia inappropriato? “Crede che se costruito in una certa maniera uno stadio in quella zona sia compatibile. Ma come dicevo prima si tratta di un'idea che deve essere oggetto di valutazione e discussione”.

Fulvio Bernacchioni

28 giugno 2009 - Il Corriere di Arezzo

MONTEVARCHI

Stadio, divisi sul trasloco

Contrasti tra la gente sull'idea di spostarlo a nord

di PAOLA SAVIOTTI

IL PRIMO PROBLEMA del montevarchino? Acquistare un tetto a prezzi abbordabili. E' la principale richiesta indirizzata dai cittadini al sindaco in tour per il capoluogo e le frazioni per raccogliere pareri, opinioni, indicazioni, suggerimenti sugli strumenti urbanistici. «La casa resta il problema numero uno, soprattutto la casa a buon mercato, come risposta alle fasce più deboli della popolazione», spiega Giorgio Valentini che, nel sintetizzare l'esito degli incontri, dice: «Un altro bisogno diffuso è l'adozione di strumenti adeguati per

IL DIBATTITO
Sindaco: «Vogliamo raccogliere i servizi in quell'area». No a quartieri mono-etnici

limitare le forme di ghettizzazione». Insomma Montevarchi si batte per conservare un tessuto sociale diversificato e non creare quartieri mono-etnici. La capitale del Valdarno si conferma terra accogliente ma non disposta a perdere l'identità. A non lasciarsi colonizzare da altri popoli né, dal centro, «Critiche ci sono state sollevate anche sul pericolo di una espansione eccessiva».

«Abbiamo trovato apprezzamento per le piste ciclabili che abbiamo in animo di creare e la proposta di creare un punto di riferimento per Levane. Un elemento di criticità è rappresentato dall'idea di spostare lo stadio, che, nella

nostra proposta, dovrebbe migrare verso l'area del presidio ospedaliero. Saperemo che le indicazioni della giunta avrebbero generato discussioni, ma è quello che volevamo: il nostro obiettivo è promuovere una crescita partecipata. Il posizionamento dell'impianto sportivo va collocato in un dibattito più ampio sul ruolo che, in futuro, dovrà rivestire l'area a nord, dove vorremmo concentrare tutti i servizi che non contribuiscono a svuotare di significato e fascino il centro storico. Cedo sia il momento di avviare una seria riflessione sul ruolo dello stadio oggi».



IMPIANTO SPORTIVO
L'idea di spostare lo stadio non piace ai montevarchini

2 luglio 2009 - La Nazione

Montevarchi Serie di incontri con sindaco e assessori Nuovo regolamento urbanistico: al via una campagna di ascolto

MONTEVARCHI - A distanza di cinque anni dall'uscita del primo regolamento urbanistico del Comune di Montevarchi (approvato nel gennaio del 2004) oggi l'Amministrazione è chiamata a decidere nuovamente sulle aree oggetto di trasformazione (piani attuativi) o soggette a vincoli preordinati all'esproprio (strade e standard in generale) ora decadute, essendo trascorsi cinque anni dalla loro previsione. Seguendo le indicazioni della legge, l'Amministrazione comunale di Montevarchi ha deciso di dare il via ad una campagna di informazione, comunicazione e ascolto sulla variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che coinvolgerà tutto il territorio. “Idee, proposte, progetti per Montevarchi” è il nome della campagna di ascolto. Tra le prime iniziative messe in ponte dal Comune, ci sono una serie di assemblee pubbliche nei vari quartieri e nelle frazioni aperte a tutti i cittadini.

I prossimi incontri sono previsti a Levane la sera presso il Circolo Arci; Caposelvici domani presso il Circolo; Moncioni - Ventena venerdì 3 luglio presso il Circolo di Moncioni; Mercatale - Rendola lunedì 6 luglio alla Casa del Popolo Mercatale; Ricassoli mercoledì 8 luglio presso il Circolo. E' già attivo da diversi giorni anche uno specifico blog nell'home-page del sito internet del comune www.comune-montevarchi.ar.it, dove è possibile consultare tutti gli atti, ricevere informazioni, partecipare al dibattito su questo grande tema che riguarda il futuro della città, proporre soluzioni, fare proposte, dialogare con i tecnici e gli amministratori. L'intento è quello di coinvolgere il più possibile la città e favorire la partecipazione di tutti i cittadini e le persone interessate ad uno degli atti più importanti che un'amministrazione comunale può fare nel corso del proprio mandato.

1 luglio 2009 - Il Corriere di Arezzo



"Il Brilli Peri non si tocca!"

Levata di scudi dei montevarchini dopo l'idea di demolire lo storico stadio per far spazio a nuove abitazioni

Il Brilli Peri rischia l'estinzione per cedere spazio a villette a schiera ed edifici di cemento, le bandiere festose lasceranno forse il posto a panni stesi alle terrazze e le proteste, prevedendo questo scenario del tutto inconsueto, non tardano a farsi sentire. Non hanno trovato terreno fertile le proposte del sindaco Valentini lanciate ai cittadini durante la campagna di ascolto di presentazione della nuova variante al piano strutturale e del regolamento urbanistico per la realizzazione di una Montevarchi del futuro più vivibile: la sala gremita nei locali della Bartolea lasciava già immaginare un malcontento generale che da giorni aleggiava nei social network: tifosi preoccupati e cittadini increduli. Lo sfogo ad

Adrenalina arriva da un ragazzo, attivista della A.A.A. (Assemblea Autogestita Aperta). "Per prima cosa, credo che sia inutile per l'amministrazione comunale promuovere degli incontri pubblici che il sindaco definisce assemblee, in realtà non sono altro che monologhi camuffati e a senso unico. L'assoluta disinteresse nell'ascoltare le opinioni dei cittadini (e possibili elettori), le indisponenti risposte che evidenziano una volontà di proseguire per la strada intrapresa senza apparenti e dichiarate possibilità di correzioni a dietro front e il solito modo di non rispondere direttamente ai quesiti pubblici, denotano semplicemente una totale mancanza di rispetto. Forse si finge di ascoltare i cittadini solo quando

servono voti per la campagna elettorale. Seconda cosa, è importante sottolineare che la questione dello spostamento del Brilli Peri è stata trattata in modo (volutamente?) marginale e superficiale e che una parte di cittadinanza continuerà ad opporsi sicuramente a questa assoluta follia, che porterebbe solo altra cementificazione e altri alloggi assolutamente non popolari, inutili in una città dove molte case sono e resteranno sfite, in un momento di crisi economica di questa portata. Se poi la volontà è di allargare la città verso il confine con San Giovanni e di costruire uno stadio che un giorno "potrebbe diventare di vallata" così, ha detto Valentini, allora forse sarebbe più onesto dire che la direzione verso la

quale questa giunta montevarchina sta andando è la stessa del comune unico. Così forse una larga parte di montevarchini che vorrebbero mantenere intatta l'identità di questa città, potrebbe finalmente capire che a questo metodo di far politica di destra e di sinistra, senza distinzioni è forse giunta l'ora di voltare le spalle, solo in questo modo, forse, il miraggio che un cittadino venga ascoltato in quanto tale, e non in quanto voto potenziale, potrebbe davvero diventare realtà".

silvia.delriccio@adrenalinatabloid.it

Un sacrificio verso la Montevarchi del futuro

Il Sindaco Valentini punta a realizzare una città diversa e più vivibile ma per ottenere questo conferma l'ipotesi di abbattere l'impianto

"Consegneremo ai nostri figli una Montevarchi più vivibile, una città nuova che darà importanza in primo luogo all'ambiente e diventerà parte integrante di un progetto ampio che va oltre gli attuali confini partendo da Levanella arrivando fino San Giovanni Valdarno". Il Sindaco Giorgio Valentini ha inaugurato davanti ad una gremita platea presso i locali della Bartolea il ciclo di incontri con i montevarchini, una campagna di ascolto innovativa che coinvolgerà l'intera città ad osservare le proposte alla nuova variante al piano strutturale ed al regolamento urbanistico. Occasione per discutere in maniera costruttiva le possibili evoluzioni ambientali, urbanistiche ed edilizie. Ambiziosi i punti del documento presentati che apporterà una volta definitiva non pochi cambiamenti a Montevarchi: un centro storico rivitalizzato, un parco di oltre 5 ettari che si estenderà dall'attuale

parcheggio dello stadio fino alla zona Arno, la ricollocazione del campo sportivo. Continua il Sindaco, quasi aspettandosi reazioni non proprio positive, "I cittadini non è che domani mattina si sveglieranno e troveranno il Brilli Peri abbattuto, si tratta di un lento processo che servirà a pensare Montevarchi come una parte di una città più grande". I campi di azione del documento sono molti per riportare alcuni si parla di "inedificabilità" della zona Berignolo, della previsione appunto di un nuovo stadio in zona "Montevarchi nord" area compresa tra l'ospedale e l'area produttiva, vendita dello stadio attuale e conseguente destinazione del "vecchio" stadio ad area interamente edificabile. L'area resa libera dallo spostamento dello stadio di proprietà comunale si trasformerà dunque, per citare il documento, "...nel naturale completamento della nuova

area di trasformazione della zona del Berignolo posta tra l'area dello stadio e l'Arno. Essa dovrebbe costituire il bacino di atterraggio della capacità edificatoria in trasferimento dalle aree di recupero e dalle aree destinate ad opere pubbliche".

silvia.delriccio@adrenalinatabloid.it



ADRENALINA
PERIODOICO DI INFORMAZIONE POLITICA, CULTURALE E SPORTIVA

Adrenalina pubblicazione registrata presso il Tribunale di Arezzo al N° 8/95 del registro stampa in data 03/05/95

Anno II - Numero 17

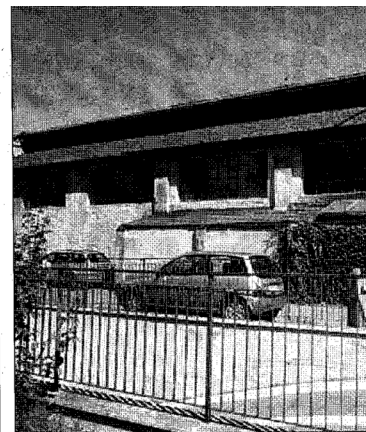
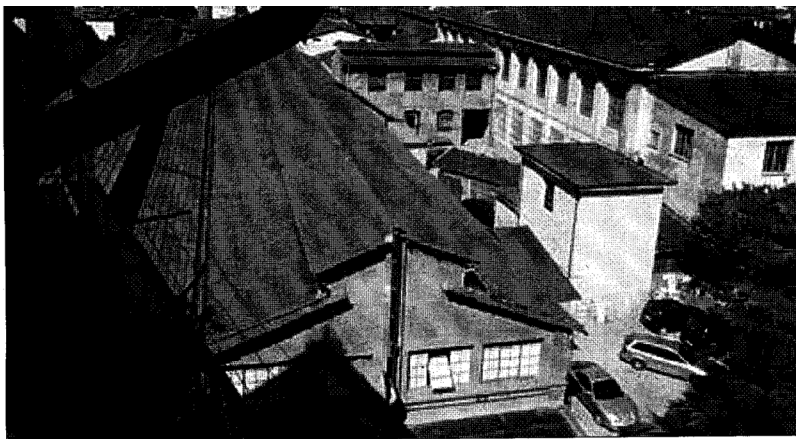
Direttore Responsabile:
Nicola Vassì

Hanno collaborato:
Silvia Del Riccio - Aurora Chimenelli
Filippo Bani - Alessandro Tommasi - Lorenzo Perferi
Pietro Bili - Elena Connelli

Edizioni M.T.

Impaginazione, grafica e stampa:
Torelli marketing + pubblicità
Via Traquandi, 5 - 52025 Montevarchi
Tel. 055 90 10 78 Fax 055 910 35 97
www.torelli.net

Tiratura copie N° 4500



Montevarchi L'ex Cir e il vecchio pastificio verso la ristrutturazione. La mappa completa dal centro fino alle frazioni

Verde e parcheggi al posto del degrado

Schedati dal Comune 16 edifici in stato d'abbandono: molti saranno abbattuti

MONTEVARCHI - Sono state schedate come "situazioni di degrado" dai tecnici comunali, e in effetti rappresentano il volto meno presentabile della città di Montevarchi. Si tratta di un elenco di sedici edifici ed aree, alcune delle quali in pieno centro, che versano in condizioni di parziale decadimento, a volte in completo abbandono. I montevarchini conoscono bene molte di queste zone, anche perché alcune sono legate ad un passato storico o produttivo del territorio. È il caso, ad esempio, dell'ex Cir o dell'ex Pastificio, o ancora di quelli conosciuti come i Magazzini ortofrutta. Poi, ci sono situazioni di degrado che interessano più edifici di una stessa zona o di una via, o delle frazioni e delle zone agricole. L'elenco di questi sedici esempi di abbandono e incuria è stato stilato dal Comune di Montevarchi e allegato al documento che contiene la proposta di variante al Regolamento urbanistico. La ragione è semplice: come ha spiegato anche il sindaco, Giorgio Valentini, nella proposta di variante si è cercato di introdurre delle norme che permettano di "eliminare rapidamente le condizioni di degrado che connotano alcune aree strategiche della città". Strumenti come la possibilità di demolire gli edifici degradati e far realizzare al loro posto giardini pubblici o parcheggi, permettendo al costruttore di sfruttare invece i volumi edificatori, guadagnati con la demolizione, in altre zone del territorio comunale. Ecco dunque il motivo per cui è stato compilato una sorta di "inventario" delle aree in stato di degrado presenti a Montevarchi: analizzate una per una, si è cercato di capire quali possibilità ci sono per il recupero e l'eventuale conservazione. A cominciare dall'ex Cir, lo stabilimento di via Burzagli che fu dei Cappellifici italiani riuniti, e che



per il suo ruolo rappresenta una pagina di storia di Montevarchi. Oggi, però, è soltanto un vecchio insediamento industriale, in stato di parziale abbandono. Secondo gli studi dei tecnici, una parte di questi immobili ha un rilevante valore storico-architettonico, e quindi se ne prevede il recupero; altri invece potrebbero tranquillamente essere demoliti per far spazio ad opere più utili. Discorso simile per l'ex Pastificio, quello stabilimento che si trova alla fine di viale Diaz, in direzione Levanella, e di cui dalla strada si vede bene l'ingresso, caratterizzato da una costruzione in mattoncini rossi che fungeva da cancello d'ingresso. Sia questo edificio che il ben più grande stabilimento produttivo sono classificati come immobili di valore, e quindi la destinazione prevista dal Comune è di conservazione. Attualmente, però, versano in condizioni persino più gravi di quelle dell'ex Cir: fatiscenti e addirittura con precarietà strutturale. L'elenco è ancora lungo: c'è l'area degli ex Magazzini ortofrutta di via Fonte Moschetta, entrata nella lista perché carente di adeguati standard urbanistici; ci sono i capannoni vicini al torrente Dogana, di scarso valore e inadatti a quella zona. Ed ancora, una grossa parte di via Marconi: qui sono stati riscontrati

edifici fatiscenti, con utilizzi produttivi non adatti per una zona residenziale, ma anche stabilimenti, più vicini alla frazione di Levanella, che rischiano di ve-

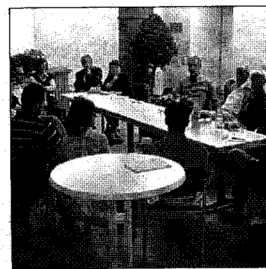
nir giù con estrema facilità. Altre situazioni problematiche in via Burzagli, nella zona del Giglio, dove le abitazioni si alternano a capannoni antiestetici e pericolanti. Poi, il capitolo delle frazioni e del territorio extraurbani: nel paese di Levene sono presenti una decina di immobili fatiscenti, adiacenti alla centralissima via Leona; in zone agricole come La Villa o Podere Casa Nuova d'Ambrò ci sono esempi di interi poderi completamente abbandonati che, secondo Palazzo Varchi, meritano "una riflessione approfondita proprio in relazione alla loro ubicazione, nell'ipotesi di una loro trasformazione".

Clenda Venturini



Integrazione Durante la visita a Kitzingen, paese gemellato Modelli a confronto

MONTEVARCHI - Immigrazione ed integrazione: sono stati questi i temi di una tavola rotonda che ha coinvolto, a Kitzingen dove sono ospiti per l'anniversario del gemellaggio, i rappresentanti istituzionali della delegazione di Montevarchi. L'obiettivo è stato quello di conoscere i comportamenti e le azioni politiche svolte dalle rispettive nazioni verso il fenomeno dell'immigrazione, in particolare verso i profughi, i rifugiati politici, i cittadini con regolare permesso di soggiorno e verso i clandestini. Il gruppo di Montevarchi era composto



dal sindaco Giorgio Valentini, e dagli assessori Giovanni Rossi e Nadia Acciai, mentre per il Comune tedesco faceva da padrone di casa il presidente del comitato per il gemellaggio, Berndt Moser. Che ha spiegato come negli ultimi anni in Baviera il tema immigrazione e integrazione sia fortemente cambiato, tanto da non essere più uno degli argomenti principali delle campagne elettorali. Alla base di tutto c'è una legge nazionale chiara e precisa, basata sulla limitazione del numero degli stranieri che possono entrare in Germania grazie ad accordi fatti dallo stato con i suoi paesi confinanti. E poi, c'è un dato di fatto: la legalità e il diritto contano e non è facile, anche grazie ai tanti controlli, essere clandestino in Germania. Le due rappresentanze hanno poi parlato di questioni sociali e di integrazione degli immigrati, oltre che della loro partecipazione alla vita politica. Alla fine dell'incontro è stata ribadita da ambo le parti la necessità di una politica comune su questi temi, da parte dell'Europa; l'assessore Nadia Acciai, infine, ha invitato tutti a proseguire la discussione a settembre in Italia, seguendo il tema comune "informare per accogliere".

Pian di Sco' Festa medievale

■ PIAN DI SCO' - Ritorna questo fine settimana a Pian di Sco' l'appuntamento con la Festa medievale: un'intera giornata, sabato 4 luglio, in cui è possibile riscoprire e rivivere le tradizioni antiche del paese. Il primo appuntamento della giornata è con la passeggiata guidata a Poggio alla Regina e al Sito archeologico del Castiglione della Corte: i partecipanti, accompagnati da una guida del Cai, partiranno alle 8,30 circa dalla Pieve di Santa Maria a Sco', e dopo una passeggiata di circa due ore raggiungeranno gli importanti scavi archeologici di Poggio alla Regina. La sera, invece, appuntamento alle 20 con il Convento Medioevale, presso il Sacro della Pieve. Il ricavato al Calci:



L'idea si concretizzerà entro agosto, intanto cresce il coro di voci a favore del vecchio stadio

Era partito quasi in sordina, come una voce fioca che proviene dall'alto e si disperde tra i vicoli della città. In realtà la variante al piano strutturale di Montevarchi presentata dal comune circa un mese fa, negli ultimi venti giorni è sempre più sulla bocca di tanti montevarchini che non hanno capito con precisione le motivazioni dell'amministrazione comunale. La variante in realtà si basa su quattro punti ben precisi.

Il primo è l'inedificabilità della zona "Berignolo" (prevista dal piano strutturale approvato nel 2004) a causa di una nuova valutazione del rischio idrogeologico. Da ciò deriva la traslazione di tutta la volumetria edificabile prevista in quella zona verso un'area immediatamente adiacente al ridosso dello stadio (ovvero quella delle serre e dell'antistadio). Quindi la vendita dello stadio attuale per la costruzione di un nuovo nella zona Monte-

varchi nord. Infine la decisione più discussa; ovvero la destinazione del Brilli Peri ad area interamente edificabile: la volumetria da erigere in questa zona è quella ricavata dai volumi dei manufatti destinati a demolizione dallo studio delle aree soggette a degrado dell'intero comune di Montevarchi, con il principio della perequazione edilizia.

Banalizzando, per spiegare si potrebbe dire che tutto ciò che viene dichiarato di scarso valore e quindi da demolire potrà essere recuperato come volume nell'edificato del vecchio stadio. E anche se l'estate è destinata paradossalmente a congelare i moti anti variazioni che in questo momento si trovano a uno stadio embrionale, sono molti i cittadini che non sono d'accordo con la decisione dell'amministrazione e che manifestano dei dubbi su tutta l'operazione. Anche se, va ricordato, le osservazioni devono essere presentate entro

e non oltre 60 giorni.

Con tutta probabilità comunque a settembre nascerà un comitato trasversale tra forze politiche e cittadini della vallata contrari a una cementificazione ulteriore del Valdarno. Il comune dalla sua per adesso ha organizzato degli incontri per chiarire con maggiore precisione la propria posizione, ma sono in tanti coloro che lamentano di essersi presentati agli appuntamenti e di non aver però ottenuto nessuna risposta chiarificatrice alle domande più pungenti. Fondamentalmente, ciò che la maggior parte dei "protestanti" si chiede, lo potremmo riassumere di seguito.

Il modello ideale di una città sostenibile secondo molti cittadini, sarebbe più lungimirante se fosse legato alla decrescita vista come incentivo a un intervento sull'esistente, prima ancora di una pianificazione di nuove costruzioni. È ammesso che venga effettuata

la traslazione dell'area Berignolo nella zona dell'antistadio e del florovivismo, in molti si chiedono perché sia utile l'edificabilità anche dell'area dello stadio. Le osservazioni di chi non capisce sono infatti mirate a comprendere se non sia più sensato e più rispettoso delle necessità della comunità, non demolire la storica struttura esistente per costruirvi palazzi, ma intervenire per darle una diversa connotazione sportiva.

Insomma di fondo l'idea è quella di sfruttare magari anche in maniera differente il vecchio Brilli Peri, non demolirlo. Il tempo sta comunque passando attraverso l'estate. E ogni giorno che scorre segna la fine inesorabile di una struttura sportiva, che ha comunque fatto la storia di questa città.

filippo.boni@adrenalinatabloid.it

**DILLO AD
ADRENALINA**

**Le vostre segnalazioni, nel giro di pochi giorni
da Adrenalina all'attenzione dei diretti interessati.**

Scriveteci all'indirizzo dilloa@adrenalinatabloid.it

Cala la luce sul Brilli Peri

Nuovi problemi fanno da presagio a un futuro non molto idilliaco per lo stadio

Ancora polemiche attorno al futuro dello stadio Brilli Peri: le possibilità presentate nelle ultime settimane hanno lasciato sbigottiti i cittadini di Montevarchi: nessuno accetta l'eventualità di uno spostamento dello stadio nella zona nord del paese, proprio vicino al nuovo ospedale di Santa Maria alla Gliccia. Non piace l'idea di un nuovo impianto sportivo nella parte esterna della città, non piace perché molti cittadini vedono in quel luogo un punto unico d'incontro per le varie generazioni, una sede fondamentale che deve

rimanere vicina al cuore della città. A questi maori temi si aggiungono decine di piccole difficoltà che ogni giorno emergono intorno alla manutenzione della struttura stessa. L'ultima ci è stata segnalata da un nostro lettore, un giovane tifoso montevarchino che durante una delle ultime partite dell'Aquila Calcio ha constatato un grave dislivello nell'orientamento dei nuovi fari sostituiti per illuminare il campo da gioco. "Recentemente lo stadio Brilli Peri - afferma il giovane tifoso - è stato oggetto di alcune manutenzioni che hanno in

particolare modo interessato il riflettore a destra rispetto alla tribuna scoperta, sul versante di piazza Allende, dotandolo di un'antenna e sostituendolo con una nuova struttura. Se osserviamo con occhio attento, è possibile notare come la batteria di luci che lo compaiono non sia direzionata in modo corretto verso il terreno di gioco, rispetto ai rimanenti tre fasci di luce. L'angolazione migliore per constatare ciò consiste nel posizionarsi dietro alla porta rivolta verso sud, e osservare la disposizione dei due riflettori opposti. È

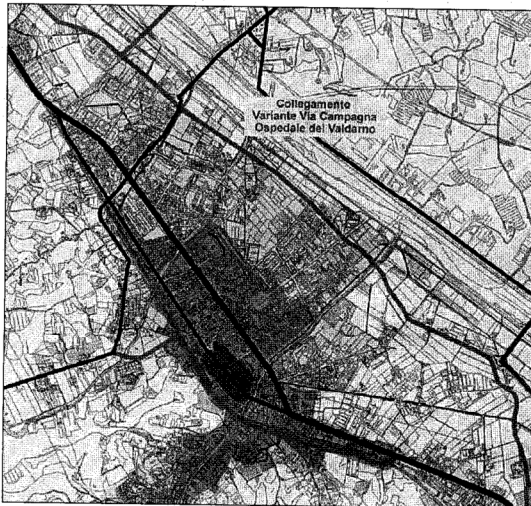
immediato accorgersi del diverso orientamento di suddetto riflettore". La segnalazione del nostro lettore ci ha permesso di scoprire l'ennesima sbavatura in una situazione che purtroppo sembra davvero compromessa. Piccole disattenzioni che però fanno pensare al peggio, che dimostrano una noncuranza forse messa dalla sicurezza che quello stadio non sarà più lì entro poco tempo.

lorenzopierini@adrenalinatabloid.it

Regolamento urbanistico Il progetto è contenuto all'interno della variante presentata in questi giorni ai cittadini

Montevarchi dice addio alla "via Gluck"

Un piccolo tracciato che attraversa campi e serre diventerà strada di scorrimento urbano



Via Campagna Ecco il progetto del Comune

Presto un nuovo bando per l'affidamento della struttura Il palazzetto dello sport cambia gestione La "Benedetto Varchi" lascia il 31 agosto

MONTEVARCHI - L'associazione "Benedetto Varchi" continuerà a gestire il palazzetto dello sport di Montevarchi almeno fino al 31 agosto prossimo; in seguito, però, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a ripubblicare un bando di gara per stabilire chi gestirà l'impianto da quel momento in poi. L'Adb "Varchi" era risultata l'unica società ad aver partecipato allo scorso bando di fine 2008 ottenendo quindi il diritto ad occuparsi del palazzetto di via Matteotti, ma le nuove disposizioni introdotte dal regolamento comunale per la gestione e l'uso degli impianti sportivi hanno creato alcune difficoltà all'associazione, che nei primi giorni di giugno ha quindi comunicato la propria decisione di rinunciare all'affidamento.

Contemporaneamente, però, i responsabili dell'associazione "Benedetto Varchi" hanno garantito al Comune la propria disponibilità a gestire il palazzetto almeno fino al 31 agosto di quest'anno: una proposta accettata dall'Amministrazione proprio per evitare di sospendere le attività sportive già programmate fino a quella data. Poi, invece, dovrà essere pubblicato un nuovo bando, che servirà ad individuare soggetti disponibili ad occuparsi del Palazzetto. E all'associazione "Varchi", per il periodo dal 1 gennaio fino al 31 agosto, spetterà come da convenzione la somma totale di 53 mila euro, di cui 15 mila già pagati dal comune, come corrispettivo per la gestione del palazzetto.

G. V.

MONTEVARCHI - Da via di campagna ad importante arteria di scorrimento urbano: è questo il destino che potrebbe profilarsi per quella strada, nota proprio con il nome via Campagna, che oggi è semplicemente un piccolo tracciato poco trafficato attraverso le zone di coltura e le serre delle aziende orto florovivaistiche di Montevarchi. L'idea è contenuta all'interno della proposta di variante al Regolamento urbanistico, e rappresenta una delle "necessità improcrastinabili", così come le definisce lo stesso documento, per migliorare il sistema di viabilità urbana di Montevarchi. Dati recenti mostrano che ogni giorno sono circa 25 mila le auto che percorrono la direttrice Montevarchi - Terranuova Bracciolini, nelle due direzioni. Una mole di traffico che per una buona parte si riversa anche nel centro montevarchino, percorrendo soprattutto il tratto di Regionale 69 coincidente con viale Diaz. Per ovviare agli intasamenti del viale, la prossima realizzazione della Variante alla RS69 potrebbe non essere sufficiente: via Campagna è candidata a diventare il tracciato alternativo per attraversare la città, bypassandola da nord-est. Per gli automobilisti montevarchini questa non è una novità assoluta: i più avvezzi al traffico delle ore di punta hanno già scovato quella via come valida alternativa per evitare le code del viale. Il progetto, in realtà, era na-

■ Finora utilizzata solo come scorciatoia

to per cercare di attenuare l'impatto che avrà la cantierizzazione della Variante alla Regionale 69, con il conseguente continuo passaggio di numerosi mezzi pesanti. Ma ora la proposta è di rendere definitivamente via Campagna una direttrice urbana che colleghi il centro di Levane con la zona più a nord del Peep di Montevarchi. Almeno quattro gli interventi necessari: l'allargamento della sede stradale della via in alcuni tratti, dato che oggi ha dimensioni troppo piccole per il traffico a cui sarebbe destinata; la parziale modifica del suo disegno planimetrico; l'inserimento di nuovi tratti di collegamento con quelli esistenti; la realizzazione di un ponte sul torrente Dogana. Specialmente per l'ultimo tratto, che supera il Dogana, in merito al progetto dovrà pronunciarsi anche l'Autorità di Bacino dell'Arno, per via della presenza delle casse di espansione del fiume.

■ Serviranno quattro interventi di adeguamento

Se questo è un progetto che, in parte, è già concreto, la seconda fase, di completamento, è invece per adesso soltanto un'idea. Per fare di via Campagna una vera alternativa al viale Diaz, infatti, occorre che la strada arrivasse in fondo a Montevarchi: dal ponte sul Dogana si dovrebbe quindi riaccordare con lo svincolo del Ponte Mocarini. "Pur essendo un'opera complessa - recita il documento - la proposta potrebbe essere risolutiva per Montevarchi".

Giulio Venturini

In breve

Frazione Ambra senza acqua

■ BUCINE - Intervento urgente sulla rete idropotabile di Ambra, nel Comune di Bucine. Verrà eseguito dai tecnici di Nuove Acque domani e tra le 9 e le 13, nella frazione, si potranno registrare sospensioni dell'erogazione idrica. Alla riattivazione del normale servizio, non saranno da escludersi momentanei fenomeni di torbidità dell'acqua erogata.

Comune Nuovi orari

■ MONTEVARCHI - Da ieri e fino al 31 agosto gli uffici del Comune di Montevarchi rimarranno chiusi nei pomeriggi di martedì e giovedì. La Giunta Comunale, considerata la stagione e la calura estiva ha deciso di chiudere gli uffici, non solo al pubblico, ma anche al lavoro interno. Gli uffici saranno dunque aperti nelle ore del mattino dal lunedì al venerdì, mentre l'ufficio "InComune", resterà aperto anche il sabato mattina dalle ore 9,00 alle 12,00.

Ciclisti E' rivolta

■ MONTEVARCHI - Il Gruppo Sportivo Avis di Montevarchi contro il decreto che introduce la possibilità di multare i ciclisti: "La bicicletta sembrava essere l'unica alternativa al traf-

8 luglio 2009 - Il Nuovo Corriere Aretino

Montevarchi Il Comune ha attivato una piattaforma interattiva

Variazione al Regolamento urbanistico Un blog per informare e raccogliere opinioni

MONTEVARCHI - Mentre è stata annunciata di recente, dal Comune di Montevarchi, l'attivazione di tre "focus group" per la discussione, con tre gruppi di cittadini selezionati come campione rappresentativo, della proposta di variante al Regolamento urbanistico, continua anche su internet il confronto su questo tema. L'Amministrazione ha infatti attivato un apposito blog, all'indirizzo www.montevarchi-2009.blogspot.com, in cui è possibile inserire liberamente i propri commenti, suggerimenti e idee sul documento che andrà a segnare il futuro sviluppo della città. Non solo: sul blog è possibile chiedere anche spiegazioni sulla proposta di variante, e ottenere risposte direttamente dagli autori del documento. I responsabili degli uffici comunali competenti in

tema di governo del territorio sono infatti a disposizione per chiarire i dubbi dei cittadini. Già una decina gli interventi inseriti nel sito internet da semplici cittadini ma anche da rappresentanti politici a livello locale. Tra le questioni affrontate, quella del registro dei crediti edilizi, una formula tecnica che individua una complessa procedura per cui si possono "congelare" e riutilizzare in un secondo momento alcune delle superfici edilizie che si ha diritto a costruire; altre richieste di chiarimento hanno riguardato la zona dello stadio Brilli Peri, una delle questioni che più hanno interessato i cittadini anche nelle assemblee pubbliche; per quell'area, infatti, la proposta di variante prevede la trasformazione in edificabile.

G. V.

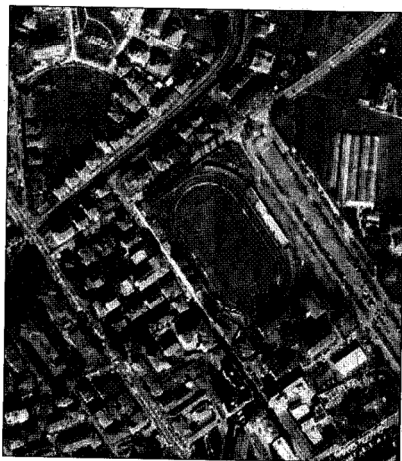
3 agosto 2009 - Il Nuovo Corriere Aretino

Montevarchi Il consigliere: "Al suo posto non case, ma verde. Il nuovo stadio? A sud della città o a Chiantigiana"

"Mi hanno copiato e anche male" *

Demolizione "Brilli Peri": parla Luciano Bucci (Pdl), il primo che avanzò la proposta

MONTEVARCHI - Era novembre 2008 quando, con un'interrogazione presentata al Consiglio, Luciano Bucci, del Pdl, lanciò la proposta choc: demolire lo stadio comunale "Brilli Peri" per ricostruirlo altrove. Oggi quella stessa idea è contenuta nel documento di variante al Regolamento urbanistico. "Senza dubbio posso dire che noi, per primi, avevamo lanciato questa proposta, e quindi il progetto, in sé, non può che trovarci d'accordo", commenta oggi Luciano Bucci. "Ma con le dovute precisazioni". Già, perché se sulla necessità di spostare lo stadio comunale il consigliere del Pdl si trova pienamente d'accordo con Palazzo Varchi, sugli altri aspetti della questione le opinioni sono invece divergenti. "Cominciamo col dire che il 'Brilli Peri', oggi, è in una collocazione inadeguata. Uno stadio non può stare al centro di una zona fortemente urbanizzata, perché fruibilità e sicurezza della struttura sono impossibili da garantire. Inoltre, l'impianto è vecchio, e investire nella sua manutenzione è ormai inutile. Detto questo, però, devo fare almeno due distinguo. Il primo riguarda la proposta di spostare lo stadio vicino all'ospedale della Crucchia: è una scelta incongrua quanto anacronistica. Quella zona è destinata all'espansio-



L'area dello stadio vista dall'alto

ne, nei piani anche di San Giovanni, mentre per gli stadi servono aree non completamente urbanizzate". Nella sua interrogazione di novembre Bucci aveva preferito non pronunciarsi sulla possibile destinazione del "Brilli Peri". Oggi, invece, fa alcune ipotesi: "Una potrebbe essere l'area a sud di Montevarchi, l'altra invece la Chiantigiana, dove tra l'altro c'è un intervento privato per una struttura sportiva, ormai da troppo tempo in itinere, che potrebbe invece coniugarsi con lo stadio

per la nascita di una cittadella dello sport". Il secondo aspetto che trova il consigliere in disaccordo: "Non ho mai detto che al posto dello stadio dovranno essere costruite case. Quell'area dovrebbe essere destinata a servizi per i residenti della zona: vi si potrebbe ad esempio realizzare una piazza, sfruttando lo strumento della perequazione e consentendo così di spostare le capacità edificatorie liberate in altre zone, più adatte alla costruzione".

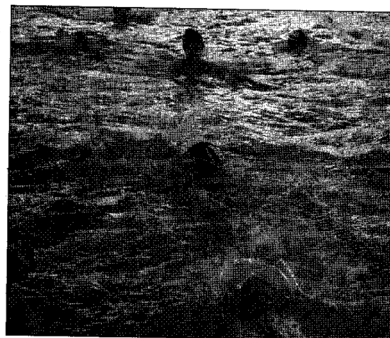
Clenda Venturini

Lotta all'alcol Sconti a chi aderisce all'iniziativa del Sert

In piscina si beve solo acqua *

■ Riduzione di tre euro all'ingresso delle strutture

Giovani in piscina
La Conferenza dei sindaci del Valdarno dà il proprio sostegno all'iniziativa organizzata dal Sert



MONTEVARCHI - La prevenzione della dipendenza da alcol tra i giovani quest'estate passa anche attraverso incentivi al divertimento sicuro. È il caso, ad esempio, dell'iniziativa "Stai a galla... senza balla", che rientra all'interno del più ampio progetto "Happy night - Good lucky day", finanziato dalla Conferenza dei sindaci e promosso dal Sert del Valdarno. Approfitando dell'occasione messa a disposizione dal Comune di Montevarchi, che con la Rari Nantes ha organizzato alla piscina comunale una serie di aperture serali gratuite, i responsabili del progetto, nato per combattere il diffondersi del consumo di alcolici tra i giovani valdarnesi, hanno ideato una particolare trovata. Durante le serate di apertura notturna gratis della

piscina, che sono quelle di martedì 14 e 21 luglio, e 4 agosto, chi consumerà una bevanda rigorosamente analcolica, al bar interno all'impianto, otterrà una riduzione, valida per tutta l'estate, sul normale biglietto d'ingresso in piscina, che passerà così da 7 a 4 euro. Un incentivo, quindi, a passare serate in allegria senza consumare alcolici. L'iniziativa porta avanti quindi la filosofia del progetto "Happy night", che anche nel 2009 ha ottenuto i necessari finanziamenti dalla Conferenza dei sindaci, per promuovere incontri non solo nei pub e nelle discoteche, ma in tutti i luoghi di ritrovo dei giovani valdarnesi. Soltanto una capillare opera di informazione e prevenzione, infatti, può incidere per favorire stili di vita sani e divertimento più sicuro.

9 luglio 2009 - Il Nuovo Corriere Aretino

MONTEVARCHI

Stop del Pdl all'espansione delle zone commerciali a nord della città "Va riqualificato il centro storico"

MONTEVARCHI - Mentre i lavori pubblici nel centro storico languono proseguono spediti quelli di iniziativa privata per l'espansione della zona commerciale intorno all'Ipercoop. E' quanto afferma una nota polemica del Popolo della Libertà che lancia sul piatto della discussione pubblica la questione della riqualificazione del centro storico e della nascita di un polo commerciale a nord della città. "Ci riferiamo - spiegano dall'opposizione - a quelli che interessano l'ex deposito comunale di via dell'Oleandro e il complesso dell'ex C.A.V. lungo viale Cadorna. Quando, ad inizi 2004, con l'approvazione del nuovo regolamento urbanistico, registrammo che l'ex deposito comu-

nale si apprestava a divenire un nuovo centro commerciale di dimensioni mastodontiche dichiarammo la nostra contrarietà, consapevoli come eravamo che quella situazione era foriera della definitiva marginalizzazione del centro della città o, per meglio dire, trattavasi dello spostamento a nord dello stesso. Oggi che della partita è entrato a far parte anche l'immobile che aveva ospitato l'ex C.A.V., recentemente demolito, le volumetrie che sono entrate in gioco sono ancor maggiori e le preoccupazioni aumentano".

Preannunciando interrogazioni al prossimo consiglio comunale di fine settembre gli esponenti del Popolo della Libertà

intervengono con alcune proposte per il rilancio del cuore antico della città: "Per garantire la piena ripresa del centro storico non si può prescindere dall'adozione di politiche urbanistiche che ne garantiscano il recupero di baricentricità rispetto al contesto cittadino. Condizione questa che si persegue, innanzitutto, con il recupero di aree strategiche come l'ex cappellificio Rossi di via Burzagli e l'ex pastificio di viale Diaz. In sede di approvazione del documento di valutazione strategica intermedia - aggiunge il Pdl - questa condizione l'abbiamo posta con forza, unitamente a quella della necessità di mettere mano, per davvero e senza ulteriori indugi, alla realizzazione del



Cuore della città Il Pdl punta i piedi per migliorare il centro storico

nuovo polo di interscambio ferro-gomma in adiacenza alla stazione ferroviaria. Le condizioni per rendere migliore la città - concludono gli esponenti del Popolo della Libertà - si pongono quando si stila la

sua pianificazione urbanistica, purtroppo qui, troppo spesso, ci si è fatti incantare dalle sirene della parossistica cementificazione".

Fulvio Bernacchioni

8 settembre 2009 - Il Corriere di Arezzo

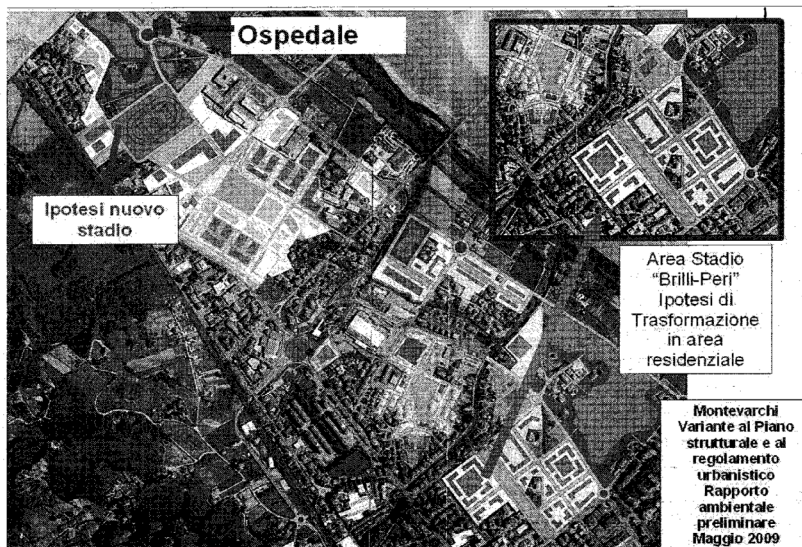
✕ **Montevarchi** Presentata in Comune un'osservazione al piano strutturale Cordata per salvare il Brilli Peri *Cittadini chiedono di trasformarlo in un'area sportiva polivalente*

MONTEVARCHI - Così cambierà la zona nord della città. In anteprima la planimetria con l'ipotesi di spostamento dello stadio "Brilli-Peri" in prossimità dell'ospedale della Gruccia e la conseguente destinazione ad area residenziale dell'attuale impianto sportivo.

La variante al piano strutturale ed al regolamento urbanistico in corso di approvazione ha portato una vera e propria rivoluzione rispetto al vigente strumento di pianificazione edilizia.

Tutto lo sviluppo edilizio viene concentrato nell'area circostante lo stadio ed all'interno dello stadio stesso con palazzi che dovrebbero raggiungere l'altezza di sei piani impostati come isolati chiusi con corti interne ed uso privato. Tutti edifici fronte strada. A livello attuale, dai disegni esistenti non è possibile capire se siano stati previsti nuovi parcheggi ed aree verdi ad uso pubblico.

L'ipotesi però non è piaciuta ad un gruppo di cittadini che, un po' a sorpresa, hanno presentato una circostanziata osservazione in merito al "documento di valutazione intermedia", approvato nel maggio scorso dal Consiglio comunale.



La nuova mappa per il Brilli Peri Cosa prevede il nuovo piano strutturale del Comune di Montevarchi

"Se da una parte le diamo atto della qualità della formula dei crediti edilizi e della perequazione urbanistica che intendete applicare, dall'altro - affermano i firmatari del documento - troviamo

sbagliata e controproducente l'individuazione dell'area dell'attuale stadio comunale come parte del "bacino di accoglienza" messa in gioco col meccanismo.

Indipendentemente dalla necessità di pianificare oggi la costruzione di un nuovo stadio pensiamo che rendere edificabile la superficie dello stadio Brilli Peri neghi alla città di Montevarchi un diver-

so modello di sviluppo urbanistico, che non dovrebbe semplicemente essere quello di "continuare la maglia edilizia del piano regolatore del 1924", ma quello di valorizzare e riutilizzare i propri spa-

zi in maniera sostenibile, individuando e rispondendo a tutti i bisogni della collettività, che non sempre coincidono con quelli delle leggi di mercato, e non sempre sono, e non solo sono, quelli di edificare nuovi palazzi."

Entrando nel merito del destino dello stadio "Brilli-Peri" i firmatari dell'osservazione scrivono: "Una volta che avrete realizzato il nuovo stadio, perché non sfruttare l'occasione di creare un vero parco urbano, mantenendo un polo sportivo all'interno di quella che ormai è la seconda zona di espansione della città, ora che se ne prospetta una quarta? Perché non mantenere l'attuale stadio Brilli Peri magari rendendolo un'area sportiva polivalente, anziché renderlo un'area edificabile? Il progetto è fattibile: è praticamente già pronto e sarebbe una scelta con molti punti di forza."

Tra i punti di forza viene sottolineato che l'attuale stadio "Brilli-Peri" ha un elevato valore architettonico ed è facilmente raggiungibile a piedi praticamente da tutti i punti della città. Inoltre sarebbe mantenuta un'area verde all'interno del tessuto urbano. Il dibattito è aperto.

Fulvio Bernacchioni

14 agosto 2009 - Il Corriere di Arezzo

13.5. Le istituzioni ne parlano

13.5.1. i sindaci del Valdarno

Il percorso partecipativo attivato sulla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico è divenuta occasione per aprire anche un tavolo di discussione con i Sindaci neo-eletti dei comuni confinanti, in particolare con il Comune di San Giovanni Valdarno e di Terranuova Bracciolini. Come già detto nel documento di valutazione intermedia/rapporto ambientale preliminare (pag. 52), sul destino dell'area di Montevarchi nord, oggetto di una proposta, anche provocatoria (spostamento dello stadio), da parte del Comune di Montevarchi, non è possibile prescindere da un ragionamento complessivo che interessi il territorio che, dalla località La Gruccia (Comune di San Giovanni) si estende, attraversando la zona nord di Montevarchi, fino al cosiddetto *triangolo d'oro* del Comune di Terranuova Bracciolini.

Ragionamento complessivo che è sollecitato in maniera trasversale da tutti i testimoni privilegiati del sistema socio-economico locale intervistati (cfr *paragrafo 13.1.3. Le interviste agli stakeholders*), evidenziando la necessità di istituire una sede di confronto continuativo relativo in particolare al territorio di contatto tra i tre comuni, la cui potenzialità futura è considerata assolutamente strategica nell'ambito dello sviluppo dell'area Valdarnese.

L'idea maturata dai tre sindaci in una serie di incontri che si sono recentemente svolti è quella di organizzare su quell'area una pianificazione concertata e condivisa che, a partire dalla restituzione di un quadro conoscitivo comune, conduca alla definizione di un progetto unitario, attivando eventualmente anche forme di perequazione territoriale, auspiccate anche nel nuovo PIT regionale, assolutamente attinenti alla condizione di città policentrica costituita dai tre comuni.

13.5.2. commissione consiliare congiunta assetto del territorio e ambiente

<i>data e ora:</i>	lunedì 1 luglio 2009, ore 17.00
<i>luogo:</i>	sala conferenze "La Bartolea "
<i>durata:</i>	ore 2 (circa)
<i>presenti:</i>	Francesca Neri, Elisabetta Benini, Mauro Bindi, Luciano Bucci, Silvano Fei, Fabio Monaci, Renzo Rosai, Monicolini Gianluca, Tommaso Salvini e Paolo Ricci
<i>assenti</i>	Stefano Brogi, Cristina Bucciarelli, e Pietro Ghinazzi
<i>partecipanti:</i>	Moreno Grassi, Stefania Fanfani, Giorgio Valentini
<i>supporto tecnico:</i>	Ugo Fabbri, Domenico Scrascia
<i>segretario verbalizzante:</i>	Vincenzo Riccobono
<i>presentazione:</i>	proiezione slide e tavole
<i>registrazione audio:</i>	si

Sintesi del verbale della seduta congiunta

La seduta si è aperta con l'illustrazione dell'arch. Stefania Fanfani sugli aspetti legislativi e sull'iter procedurale da affrontare specificando che, dopo l'adozione in Consiglio Comunale, si procederà alla pubblicazione della variante al Piano strutturale, della variante al Regolamento Urbanistico, nonché, con atto separato, del documento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e che le osservazioni potranno riguardare i singoli atti.

Gran parte dei presenti sono concordi sulla necessità di coordinamento con i comuni limitrofi, ed in particolare viene sollecitata l'organizzazione di un Consiglio Comunale congiunto con il Comune di Bucine, al fine di addivenire a forme di accordo sulla pianificazione.

Altro tema emerso nella discussione riguarda le sorti delle aree di trasformazione che nei cinque anni trascorsi non hanno avuto attuazione. Il sindaco risponde sottolineando che l'intento della variante agli strumenti urbanistici è quello di disincentivare la rendita fondiaria e di privilegiare l'attuazione delle aree di recupero, attraverso meccanismi che leghino in un rapporto stretto la nuova edificazione e il recupero delle aree degradate.

Nel dibattito viene avanzata la proposta di non allocare nel Regolamento Urbanistico tutta la capacità edificatoria derivante dal dimensionamento del Piano Strutturale, in modo da avere disponibilità per eventuali interventi futuri. Si evidenzia inoltre la necessità di prediligere una edificazione a sviluppo verticale piuttosto che l'utilizzo di tipologie a sviluppo orizzontale.

I commissari chiedono di poter visionare i contributi sul documento di valutazione intermedia pervenuti, oltre che organizzare più commissioni per esaminare la documentazione finale prima dell'adozione.

La seduta si conclude con l'auspicio del presidente di promuovere un primo contatto con i sindaci dei comuni limitrofi per preparare una seduta congiunta del Consiglio Comunale.

13.6. Le autorità competenti in materia ambientale: la conferenza dei servizi

Contributo dell'Autorità di Bacino del fiume Arno

Prot. n.23486 del 22.06.2009

In riferimento alla Valutazione in oggetto ai sensi delle vigenti normative relativa alla Variante al Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico, si ricorda la vigenza dell'applicazione del Piano di bacino del fiume Arno, per gli stralci ad oggi approvati e i progetti di piano in itinere, con le relative misure di salvaguardia, secondo le perimetrazioni indicate nei relativi piani stralcio. Tali perimetrazioni costituiscono, in ogni caso strumento di pianificazione sovraordinato rispetto alle perimetrazioni indicate negli strumenti e atti di pianificazione degli Enti Territoriali ai vari livelli.

In riferimento al PAI, piano stralcio "Assetto idrogeologico" (approvato con DPCM 6 maggio 2005), e alla nostra precedente nota 2656 del 19.06.2008 (che si allega alla presente), si ricorda che le Amministrazioni territorialmente interessate dal Piano di bacino del fiume Arno sono tenute ad adeguare i propri strumenti di pianificazione alle disposizioni contenute nel PAI, nella prospettiva di uniformare i criteri di perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica e da processi geomorfologici.

Al riguardo con la Vs. nota prot. n.330 del 03.01.2006, veniva comunicato a questa Autorità l'esito della verifica ai sensi dell'art.27 delle NTA del PAI effettuata per gli strumenti di pianificazione urbanistica, da cui si rilevava "la necessità di adeguare il proprio strumento di governo del territorio tramite l'approfondimento del quadro conoscitivo del PAI ai sensi e per gli effetti dell'art.32 delle NTA secondo le indicazioni contenute nell'allegato 2". Dalla consultazione del materiale pervenuto, si rileva difformità rispetto alle perimetrazioni delle aree a pericolosità del PAI, sia per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, sia relativamente alla pericolosità idraulica

Nell'Allegato B - Relazione idrologico-idraulica si specifica "l'utilizzo dei risultati delle modellazioni idrauliche effettuate dall'autorità di bacino a supporto del PAI vigente" (pag.11) e che "la perimetrazione a supporto del PAI è stata inserita, come livello informativo, nella carta pericolosità idraulica" resta comunque fermo che ogni difformità rispetto al perimetro delle aree a pericolosità della cartografia del PAI, deve essere sottoposta al parere di questa Autorità di bacino, ai sensi dell'art. e 32 delle NTA, almeno nell'attuale fase di predisposizione della Variante in oggetto.

Si sottolinea l'importanza di procedere all'adeguamento suddetto delle perimetrazioni ai sensi dell'art. 32 comma 8 anche ai fini del deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile ai sensi del Regolamento n.26/R di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005, artt. 2 e 5.

Per ogni ulteriore informazione [...]

Si ricorda che sul sito dell'Autorità di bacino del fiume Arno (www.adbarno.it) è consultabile la documentazione relativamente ai piani di bacino, per gli stralci ad oggi approvati e, in generale, è indicata la documentazione disponibile presso i nostri uffici.

Si richiama infine la possibilità di dare seguito a quanto previsto dall' art. 35 delle NTA del PAI relativamente all'attività di supporto tecnico ad Enti Pubblici e a privati.

Rimanendo a disposizione per ogni utile contributo, si porgono cordiali saluti."

Il Dirigente - Ing. Isabella Bonamini Il Segretario Generale - Dott.ssa Gaia Checcucci

<i>data e ora:</i>	mercoledì 24 giugno 2009, ore 10.30
<i>ufficio di piano:</i>	Stefania Fanfani, Ugo Fabbri, Claudia Lombardi, Roberto Nevini, Domenico Scrascia
<i>Soprintend. di Arezzo:</i>	Armando Babbini
<i>Autorità di Bacino:</i>	invio contributo prot.23496 del 22.06.2009
<i>Regione Toscana:</i>	assente
<i>ARPAT:</i>	Patrizio Esemplari
<i>Provincia di Arezzo:</i> <i>(Ecologia)</i>	assente
<i>Provincia di Arezzo:</i> <i>(Acque e DdS)</i>	assente
<i>USL 8:</i>	Rita Bindi
<i>registrazione audio:</i>	si

Verbale della Conferenza dei Servizi

Il rappresentante della Soprintendenza evidenzia che le problematiche più grosse interessano le zone collinari.

Arpat: Aria: inquinamento (atmosferico ed acustico). Si rileva che con la realizzazione della SR69 le condizioni di inquinamento dovuto all'ingente traffico dovrebbero migliorare. *Acqua.* Si sottolinea come il problema sia molto complesso invitando il comune a promuovere un confronto più stringente con AATO e Publiacqua. Si fa presente che le frazioni non sono depurate, che le fognature esistenti non sono oggetto di adeguata manutenzione, che gli scolmatori non funzionano (ATOO ha fatto un censimento sugli scolmatori e dovrebbe uscire con un regolamento) e che occorre provvedere alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua minori. *Rifiuti.* Si invita il comune a prevedere punti di stoccaggio provvisorio e successivo smaltimento per piccole quantità di amianto in carico a privati. *Smaltimento delle acque.* Viene raccomandato che nelle nuove costruzioni venga prevista la fognatura separata fra acque nere e meteoriche.

Viene sottolineato infine che l'ubicazione del nuovo stadio porterebbe sicuramente problemi per quanto concerne l'inquinamento acustico in una zona sensibile come quella dell'ospedale.

ASL 8: Viene contestata la nuova localizzazione dello stadio per la vicinanza con l'ospedale, struttura che necessita di silenzio, nonché, per lo stesso motivo, la nuova localizzazione dell'Istituto Magiotti in area contigua alla ferrovia. Viene sottolineata, sempre per quanto riguarda l'ubicazione della scuola, la sua interferenza con il vincolo cimiteriale.

Per quanto concerne la nuova previsione di collocare un'area per lo stoccaggio e la cernita di rifiuti differenziati (Levanella) vengono richiesti dettagli circa la tipologia di rifiuti e le relative lavorazioni. Si raccomanda, per le aree dismesse oggetto di trasformazione, di prescrivere nel Regolamento Urbanistico un preliminare accertamento circa la necessità o meno di procedere con la bonifica del sito.

Si suggerisce inoltre di contrastare con norme adeguate la diffusione della realizzazione di pozzi ad uso domestico per evitare l'impoverimento della falda.

Autorità di bacino: [\[vedi estratto contributo pagina precedente\]](#)

13.7. La valutazione dei gestori dei servizi

Contributo A.T.O. 3

Prot. n.23481 del 22.06.2009

Riscontriamo la Vostra convocazione prot.21492 del 8.06.09 per inviare un contributo scritto in relazione alla questione illustrata nella documentazione trasmessa.

L'analisi della documentazione da parte dei nostri uffici si è essenzialmente soffermata sugli aspetti inerenti le necessità di estensione e potenziamento dei sistemi acquedottistici e fognari al fine di consentire le trasformazioni proposte.

La pianificazione degli interventi contenuta nel Piano di Ambito e più dettagliatamente nei piani operativi triennali redatti da Publiacqua spa e approvati dall'AATO non prevede in prima istanza progetti di estensione e potenziamento se non quelli necessari a soddisfare utenze già insediate.

Nel caso di espansioni e trasformazioni urbanistiche tali potenziamenti e sviluppi dei servizi a rete rientrano nel contesto degli interventi di trasformazione stessa e sono quindi da considerarsi a carico dei privati. Ciò non toglie che debba essere intrapreso un preliminare confronto con il gestore dei servizi idrici il quale deve poter verificare la possibilità di erogare i servizi alle nuove aree, sia in termini di disponibilità di risorsa quanto anche in termini di capacità di smaltimento finale delle acque reflue, a prescindere quindi dal trasporto intermedio e dalle relative infrastrutture ad esso confacenti. A tal proposito alleghiamo la delibera n.4 del 29.07.08 dell'AATO con la quale sono state approvate le Linee Guida per la regolamentazione dei rapporti fra il SII e gli interventi che comportano maggior carico urbanistico.

Riteniamo pertanto indispensabile l'acquisizione di un parere da parte di Publiacqua spa, vista anche la programmazione del POT 2007-2011 nel quale sono elencati alcuni interventi che sembrano essere in parte rispondenti alle esigenze illustrate.

Vi invitiamo quindi ad approfondire gli aspetti tecnici con il gestore del servizio idrico, sia per l'acquisizione dei dati informativi puntuali sia per la formulazione di pareri preventivi.

Cordiali saluti Il Direttore - Paolo Peruzzi

Contributo C.S.A. SpA

Prot. n.29455 del 04.08.2009

Con riferimento all'oggetto, preso atto dei dati riportati nella tavole allegate alla documentazione che ci è stata fornita, comunichiamo quanto segue:

1. Aree destinate ad insediamenti di utenze domestiche

- Il dimensionamento dei contenitori dislocati è di circa 60 famiglie (da 150 a 200 abitanti) per ogni punto raccolta;*
- il punto raccolta standard prevede n.1 cassonetto da 3.200 lt per la raccolta del rifiuto urbano indifferenziato, n.1 cassonetto da 3.200 lt per la raccolta differenziata di carta/cartone, n.1 cassonetto da 3.200 lt per la raccolta differenziata di multilaterale (vetro, plastica, lattine in banda stagnata e alluminio), n.1 cassonetto da 2100 lt per la raccolta differenziata dalla frazione organica;*
- le dimensioni dell'area da destinare ad ogni "Isola ecologica" sono di 10m x 2m (circa 20 mq). In questo caso, ove sia prevista la presenza di un marciapiede, questo dovrà passare al di dietro della piazzola suddetta che deve essere a livello del piano stradale;*
- la viabilità per l'accesso ad ogni punto di raccolta, dovrà consentire il transitò e la manovra di autocarri montati su telai a 3 assi, con un ingombro max di 9m x 2,5m ed un peso totale a terra di 26 tonnellate.*

Si ricorda di rispettare la prassi che prevede che le ditte incaricate della progettazione di nuovi insediamenti, o sostanziale ristrutturazione di strutture già esistenti, si rivolgano ai ns. Uffici per la richiesta del ns. parere tecnico.

2. Aree destinate ad insediamenti produttivi

Per quanto riguarda le aree PIP, Centro Servizi Ambiente SPA sta già attuando un progetto per tutti i Comuni serviti, relativo all'implementazione di un servizio di raccolta integrata "porta a porta". In questo contesto, è opportuno prevedere per le richieste presentate ai Vs. Uffici da parte di aziende che intendono costruire nuovi insediamenti, di vincolare il rilascio dell'autorizzazione alla previsione di un'area Interna al resede dell'azienda predisposta per la raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati agli urbani.

In questo caso non siamo in grado di fornire specifiche tecniche più dettagliate, dato che il dimensionamento funzionale alla produzione di rifiuto di ogni singola attività produttiva. Sarà ns. cura valutare di volta in volta, in base alle caratteristiche delle aziende, il dimensionamento dell'area e dei relativi contenitori.

Cordiali saluti L'Amministratore delegato - Dott. Stefano Selleri

<i>data e ora:</i>	lunedì 22 giugno 2009, ore 10.30
<i>ufficio di piano:</i>	Gabriele Banchetti, Stefano Borchì, Stefania Fanfani, Ugo Fabbri, Domenico Scrascia
<i>A.T.O. 3:</i>	invio contributo prot.23481 del 22.06.2009
<i>Publiacqua Ing. S.r.l.:</i>	Filippo Sottani
<i>Coingas S.p.A.:</i>	Nicola Niccolai
<i>Enel S.p.A.:</i>	Ferruccio Amerighi, Fabio Mugnai, Stefano Scarli, Fabio Ciofi
<i>Telecom S.p.A.:</i>	Roberto Mollicone
<i>C.S.A. S.p.A.:</i>	Angelo Australi
<i>R.F.I. S.p.A.:</i>	assente
<i>registrazione audio:</i>	no

Verbale dell'incontro

A.T.O. 3: [vedi estratto contributo pagina precedente]

Enel: Si raccomanda la verifica delle eventuali interferenze fra le previsioni di piano e le linee aeree esistenti. Per quanto concerne le attività produttive l'obiettivo sarebbe quello di conoscere a livello previsionale il tipo di attività produttiva che andrà ad insediarsi. Sollecitano l'opportunità di sottoporre la proposta di piano alla società Terna.

C.S.A.: Suggestiscono di prevedere per le aree produttive una norma che disciplini, all'interno di ogni lotto, un'area dedicata allo stoccaggio dei rifiuti.

Collegialmente viene richiesto, al fine di effettuare una valutazione più dettagliata, di integrare la tavola di progetto con una stima, anche di massima, che riporti per ogni area residenziale il numero degli alloggi e, per ogni area produttiva, i mq di superficie coperta.

A seguito delle integrazioni inviate in data 13.07.2009 sono pervenuti i seguenti contributi:

C.S.A.: [vedi estratto contributo pagina precedente]

Telecom: [vedi estratto contributo pagina successiva]

Terna: [vedi estratto contributo pagina successiva]

Contributo Terna SpA

Prot. n.31521 del 26.08.2009

In relazione alla Vostra n.0026422 del 13 luglio 2009, riferita alla Valutazione integrata in oggetto, di codesto Comune, Vi segnaliamo che sul territorio del Vostro Comune transitano elettrodotti di proprietà TERNA S.p.A., facenti parte della Rete di Trasmissione Nazionale.

Nella tabella seguente, elenchiamo per comodità questi elettrodotti con il livello di tensione nominale, la denominazione e il numero.

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°
132	Levane - Montevarchi	418
132	San Giovanni - Foiano	425
132	Chiusi - Stabilimento Lonza	426
132	Montevarchi - Santa Barbara	481
220	Tavarnuzze - Arezzo C der. Santa Barbara	270

Vi invitiamo a prevedere ed a inserire nella Valutazione integrata ai sensi dell'art.11 della LR.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.4/R/2007 e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) titolo II del D.Lgs. 4/2008, le azioni a tutela di queste infrastrutture elettriche, con particolare riferimento alla regolamentazione degli insediamenti urbani nelle zone limitrofe agli elettrodotti esistenti, per la salvaguardia delle fasce di rispetto definite dalla legislazione vigente. I nuovi fabbricati dovranno, infatti, necessariamente risultare compatibili con i predetti elettrodotti e dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia tra edifici e conduttori elettrici, di seguito meglio specificata: D.M. del 21 marzo 1988 [in S.O. alla G.U. n.79 del 5.4.1988] e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne; Legge n.36 del 22 febbraio 2001 [in G.U. n.55 del 7.5.2001], legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici; D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 [in G.U. n.200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti; D.M. del 29 maggio 2008 [in SO. n.160 G.U. n.156 del 05 luglio 2008], approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Secondo quanto previsto dall'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 sopra citato, per la determinazione delle fasce di rispetto di nuovi insediamenti adibiti a lunga permanenza umana rispetto ad elettrodotti già esistenti, come nel caso in esame, si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di 3 microTesla per l'induzione magnetica ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto come definita dalla norma CEI 11-60. Qualsiasi responsabilità, derivante dall'inosservanza di norme e prescrizioni, non potrà che ricadere sul titolare dell'intervento nonché su chi ha rilasciato l'autorizzazione/concessione, nei confronti dei quali ci riserviamo di valerci qualora siano create condizioni tali da comportare eventuali interventi di risanamento, dovuti all'interferenza con gli elettrodotti. Segnaliamo, inoltre, che le linee elettriche ad alta tensione di proprietà della scrivente Società appartengono alla Rete di Trasmissione Nazionale e pertanto eventuali interventi di razionalizzazione sugli elettrodotti esistenti o la realizzazione di nuove linee elettriche necessarie allo sviluppo della Rete di Trasmissione Nazionale sono soggette alla legislazione statale in vigore. La Valutazione integrata ai sensi dell'art.11 della LR.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.4/R/2007 e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) titolo II del D.Lgs. 4/2008 per la variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, di codesto Comune, non dovrà, pertanto, contenere elementi ostativi che siano in contrasto con la sopra menzionata normativa statale. Questa Società, nel rispetto della sua tradizionale e fattiva collaborazione con gli enti locali, mette a disposizione tutte le sue conoscenze e competenze per qualsiasi necessità da parte Vostra. Lo scrivente ufficio, [...], è a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti. Eventuali comunicazioni scritte dovranno essere indirizzate: [...]. Vi segnaliamo che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente alimentati rispettivamente alla tensione di 220.000 Volt e di 132.000 Volt e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del Dlgs n.81 del 09.04.2008) ed alle norme CEI EN 50110 e CEI 11-27, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, costituisce pericolo mortale.

Distinti saluti Il Responsabile - C. Morandini

Contributo Telecom

Prot. n.30381 del 17.08.2009

Tavola	Indicazioni sulla carta	Note
2.1. progetto 10K sx	max 50 alloggi	Nessuna problematica in particolare
2.1. progetto 10K sx	49.486 mq di SLU	Nessuna problematica in particolare
2.1. progetto 10K sx	max 40 alloggi	Nessuna problematica in particolare
2.1. progetto 10K sx	max 160 alloggi	Si dovrà effettuare uno scavo di circa 300 mt in via Perosi
2.1. progetto 10K sx	max 570 alloggi	Dovranno essere posati due nuovi armadi in vetroresina ed effettuare uno scavo di circa 500 mt
2.1. progetto 10K sx	max 12 alloggi	Nessuna problematica in particolare
2.1. progetto 10K sx	max 180 alloggi	Dovrà essere posato un nuovo armadio in vetroresina ed effettuare uno scavo di circa 300 mt
2.1. progetto 10K sx	max 50 alloggi	Dovranno essere effettuati circa 260 mt di scavo
2.1. progetto 10K sx	max 75 alloggi	Dovranno essere effettuati circa 200 mt di scavo
2.1. progetto 10K sx	max 45 alloggi	Dovranno essere effettuati circa 200 mt di scavo
2.1. progetto 10K dx	max 246 alloggi	Per la zona lato Montevarchi probabilmente ci sarà da spostare un cavo aereo, mentre per le altre due zone non ci sono particolari problematiche
2.1. progetto 10K dx	12.000 mq di SLU	Probabilmente c'è da spostare un cavo aereo
2.1. progetto 10K dx	44.239 mq di SLU	Dovranno essere effettuati circa 500 mt di scavo
2.1. progetto 10K dx	22.035 mq di SLU	Nessuna problematica in particolare
2.1. progetto 10K dx	9.000 mq di SLU	Nessuna problematica in particolare
2.1. progetto 10K dx	max 310 alloggi	Andrà sostituito un vecchio armadio esistente posato sull'edificio dopo il ponte con un in vetroresina
2.1. progetto 10K dx	max 14 alloggi	Nessuna problematica in particolare
2.1. progetto 10K dx	14 alloggi	Nessuna problematica in particolare

N.B.: Per tutte le zone di sviluppo, i lottizzanti dovranno contattare Telecom per concordare le opere di predisposizione telefonica da realizzare.

14. le modifiche introdotte al documento di valutazione

Pare opportuno, considerato che il processo di valutazione accompagna la redazione della Variante, evidenziare alcune integrazioni apportate al progetto nel corso della definizione della proposta finale.

Aree di trasformazione a destinazione residenziale

Nel definire la testata del PEEP verso l'Arno si è reso necessario pensare ad una soluzione più compiuta del sistema residenza/spazi pubblici andando a coinvolgere aree che nel precedente Regolamento Urbanistico non erano inserite in comparti edificatori. Nello specifico la scheda norma AT_R40 "VIA PIAVE" vede l'inserimento di aree contigue e non, utili per meglio definire la testata del sistema insediativo dell'area PEEP esistente.

La previsione del corridoio infrastrutturale, che collega la nuova strada realizzata con l'attuazione dell'area di trasformazione AT_R16 "VIA VESPUCCI" con la strada a *cul de sac* realizzata con l'attuazione della AT_R9 "VIA MARCONI 1", è stata trasformata in una nuova area di trasformazione schematicamente di seguito riportata. Le ragioni della proposta di modifica risiedono nella opportunità di dare una concreta alternativa a via Vespucci, che in prospettiva (con la realizzazione anche dell'area di trasformazione AT_R8 "LE CASE ROMOLE") dovrà sostenere un carico di traffico notevolmente superiore a quello attuale e che creerebbe una seria criticità all'incrocio semaforizzato di Via Vespucci con via Marconi.

Aree di recupero

Sono state inserite ulteriori aree da sottoporre a recupero per le mutate condizioni intervenute nei cinque anni di vigenza del Regolamento Urbanistico.

La prima e più urgente da attuare riguarda l'area oggi occupata da opifici industriali in parte dismessi che confligge con la realizzazione del sottopasso della ferrovia e dello svincolo che metterà in comunicazione via Pacinotti con via Marconi. La soluzione prospettata, frutto di una negoziazione fra la proprietà e l'Amministrazione comunale, vede: la demolizione degli edifici esistenti; la loro ricostruzione a parità di capacità edificatoria in un'area contigua di proprietà della Amministrazione comunale; la cessione gratuita degli spazi lasciati liberi dalla demolizione per la realizzazione dello svincolo e la cessione gratuita e sistemazione a piazza e verde pubblico delle restanti aree rese libere dalla demolizione, come si evince dallo schema di seguito riportato.

Le frazioni di collina

Le soluzioni proposte per le frazioni di collina sono tese a ridurre la capacità edificatoria complessiva prevista. Solo una parte potrà essere allocata per la realizzazione di interventi di nuova edificazione, la restante dovrà essere utilizzata per l'acquisizione gratuita di aree per standard attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica e trasferita nell'unico luogo atto ad accogliere un incremento della edificazione, ovvero il fondovalle.

14.1. Analisi della struttura demografica ed economica del comune: precisazioni

(testo a cura di Nomisma)

È opportuno precisare che i dati contenuti nel capitolo 2 “*Analisi della struttura demografica ed economica del comune*” del presente documento (pagg. 11-26) sono riferiti alle ultime rilevazioni di fonte ufficiale disponibili per il livello comunale al momento della stesura del Rapporto (novembre 2008).

I dati utilizzati hanno permesso di tracciare un quadro accurato del sistema economico locale e di individuarne le caratteristiche e le dinamiche principali, offrendo una chiave di lettura utilizzabile anche alla luce delle recenti evoluzioni del sistema economico nazionale ed internazionale. Pur non essendo possibile rilevare in maniera puntuale gli effetti della recessione a livello locale, quindi, appare utile fornire alcuni elementi critici di lettura dei più aggiornati dati di livello nazionale.

I dati della Banca d'Italia evidenziano la significativa contrazione dell'attività economica in Italia nel 2008, contrazione rilevata dalla caduta del PIL (pari all'1%) e dall'ulteriore ampliarsi del ritardo di crescita rispetto al resto dell'area dell'euro. Nel primo trimestre del 2009 il quadro economico è ulteriormente peggiorato, facendo segnare un'ulteriore diminuzione del PIL (oltre -2% rispetto al periodo precedente), anche se alcuni indicatori, soprattutto di natura qualitativa, suggeriscono un'attenuazione della fase recessiva, con segnali di rallentamento della caduta dell'attività manifatturiera. L'aumento della disoccupazione è pressoché generalizzato e il crescente rischio di disoccupazione ha contribuito alla forte perdita di fiducia da parte delle famiglie, che ha raggiunto i minimi storici in molti paesi, influenzando pesantemente la spesa per consumi.

Date le **caratteristiche del sistema economico produttivo montevarchino e valdarnese**, fortemente specializzato nel comparto manifatturiero, è bene specificare che l'Italia, come gli altri paesi in cui è maggiormente significativo il peso delle esportazioni sulla domanda aggregata, ha subito particolarmente le ripercussioni della recessione globale. La consistente diminuzione delle vendite all'estero ha infatti aggravato le difficoltà dell'industria nazionale, emerse dapprima in alcuni settori e poi estese alla quasi totalità dei comparti. Il calo della domanda estera, inoltre, non è stato compensato da quella interna, le cui componenti sono caratterizzate da dinamiche lente.

La Banca d'Italia sottolinea come, ad eccezione del comparto alimentare, il calo delle vendite ha riguardato tutti i settori della manifattura ed in particolare quelli del “made in Italy” (tessile e abbigliamento, cuoio e calzature, mobili e prodotti in legno) e della meccanica (soprattutto a causa della contrazione della domanda per beni di investimento), settori in cui l'economia montevarchina e valdarnese risultano fortemente specializzate.

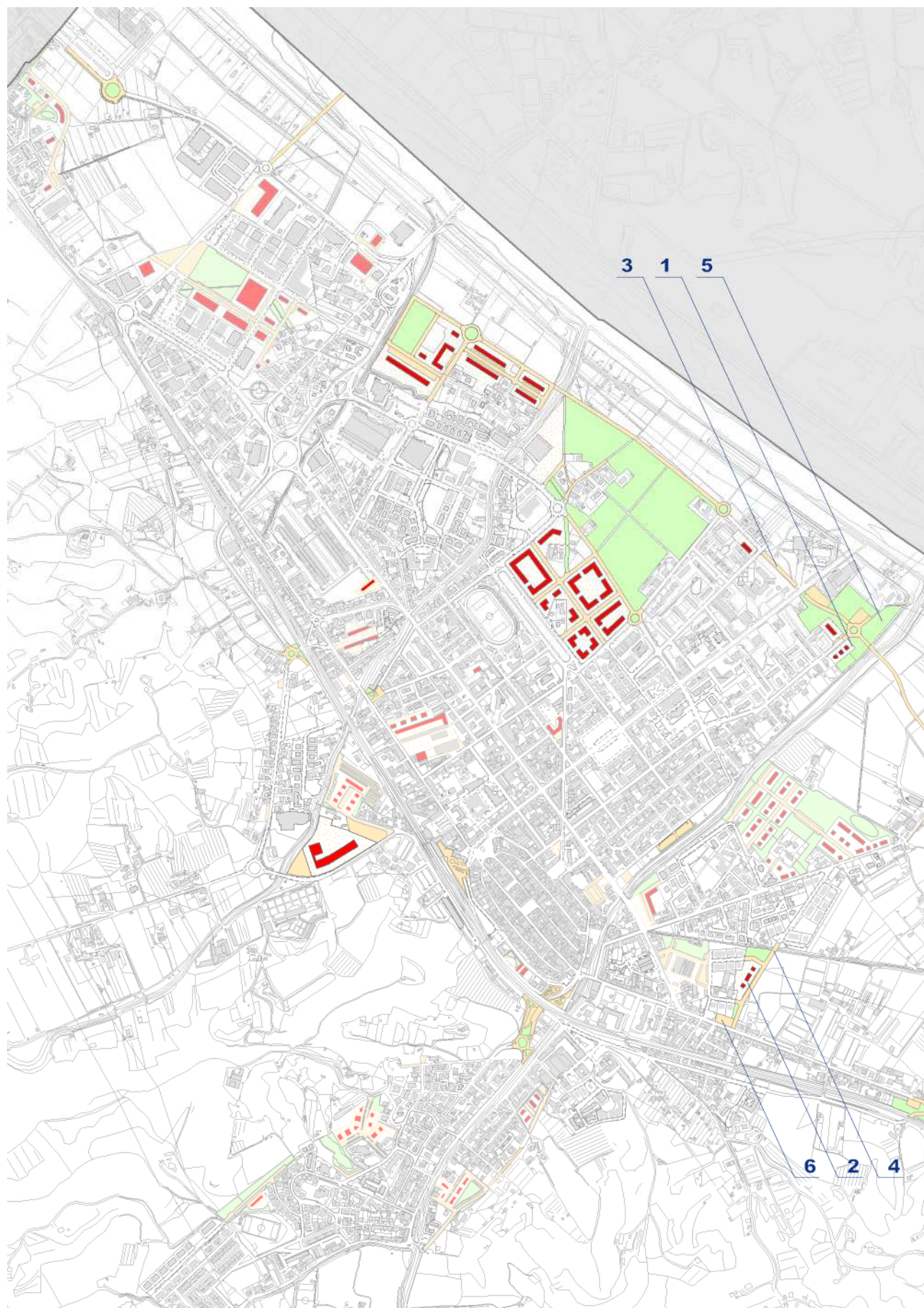
14.2. Valutazione di coerenza con gli strumenti di pianificazione e valutazione delle azioni e dei risultati attesi: integrazioni

PIT PTCP PS PAI PCCA	indicatore	criticità	azione
<div></div>	<div></div>		<div></div>
Coerenza interna ed esterna	Tendenza degli ultimi 5 anni dell'indicatore		Livello della qualità dell'azione proposta
<div>Coerente</div>	<div>▲ progressivo miglioramento qualitativo dell'indicatore</div>		<div>↑ prioritaria</div>
<div>Coerenza condizionata</div>	<div>▼ progressivo peggioramento qualitativo dell'indicatore</div>		<div>↕ secondaria</div>
<div>Non coerente</div>	<div>◀ indifferente variazione dell'indicatore</div>		<div>↗ conseguente</div>
<div>Indifferente</div>	<div>• Variazione non rilevabile</div>		<div>↔ indifferente</div>

Richiamo alla carta delle pagina successiva

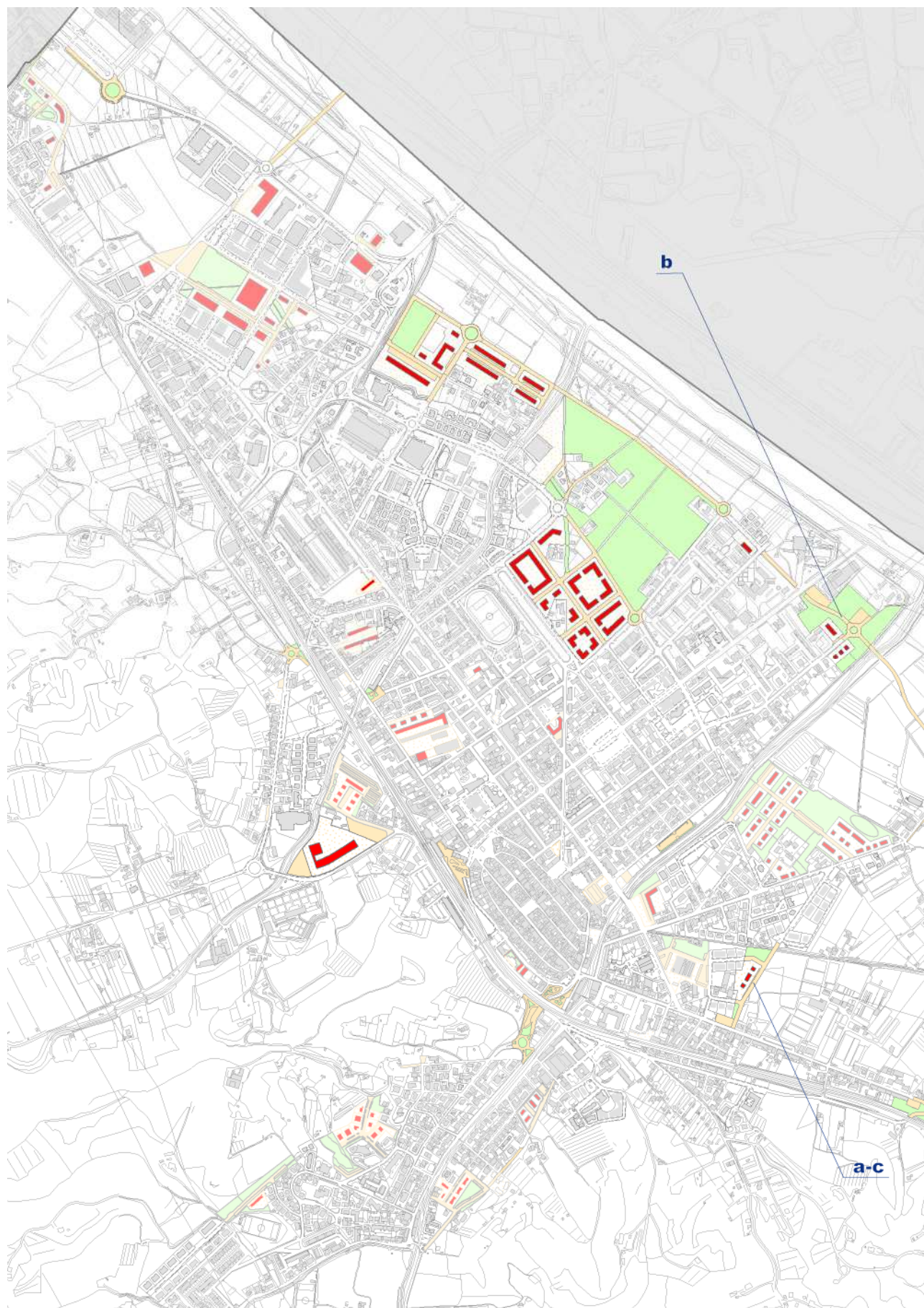
14.2.1. UTOE Montevarchi

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore			criticità	azione		
					Trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale	▲	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale già previste nel Regolamento Urbanistico	Rapporto indefinito tra le parti costruite dell'area PEEP e le attrezzature collettive poste lungo l'Arno	Ridefinizione del perimetro dell'AT_R40 "VIA PIAVE" al fine di realizzare tra le residenze del PEEP e le attrezzature collettive un tessuto connettivo fatto di spazi pubblici definiti	↑	1
				Riduzione dell'indice territoriale (da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq) in tutte le aree di trasformazione riconfermate per incentivare le modalità della perequazione urbanistica					↑		
				Incremento obbligatorio dell'indice territoriale attraverso il trasferimento di capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica					↑		
				▲		Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale di nuova previsione	Assenza di un margine urbano definito	Completamento del margine urbano tra l'area AT_R16 "VIA VESPUCCI" e via Marconi	↑	2	
								Assegnazione di un indice territoriale diffuso di 0.10 mq/mq	↑		
								Incremento obbligatorio dell'indice territoriale attraverso il trasferimento di capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica	↑		
					Mobilità e sosta	▲	Mobilità carrabile e ciclopedonale	Carenza di infrastrutture per la mobilità	Realizzazione di un nuovo tracciato lungo l'Arno che dal torrente Dogana prosegue fino al Ponte Mocarini in modo da completare il tracciato della SR69 e by-passare l'intero abitato urbano del fondovalle da Levane all'Ospedale	↑	3
				Mancanza di un tracciato alternativo a via Vespucci				Realizzazione di un collegamento stradale tra le schede norma AT_R9 "VIA MARCONI 1" e AT_R16 "VIA VESPUCCI" al fine di creare un tracciato carrabile alternativo all'attuale via Vespucci	↑	4	
				▲		Sosta e parcheggi scambiatori	Carenza di aree per la sosta con finalità specifiche	Incremento degli spazi di sosta nei pressi delle attrezzature collettive	↑	5	
								Incremento degli spazi di sosta su via Marconi	↑	6	



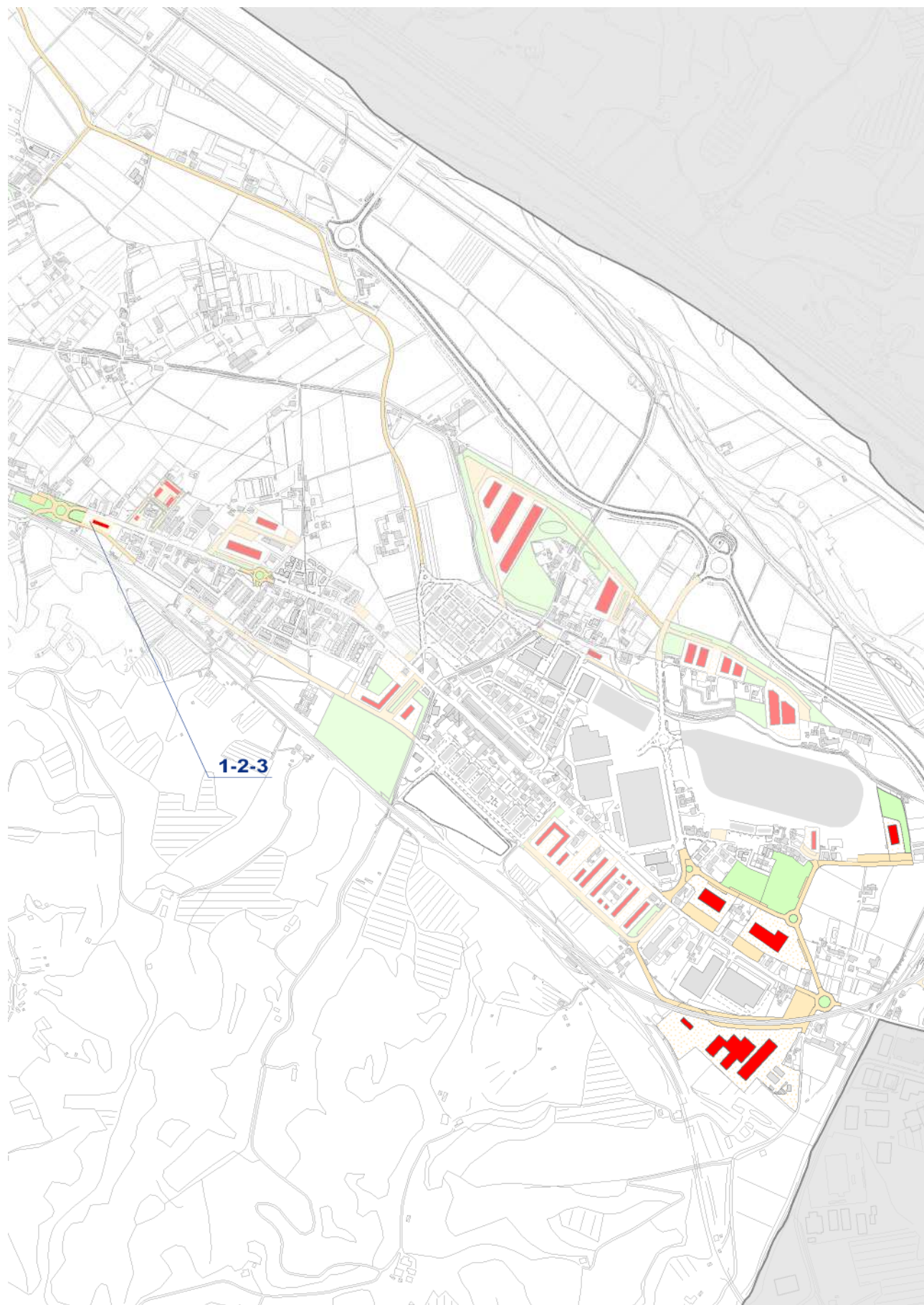
14.2.1. UTOE Montevarchi

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore			criticità	azione		
					Infrastrutture a rete	▼	Acquedotto	Scarsa efficienza della rete	Estensione della rete principale in modo da creare una maglia di distribuzione omogenea sul territorio	↑	-
							Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla dorsale principale con tubazioni minime DN150		↑	a	
						◄ ►	Smaltimento acque meteoriche	Inadeguatezza del sistema di raccolta	Realizzazione di serbatoi per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare a fini non potabili	↗	-
									Realizzazione di vasche di prima pioggia e sistemi idonei per il reintegro della falda	↗	-
						▲	Smaltimento reflui	Scarsa efficienza della rete	Realizzazione di una nuova dorsale dal Podere Cantone a Via della Costituzione	↗	b
						▲	Metano	Insufficienza della rete di bassa pressione	Realizzazione di allacciamento alla rete di media pressione e conseguente installazione di cabina di trasformazione da media pressione a bassa pressione per la distribuzione	↑	c
					Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici	◄ ►	Pericolosità geomorfologica	Nessun rilevamento significativo	-	↔	-
							Esondazione nelle aree limitrofe ai centri urbani	Mantenimento della funzione agricola delle aree per garantire il naturale deflusso delle acque dai corsi d'acqua	↕	-	
						•	Pericolosità sismica	Nessun rilevamento significativo	-	↔	-



14.2.2. UTOE Levaneella

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore			criticità	azione		
					Trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale	▲	Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale di nuova previsione	Presenza di consistenti aree connotate da condizioni di degrado di difficile trasformazione	Incentivazione, attraverso le modalità della perequazione urbanistica, del trasferimento di capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici dalle aree degradate alle aree deputate ad accoglierla	↑	1
					Mobilità e sosta	▲	Mobilità carrabile e ciclopedonale	Carenza di infrastrutture per la mobilità	Cessione dell'area per la realizzazione della rotatoria in località Tre Case al fine di collegare via Pacinotti con via Marconi	↑	2
						▼	Sosta e parcheggi scambiatori	Carenza di aree per la sosta con finalità specifiche	Realizzazione di aree di parcheggio lungo via Marconi a servizio della nuova residenza e dell'edificato esistente	↑	3



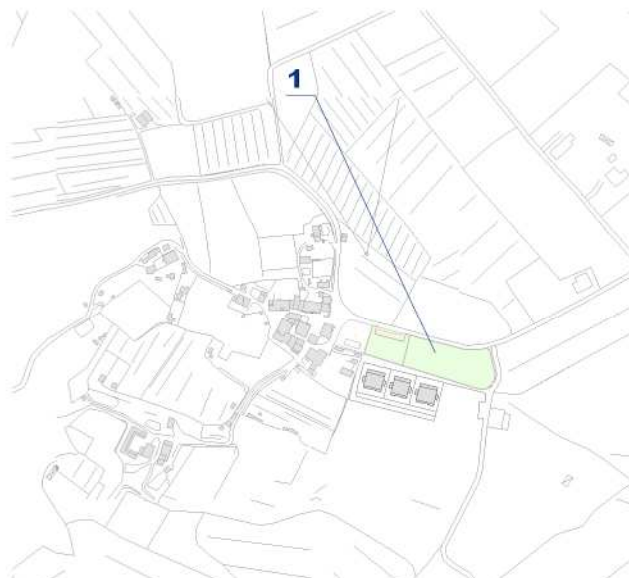
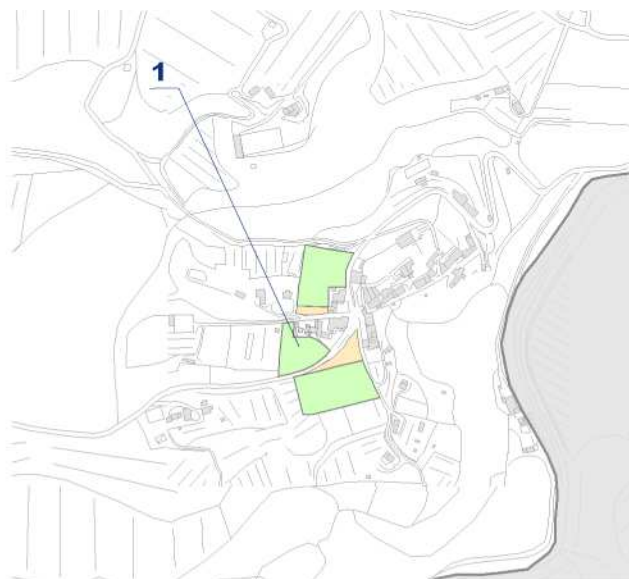
14.2.2. UTOE Levaneella

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore			criticità	azione		
					Infrastrutture a rete	▼	Acquedotto	Scarsa efficienza della rete	Estensione della rete principale in modo da creare una maglia di distribuzione omogenea sul territorio	↑	-
								Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla dorsale principale con tubazioni minime DN150	↑	a	
						◄ ►	Smaltimento acque meteoriche	Inadeguatezza del sistema di raccolta	Miglioramento funzionale della rete esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti alla rete principale di dimensioni adeguate	↑	b
									Realizzazione di serbatoi per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare a fini non potabili	↗	-
									Realizzazione di vasche di prima pioggia e sistemi idonei per il reintegro della falda	↗	-
							Adeguamento funzionale delle condotte di attraversamento della SR69 in prossimità località Tre Case	↑	c		
						▲	Smaltimento reflui	Scarsa efficienza della rete	Miglioramento funzionale della rete principale esistente attraverso la realizzazione di allacciamenti di dimensioni adeguate	↑	-
					▲	Metano	Insufficienza della rete di bassa pressione	Realizzazione di allacciamento alla rete di media pressione e conseguente installazione di cabina di trasformazione da media pressione a bassa pressione per la distribuzione	↑	d	
					Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici	◄ ►	Pericolosità geomorfologica	Instabilità dei versanti argillosi (movimento superficiale)	Monitoraggio dell'area nei pressi del sottopasso Via Pacinotti per i fenomeni attivi presenti	↕	e
						▲	Pericolosità idraulica	Esondazione nelle aree urbane	Realizzazione di opere per il contenimento degli effetti delle impermeabilizzazioni	↑	-
								Esondazione nelle aree limitrofe ai centri urbani	Mantenimento della funzione agricola delle aree per garantire il naturale deflusso delle acque dai corsi d'acqua	↕	-
					•	Pericolosità sismica	Nessun rilevamento significativo	-	↔	-	



14.2.3. UTOE Ricasoli, Caposelvi, Ventena, Rendola, Mercatale e Moncioni

PIT	PTCP	PS	PAI	PCCA	indicatore		criticità	azione	
					Trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale	▲ Aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale già previste nel Regolamento Urbanistico	Sostenibilità del carico urbanistico previsto	Riduzione del carico urbanistico: - Ventena, Caposelvi, Rendola, Ricasoli: modifica delle AT_R già previste nel Regolamento Urbanistico in aree per standard con indice da utilizzare con le modalità della perequazione urbanistica al fine di realizzare eventuali servizi	↑ 1
								Riduzione del carico urbanistico: - Mercatale: soppressione delle aree per standard già previste Regolamento Urbanistico	↑ 2
								Riduzione del carico urbanistico: - Ridefinizione del perimetro dell'AT_R29 "MONCIONI" al fine di realizzare una infrastruttura stradale che collegandosi alla strada esistente della lottizzazione "Belvedere" consenta di by-passare il nucleo storico della frazione; - Riduzione dell'indice territoriale (da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq).	↑ 3
					Mobilità e sosta	▼ Mobilità carrabile e ciclopedonale – parcheggi pubblici	Carenza di infrastrutture stradali adeguate	Realizzazione di una infrastruttura stradale per by-passare il nucleo storico della frazione di Moncioni;	↑ 4
							Carenza di parcheggi pubblici	Realizzazione di piccole aree per la sosta con opere di finitura non invasive rispetto al contesto	↑ 5



15. indicatori predeterminati ai fini del monitoraggio degli effetti

INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI SULLA CITTÀ E IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI (1)

POPOLAZIONE

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Popolazione residente (*)	[ab]						
Densità della popolazione residente	[ab/kmq]						
variazione percentuale	[%]						

(*) dato fornito dall'ufficio anagrafe

AREE EDIFICATE: CONSUMO DI SUOLO

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Aree edificate	[ha]						
Percentuale delle aree edificate sul totale del territorio comunale	[%]						
Percentuale delle aree edificate sul totale delle aree potenzialmente edificabili	[%]						
Aree residenziali edificate	[ha]						
Percentuale delle aree residenziali edificate sul totale delle aree potenzialmente edificabili	[%]						
Aree produttive edificate	[ha]						
Percentuale delle aree produttive edificate sul totale delle aree potenzialmente edificabili	[%]						

dati forniti da

CAPACITÀ EDIFICATORIA E PEREQUAZIONE URBANISTICA

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Capacità edificatoria realizzata residenziale derivante dall'attuazione delle AT_R e LL	[mq di slui]						
Capacità edificatoria realizzata produttiva derivante dall'attuazione delle AT_P	[mq di slui]						
Capacità edificatoria realizzata residenziale derivante dall'attuazione delle aree di degrado AR	[mq di slui]						
Capacità edificatoria realizzata produttiva derivante dall'attuazione delle aree di degrado AR	[mq di slui]						
Capacità edificatoria derivante dalla demolizione di edifici trasferita per effetto della perequazione urbanistica	[mq di slui]						
Superficie di terreno per spazi pubblici ceduti per effetto delle perequazione urbanistica	[mq]						

dati forniti da

momenti della verifica:

ogni anno a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico

INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI SULLA CITTÀ E IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI (2)

STANDARD

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Spazi di verde pubblico e piazze	[mq]						
Spazi di verde pubblico e piazze per abitante	[mq/ab]						
Spazi per l'istruzione	[mq]						
Spazi per l'istruzione per abitante	[mq/ab]						
Spazi per attrezzature collettive	[mq]						
Spazi per attrezzature collettive per abitante	[mq/ab]						
Numero di auto pro capite	[n.]						
Spazi di parcheggi pubblici	[mq]						
Spazi di parcheggi pubblici per abitante	[mq/ab]						
Posti auto equivalenti	[n.]						
Lunghezza delle piste ciclabili	[ml]						
Lunghezza della rete stradale	[ml]						

dati forniti da

RETI TECNOLOGICHE

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Estensione della rete fognaria del territorio urbanizzato	[ml]						
Estensione della rete fognaria "mista" del territorio urbanizzato	[ml]						
Estensione della rete fognaria "separata" del territorio urbanizzato	[ml]						
Estensione della rete dell'acquedotto del territorio urbanizzato	[ml]						
Estensione della rete del gas metano del territorio urbanizzato	[ml]						
Numero dei "punti luce" dell'illuminazione pubblica	[n.]						

dati forniti da

momenti della verifica:

ogni anno a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico

INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI **SULLA CITTÀ E IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI (3)****IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE**

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Numero delle stazioni radio base per la telefonia cellulare	[n.]						
Numero di impianti di diffusione radio e televisiva	[n.]						

dati forniti da

RISPARMIO ENERGETICO ED ENERGIE ALTERNATIVE

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Edifici realizzati con tecniche bioclimatiche e di bioarchitettura per l'efficienza energetica	[n.]						
Estensione dei pannelli installati che utilizzano solare termico	[mq]						
Produzione di energia prodotta da fotovoltaico	[kW]						
Produzione di energia prodotta da impianti a biomasse	[kW]						
Produzione di energia prodotta utilizzando impianti a biomassa nel ciclo produttivo ortoflorovivaistico	[kW]						

dati forniti da

RISPARMIO DELLA RISORSA ACQUA

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Volume delle vasche di accumulo di acqua meteorica per uso domestico	[mc]						
Volume delle vasche di accumulo di acqua meteorica per uso ortoflorovivaistico	[mc]						
Numero pozzi artesiani realizzati	[n.]						

dati forniti da

momenti della verifica:

ogni anno a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico

INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI SULLA CITTÀ E IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI (4)

RIFIUTI URBANI

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Rifiuti urbani totali	[kg]						
Rifiuti urbani pro capite	[kg]						
Rifiuti urbani indifferenziati	[kg]						
Rifiuti urbani indifferenziati pro capite	[kg]						
Rifiuti urbani differenziati totali	[kg]						
Rifiuti urbani differenziati pro capite	[kg/ab]						
Incidenza della raccolta differenziata	[%]						

dati forniti da

RILEVAMENTO DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
.....	[----]						

dati forniti da

RILEVAMENTO DEL CLIMA ACUSTICO

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
.....	[----]						

dati forniti da

RILEVAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ARIA

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
.....	[----]						

dati forniti da

momenti della verifica:

ogni anno a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico

INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI SUL TERRITORIO AGRICOLO

AREE PER L'AGRICOLTURA E AREE DI TUTELA AMBIENTALE

		P.S.					
Superficie delle aree agricole (*)	[ha]						
Superficie delle aree agricole coltivate (*)	[ha]						
Superficie delle aree boschive (*)	[ha]						
Superficie delle aree protette (**)	[ha]						
Percentuale delle aree boschive sul totale delle aree agricole	[%]						

(*) dato ricavato dalla tavola n.5."Uso del suolo" scala 1:10.000 del Piano Strutturale

(**) dato ricavato dalla tavola n.25."Vincoli sovraordinati" scala 1:10.000 del Piano Strutturale

momenti della verifica:

ad ogni modifica che incide sulle tavole n.5. e n.25 del Piano Strutturale

L'ATTIVITA' AGRICOLA E LA RESIDENZA

		R.U.	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5
Numero dei P.A.P.M.A.A. attivati	[n.]						
Capacità edificatoria realizzata per la residenza agricola	[mq di slu]						
Capacità edificatoria realizzata per l'attività agricola	[mq di slu]						
Capacità edificatoria derivante dalle sostituzioni edilizia con cambio di destinazione d'uso	[mq di slu]						
Capacità edificatoria derivante dal cambio di destinazione degli edifici agricoli	[mq di slu]						

dati forniti da

momenti della verifica:

ogni anno a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico

INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI SUL SUOLO E SOTTOSUOLO

LE PERICOLOSITA'

		P.S.	(1)	(2)	(3)	(4)
Superficie delle aree sottoposte (*)	[ha]					
a pericolosità geomorfologica						
Percentuale delle aree sottoposte	[%]					
a pericolosità geomorfologica sul totale del territorio						
Superficie delle aree sottoposte (**)	[ha]					
a pericolosità idraulica						
Percentuale delle aree sottoposte	[%]					
a pericolosità idraulica sul totale del territorio						
Superficie delle aree sottoposte (***)	[ha]					
a pericolosità sismica						
Percentuale delle aree sottoposte	[%]					
a pericolosità sismica sul totale del territorio						

(*) dato ricavato dalla tavola della pericolosità geomorfologica

(**) dato ricavato dalla tavola della pericolosità idraulica

(***) dato ricavato dalla tavola della pericolosità sismica

momenti della verifica:

- (1) al momento del collaudo delle Opere di messa in sicurezza del versante della Ginestra
- (2) al momento del collaudo della Cassa di espansione sul Borro Valdilago
- (3) al momento del collaudo della Cassa di espansione sul Borro della Dogana
- (4) al momento del collaudo della Cassa di espansione sul Borro del Giglio

INDICATORI PREDETERMINATI AI FINI DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI SULLA MOBILITA' E SULLA QUALITA' DELL'ARIA

RILEVAMENTO SUI FLUSSI DI TRAFFICO

		R.U.	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Passaggi auto Piazzale Europa	[n.]						
Passaggi auto Piazza Garibaldi	[n.]						
Passaggi auto Viale Diaz - Via Gorizia	[n.]						
Passaggi auto Piazza Dante	[n.]						
Passaggi auto Via Marconi - Via della Pergola	[n.]						

dati forniti da

RILEVAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ARIA

		R.U.	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Biossido di azoto (NO ₂)	[µg/mc]						
Biossido di zolfo (SO ₂)	[µg/mc]						
Ozono (O ₃)	[µg/mc]						
Monossido di carbonio (CO)	[mg/mc]						
Piombo (Pb)	[ppm]						
Particolato sospeso fine (PM ₁₀)	[µg/mc]						
Benzene (C ₆ H ₆)	[µg/mc]						

dati forniti da

momenti della verifica:

- (1) dopo la realizzazione della variante alla SR69 e del nuovo ponte sull'Arno
 (2) dopo la realizzazione dell'asse viario tra via del Camminlungo e via Piave
 (3) dopo la realizzazione dell'asse viario tra via Piave e il ponte Mocarini
 (4) dopo la realizzazione dell'asse viario tra loc. Tre Case e loc. Palezzetto
 (5) dopo la realizzazione dell'asse viario che *by-passa* il nucleo urbano di Levane

16. la relazione di sintesi

16.1. Considerazioni sulle questioni emerse nel processo di ascolto

16.1.1. Lo sviluppo prefigurato: aree di trasformazione – aree di recupero

Partendo dal quadro generale dello **sviluppo a carattere residenziale**, che conferma in massima parte quanto già previsto nel Piano Strutturale e nel primo Regolamento Urbanistico, e dalle modifiche proposte sulla base del variato quadro conoscitivo di riferimento, appare importante prima di tutto chiarire che le direttrici dello sviluppo previsto non hanno subito sostanziali mutamenti, in virtù di una serie di **considerazioni** già fatte a suo tempo nel **Piano Strutturale del 2002, che possono essere sinteticamente riassunte in un unico concetto, ovvero l'impossibilità di aprire, in questo momento, altre direttrici di sviluppo. Dovendo e volendo escludere il territorio collinare; volendo mantenere l'ortoflorovivaismo come attività produttiva importante per l'economia montevarchina nell'area compresa tra Levanella e il torrente Dogana; dovendo escludere l'area della Chiantigiana definita "fondovalle stretto" nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e in quanto tale soggetta a tutela paesaggistica, è evidente l'impossibilità di aprire nuovi fronti per l'edificazione**. Per quanto concerne la proposta, avanzata da parte di alcuni cittadini, di inserire la nuova edificazione residenziale nell'area Nord, quale unica nuova direttrice di sviluppo, si nutre qualche perplessità dovuta alla invasiva presenza dell'area PIP (in corso di realizzazione) che ha connotato in maniera decisa questa parte della città. Comunque il dibattito è ancora aperto e demandato al cosiddetto "progetto complesso" (cfr. pag. 235 "giù le mani dal Brilli Peri"). L'eventuale accoglimento della alternativa proposta potrà essere dunque oggetto dello studio di fattibilità propedeutico alle scelte pianificatorie definitive.

Da queste considerazioni di carattere generale, afferenti tipicamente la programmazione contenuta nel Piano Strutturale, ne discende la risposta alle numerose domande di inserimento di nuove aree edificabili che, a macchia di leopardo, interessano varie parti del territorio sia di fondovalle che di collina. E' del tutto palese che le istanze presentate tese ad inserire nuove aree edificabili non trovano risposta nella fase di valutazione, né troveranno risposta nella variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico in fase di redazione.

Rimanendo nell'ambito delle richieste di inserimento di nuove aree edificabili, per quanto concerne **i lotti liberi**, ovvero quella edificazione di completamento che intende saturare il tessuto edilizio esistente, stante le condizioni imprescindibili (di essere ubicati in area urbanizzata e di affacciare su una strada pubblica), le numerose istanze sono state prese in considerazione tentando di dare, a parità di condizioni, risposta positiva, fermo restando la verifica complessiva del dimensionamento massimo

affidato alla residenza contenuto nel Piano Strutturale e non modificato nella proposta di variante.

Per concludere la riflessione sul tema generale dello sviluppo residenziale, merita una riflessione la proposta di abbassare l'indice da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq, contestata in uno dei contributi al documento di valutazione presentato: *l'abbassamento dell'indice e l'imposizione di acquisire ulteriore capacità edificatoria in trasferimento "equivale ad eliminare i margini economici per garantire il successo economico degli interventi ovvero a produrre un ulteriore incremento dei prezzi di vendita"*. L'analisi effettuata mette insieme una serie di fattori economici omettendo di considerare un importante elemento di correzione, ovvero la rendita fondiaria. **L'operazione, che la variante tenta di mettere in moto, non è fondata sulla volontà di abbassare la rendita fondiaria (anche se l'Amministrazione Comunale ha più volte manifestato la necessità di procedere in questa direzione), bensì su quella di favorire il trasferimento di capacità edificatoria dalle aree degradate verso le aree di trasformazione, creando una sinergia fra vecchio e nuovo utile per la realizzazione di insediamenti dotati di standard adeguati, con un elevato livello di vivibilità.** Il successo economico della operazione immobiliare dipende ovviamente da diversi fattori, ma se il terreno viene acquistato sulla base della effettiva capacità edificatoria sviluppata, gli addendi della somma non cambiano. E' pur vero che l'abbassamento dell'indice potrebbe indurre un'inerzia da parte dei proprietari dei terreni, tendenti ad attendere tempi migliori, atteggiamento probabile in soggetti che sanno già di avere una rendita di posizione assicurata. **Per questo motivo al fine di non inficiare una rapida attuazione delle aree di recupero, obiettivo prioritario della amministrazione, verrà istituito il registro dei crediti edilizi quale strumento di ulteriore agevolazione del trasferimento di capacità edificatoria. Nella sostanza l'obiettivo che si intende raggiungere con questa operazione è l'eliminazione delle aree degradate che creano alla città non pochi problemi, lasciando sullo sfondo la nuova edificazione che può attuarsi anche nel lungo periodo.**

Per quanto concerne l'antitetica richiesta di individuare aree a bassa densità abitativa, prevedendo un indice inferiore allo 0,20 mq/mq, essa appare in controtendenza rispetto alle direttive regionali che raccomandano un limitato consumo di suolo. L'obiettivo, nei limiti di un corretto equilibrio degli insediamenti, è quello di densificare le parti costruite a favore di un più articolato sistema di spazi pubblici. Ciò non toglie che all'interno dei comparti edificatori possano essere riservate delle aree per la realizzazione di ville vere e proprie costruite su lotti ampi, con un rapporto di copertura e un indice molto bassi, perdendo quota parte della capacità edificatoria assegnata a favore della esclusività di un manufatto dedicato a una committenza limitata o andando a caricare gli altri lotti di

maggior capacità edificatoria.

Per quanto concerne l'inserimento di altre **aree edificabili con una diversa destinazione urbanistica (produttiva, direzionale, commerciale, ecc.)** preme ribadire il concetto già espresso per le aree a destinazione residenziale. Anche per la destinazione produttiva viene mantenuto, nella sostanza, quanto programmato nel Piano Strutturale ad eccezione della modifica proposta nella frazione di Levane, che vede la trasformazione di un'area a destinazione produttiva in area residenziale. Si tiene ad evidenziare nuovamente l'inerzia rilevata nel quinquennio nella attuazione di queste aree dovuta a fattori endogeni (la realizzazione di aree PIP) e probabilmente a fattori esogeni (crisi economica internazionale) che confermano la non necessità di aprire nuovi fronti in questa direzione.

“Giù le mani dal Brilli Peri”

Il proposto spostamento dello stadio ha acceso il dibattito sull'opportunità di una nuova localizzazione, ma anche, e soprattutto, sull'utilizzo finale dello spazio lasciato libero dallo stadio. Tralasciando in questo paragrafo di discutere sulla necessità o meno di questo spostamento su cui sono state raccolte opinioni antitetiche, preme spiegare in maniera più dettagliata il processo che l'Amministrazione intende avviare. Partendo dal presupposto che lo stadio per:

- la sua localizzazione;*
- gli elevati costi di manutenzione;*
- la totale inadeguatezza ai nuovi principi di sicurezza;*
- la conseguente riduzione della potenzialità di utilizzo;*

*prima o poi dovrà essere spostato, è dovere della Amministrazione provare ad ipotizzare le modalità attraverso le quali possa essere messa in atto questo tipo di operazione. Da qui l'idea del **PROGETTO COMPLESSO**. Che cosa si intende per “progetto complesso”? La tecnica urbanistica tradizionale ha a disposizione due grandi insiemi di modalità attuative. Quelle che operano sul territorio attraverso la disciplina ordinaria, che gestisce gli interventi più minuti di carattere edilizio e quelle che operano attraverso la disciplina straordinaria che individua aree di trasformazione che si attueranno attraverso strumenti di dettaglio (piani attuativi), perché necessitano, per la loro complessità, di ulteriori approfondimenti. Il progetto complesso non sta certamente nel primo gruppo, ma neanche nel secondo, perché si tratta di una operazione che deve mettere in equilibrio molti elementi, non ultimo quello economico.*

L'Amministrazione ha cercato di delineare un percorso mettendo in gioco alcune aree che potrebbero concorrere a tenere insieme un'operazione che ha, nella predisposizione di un piano di fattibilità economico finanziaria, un fattore imprescindibile. Le aree che il comune ritiene in questa fase di poter portare “in dote” sono senz'altro: l'area dove è localizzato lo stadio “Brilli Peri” e l'area di Monteverdini nord, il cui sviluppo ipotizzato dovrebbe concorrere a sostenere l'operazione di realizzazione del nuovo stadio e delle relative infrastrutture.

Il profilo delineato non è certo sufficiente a garantire il successo dell'operazione. Per questo motivo mentre verrà esplicitato nel Piano Strutturale l'obiettivo che l'Amministrazione si è posta modificando conseguentemente i sistemi caratterizzanti quell'area, nessuna previsione specifica verrà fatta nel Regolamento Urbani-

stico, in attesa che venga attivato uno studio di fattibilità prima e un successivo progetto di dettaglio, il tutto da concertarsi con i cittadini e con gli operatori economici. In questa fase dunque lo stadio rimarrà tale e l'area di Montevarchi nord rimarrà in attesa che i tempi della proposta diventino maturi e siano stati fatti i necessari approfondimenti. Proprio su questo punto interessante è il confronto che si è aperto con i comuni contermini. Per conoscere i dettagli si veda il paragrafo "Le istituzioni ne parlano".

16.1.2. Le frazioni di collina: lo sviluppo prefigurato – le AT_R e le AR

Un lungo, dettagliato e circostanziato contributo pervenuto riguarda **il recupero di un'azienda zootecnica dismessa** nei pressi della frazione di Caposelvi. Le obiezioni avanzate sono tutte quante condivisibili: resta il fatto che l'Amministrazione si trova di fronte ad un problema di carattere generale che non riguarda il solo intervento di recupero, ma la consistente **eredità del PRG previgente**, rivista e ridimensionata nel Regolamento Urbanistico, che prevedeva uno sviluppo sostanziale delle frazioni di collina.

L'argomento è tanto complesso da essere rimasto privo di una proposta concreta nel documento di valutazione intermedia presentato, pur con la certezza di dover quanto meno ridurre, se non cancellare, le precedenti previsioni.

Ogni frazione ha una storia urbanistica a sé stante, che analizzata nel dettaglio conduce a soluzioni diverse tutte tese a ridurre e a delocalizzare, attraverso il meccanismo della perequazione, la capacità edificatoria nell'unico luogo atto ad accogliere un incremento della edificazione, ovvero il fondovalle.

L'indirizzo emerso in maniera trasversale nel dibattito **è chiaramente volto a preservare il paesaggio collinare, individuandone precisamente il ruolo e il valore identitario** nel territorio del comune, fattore che denota una crescita della consapevolezza da parte di tutti i cittadini della necessità di sottoporre il paesaggio ad attente forme di tutela. **L'esperienza**, anche recente, **ha dimostrato che la realizzazione di nuovi insediamenti ai margini delle frazioni collinari non ha portato né la rivitalizzazione auspicata, né un valore aggiunto in termini di infrastrutture migliorative della condizione attuale delle frazioni**. Questa riflessione ha condotto l'Amministrazione a proporre una soluzione omogenea per tutte le frazioni dove erano previsti interventi di trasformazione al margine dell'edificato, prevedendo una capacità edificatoria ridotta da trasferire nella sua totalità, ovvero prevedendo un indice territoriale 0.05 mq/mq e la conseguente cessione gratuita del terreno all'Amministrazione Comunale, per la eventuale realizzazione di servizi. Fa eccezione la frazione di Mercatale dove le aree edificabili già previste sono state realizzate o sono in corso di realizzazione, che vede la riconfigurazione del perimetro del centro abitato della frazione eliminando le aree che nel Regolamento Urbanistico erano destinate alla perequazione con indice

0.05 mq/mq. Fa eccezione anche **Moncioni**, dove permane un'area di trasformazione a destinazione residenziale (con indice ridotto a 0.10 mq/mq) quale completamento dell'insediamento recentemente realizzato denominato "lottizzazione Belvedere", con l'obiettivo **specifico di realizzare una viabilità alternativa a quella esistente indispensabile per bypassare l'abitato della frazione**, non accogliendo la richiesta, più volte reiterata, di prevedere il completamento del nucleo storico di Moncioni stante il vincolo di natura paesaggistica introdotto con il PTCP e mai modificato.

Pur modificando le previsioni della frazione di Caposelvi secondo le modalità sopradescritte, è necessario fare un ragionamento a parte per quanto riguarda **il recupero dell'area dismessa**. Sebbene si riconosca la legittimità e correttezza delle osservazioni contenute nel contributo inoltrato dalle associazioni ambientaliste al riguardo, viene proposta per questa tipologia di trasformazioni (2 nel territorio collinare, una nel fondo-valle), analogamente a quanto previsto nelle aree di recupero interne al tessuto urbano, **la delocalizzazione di una quota parte del patrimonio immobiliare esistente con la ricostruzione, nel luogo occupato dai manufatti dismessi**, (non andando ad invadere superfici vergini) della restante capacità edificatoria (slu). La trasformazione sarà ovviamente condizionata al raggiungimento di un efficiente sistema infrastrutturale (viabilità, reti ecc) e alla scelta di tipologie insediative *"che non siano riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alle residenze urbane"* (PIT), costituendo al contempo la concreta occasione di recuperare un'area che attualmente verte in un avanzato stato di degrado.

16.1.3. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

Molte sono le richieste che attengono alla **disciplina ordinaria del Regolamento Urbanistico** e che avanzano la proposta di modificare la classificazione di un immobile e/o il tipo di intervento che, tradotto nel linguaggio più prettamente tecnico, significa passaggio da un tessuto ad un altro o più semplicemente modifica del tipo di intervento. Il maggior numero di istanze tratta il passaggio dal tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) a Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2) con l'obiettivo di ottenere la possibilità di intervenire più pesantemente sull'edificio: rialzando il sottotetto fino a 120 cm; ampliando la costruzione esistente con locali accessori fino ad una superficie massima di 9 mq; accedendo all'ampliamento una tantum di 30 mq per ogni unità immobiliare; e alla sua totale demolizione e ricostruzione in altro luogo.

Su questo punto, che tocca in maniera diretta il cittadino e la propria abitazione, occorre fare alcune precisazioni.

Prima di tutto la Variante, di cui è in corso la valutazione integrata, non prende in considerazione i contenuti di carattere ordinario del Regolamento Urbanistico che non sono soggetti a decadenza. Viene quindi

mantenuta la classificazione operata cinque anni fa nella sua sostanza, ovvero nel riconoscimento per quegli edifici a cui è stato attribuito il tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) un valore testimoniale storico importante da mantenere nell'ambito del patrimonio edilizio della città di Montevarchi. Di norma, gli edifici soggetti alla ristrutturazione edilizia più soft sono edifici in muratura realizzati fra le due guerre o edifici degli anni '50 e '60 con struttura in cemento armato, che per i loro caratteri compositivi rappresentano esempi interessanti di quel periodo che può essere ormai definito storico.

Pur permanendo dunque l'approccio metodologico originario, le richieste presentate sono state analizzate nell'ottica di far emergere eventuali errori di valutazione: l'accoglimento delle istanze che rilevano tali errori saranno, nel caso, contenute nel Regolamento Urbanistico.

16.1.4. Precisazioni sull'applicazione dell'art.55 della L.R. 1/2005

In uno dei contributi pervenuti viene sollevata una questione di carattere giuridico circa la data di decadenza delle previsioni delle aree soggette a piano attuativo. La decadenza della previsione urbanistica dopo cinque anni dal suo inserimento è disciplinata dall'art.55 comma 5 della L.R. 1/2005 che recita: *"le previsioni di cui al comma 4 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi alla loro approvazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi"*. Il comma 6 continua specificando: *"Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune"*.

L'eccezione che viene sollevata riguarda una variante normativa (Variante n.9 al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del C.C. n.32 del 30.03.2006) diretta ad applicare un correttivo alla modalità attuativa di alcune aree di trasformazione, senza nulla aggiungere alla previsione originaria già presente nel Regolamento Urbanistico approvato nel gennaio 2004. Le aree di trasformazione in questione erano disciplinate da *"schede norma"* in cui era palesemente individuata una **capacità edificatoria massima** derivante dall'indice territoriale assegnato nonché una **capacità edificatoria aggiuntiva** derivante dal meccanismo della perequazione urbanistica, integrabile facoltativamente. L'urbanistica si esprime sempre con parametri massimi, **il parametro massimo dunque in questo caso è costituito dalla sommatoria di due capacità edificatorie**, una espressa dal terreno, l'altra acquisita per trasferimento attraverso la perequazione urbanistica. **La previsione era dunque e-**

spressa nella sua totalità, pur lasciando libero l'operatore di attuare la previsione utilizzando il parametro massimo consentito, ovvero potendo lo stesso rinunciare alla capacità edificatoria o a parte di essa esito della perequazione. **A seguito della approvazione della Variante n.9 si è reso obbligatorio il meccanismo perequativo modificando quindi esclusivamente la modalità attuativa, non l'aspetto conformativo dello strumento.**

16.2. I temi portanti del dibattito

Come si evince dai paragrafi precedenti, il confronto con i cittadini condotto su più fronti ha portato risultati assolutamente interessanti e stimolanti, facendo emergere in maniera chiara la posizione su alcuni temi chiave della variante e più in generale **sullo sviluppo futuro della città di Montevarchi**. In questo paragrafo si intendono riassumere i principali temi emersi nel dibattito, ripercorrendo il processo di ascolto svolto attivando varie forme di partecipazione, come evidenziato nel report dei paragrafi precedenti.

BASTA CON LA CEMENTIFICAZIONE

Uno dei temi più sentiti e più "urlati", che ha infiammato il dibattito, riguarda la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. I cittadini hanno chiaramente espresso il concetto che non occorre più espandere la città, ma la città deve essere dotata di nuovi servizi, in particolare verde pubblico e attrezzature per lo sport dei quali si lamenta la mancanza.

La contestazione prende spunto dalla proposta di spostamento dello stadio, al posto del quale l'Amministrazione propone di realizzare nuovi alloggi per sostenere l'operazione, molto onerosa, di demolizione e ricostruzione dell'impianto.

Gli organi di stampa riportano in più articoli la posizione netta assunta dai cittadini in alcune assemblee pubbliche su questo argomento. Riassumendo poi, quanto emerso nel blog e nelle interviste agli stakeholders si possono individuare posizioni diversificate. Si passa infatti dalla opposizione tout court allo spostamento dello stadio della tifoseria, a posizioni meno drastiche che ritengono opportuno lo spostamento dello stadio, ma sostengono che l'area lasciata libera debba essere utilizzata per dotare la città di nuove attrezzature sportive.

La sostanza del messaggio è comunque costruire meno, costruire meglio, aumentando la dotazione di servizi in particolare verde pubblico e attrezzature per lo sport.

La proposta di variante risponde a queste sollecitazioni. In via generale abbassando l'indice territoriale delle aree di trasformazione da 0.15 mq/mq a 0.10 mq/mq che, tradotto in termini assoluti, significa "costruire meno" con l'obiettivo di non favorire edilizia a bassa densità abitativa, che implica uno sfruttamento massivo della risorsa

territorio per offrire pochi nuovi alloggi, ma nello stesso tempo di agevolare il meccanismo perequativo per incentivare il recupero delle aree degradate.

Per quanto concerne l'area specifica dello stadio sulla quale si è incentrato il dibattito, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, in questa fase, demandare ogni previsione possibile su quell'area a uno studio più approfondito che lega l'operazione spostamento dello stadio alle sorti dell'area di Montevarchi nord, oggetto di una futura pianificazione coordinata con i comuni di San Giovanni e Terranuova Bracciolini come meglio descritto al paragrafo "Giù le mani dal Brilli Peri".

SALVAGUARDIAMO IL PAESAGGIO COLLINARE

Il dibattito ha messo in risalto il tema della **salvaguardia del paesaggio**, inteso non solo come elemento di pregio e di valore comune, ma anche come elemento identitario e di appartenenza. Il tema, affrontato a più livelli (contributo delle associazioni ambientaliste su un intervento specifico), è emerso soprattutto nelle assemblee che si sono svolte nelle frazioni di collina dove è stata condivisa la necessità di ridurre in maniera decisa le previsioni di espansione mutate dal vecchio PRG che il Regolamento Urbanistico aveva già parzialmente ridotto nel 2004, sia per una maggiore consapevolezza raggiunta intorno a questo tema, sia per le direttive del Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale e del Piano di Indirizzo Territoriale.

Ne discende una proposta di riduzione e delocalizzazione della capacità edificatoria come meglio descritta al paragrafo 16.1.2.

TUTELIAMO IL CENTRO STORICO

Un altro degli argomenti sollevato in più occasioni riguarda il centro storico avvertito come uno dei problemi più urgenti da risolvere. Le problematiche rilevate sono molteplici e di diverso ordine, dalla **"perdita di vivibilità"** ai problemi di integrazione con la popolazione di origine extracomunitaria, alla viabilità. Viene evidenziata la necessità di intervenire con misure straordinarie che incentivino il ritorno nel centro storico di residenti, di attività commerciali, studi professionali per avviare il processo di recupero fortemente auspicato.

L'AREA DI MONTEVARCHI NORD

Nel dibattito è emerso in maniera chiara il riconoscimento **dell'elevato potenziale dell'area di Montevarchi nord** come nodo strategico per il Valdarno e non solo per il Comune di Montevarchi.

I suggerimenti convergono sull'ipotesi di farne un'area dedicata all'inse-diamento di attività commerciali di pregio e più in generale di attività terziarie, rispondendo tra l'altro ad una delle principali necessità individuate

per il sistema economico valdarnese, che è quella di una maggiore terziarizzazione a fronte di performance non brillanti dei più tradizionali settori manifatturieri.

Come detto al paragrafo 13.5. “Le istituzioni ne parlano” la definizione del futuro di questa area non può prescindere dalla pianificazione di un sistema infrastrutturale e dalla ricerca di una pianificazione condivisa con i Comuni di San Giovanni e Terranuova Bracciolini.

Il sistema di fondovalle, nell’area di contatto fra i tre comuni, necessita di uno studio approfondito che, a partire da una analisi delle condizioni e delle criticità attuali, possa sviluppare una proposta sostenibile e coordinata che trovi collocazione negli strumenti urbanistici di ciascun comune.

LA MOBILITÀ

Per quanto concerne il problema della mobilità, argomento che interessa molto da vicino i cittadini, la proposta contenuta nella variante che riguarda più interventi, è stata accolta come ipotesi adeguata di risoluzione all’arretratezza strutturale che riguarda, nello specifico, il fondovalle da Montevarchi a Levane.

La razionalizzazione della viabilità è individuata come intervento centrale per Montevarchi e per il Valdarno in generale, sia per aumentare l’attrattiva dell’area nei confronti di imprese ed investitori, sia per accrescerne la vivibilità.

Attenzione particolare è stata posta sul tracciato che dal previsto ponte sul Dogana raggiunge l’ospedale, superando lo svincolo del ponte Mocarini. Sul completamento di questa nuova infrastruttura è emersa, da un lato, la necessità che il tracciato, e non solo il corridoio infrastrutturale, sia presente nel Piano Strutturale in modo da sancire in maniera concreta l’importanza di questo asse stradale per il futuro di Montevarchi (cfr. par. 13.3.2. Il blog: domande e risposte), dall’altro viene messa in evidenza la necessità di intervenire con sistemazioni che curino l’inserimento ambientale del manufatto (tratti in trincea, terrapieni e sistemazioni a verde).

16.3. Gli esiti del processo di partecipazione

Pare opportuno, quale conclusione del processo descritto in questo documento, provare a far emergere il senso di questa operazione che il Comune di Montevarchi ha messo a punto, per la prima volta, in occasione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico in virtù della nuova legislazione sia nazionale che regionale recentemente intervenuta in materia di valutazione integrata e di valutazione ambientale strategica (Regolamento regionale n.4/R/2007, D.Lgs.4/2008).

L’Amministrazione Comunale ha inteso, attraverso **varie forme di comunicazione/partecipazione**, coinvolgere nel processo un numero

quanto più ampio di cittadini, sia singoli che organizzati, ricorrendo a forme tradizionali (le assemblee pubbliche, gli incontri con le associazioni di categoria, culturali ecc) e forme del tutto nuove soprattutto applicate alla pianificazione (interviste, focus group, blog).

Contestualmente si è svolto anche **un processo di approfondimento tecnico** sulla proposta di variante che ha visto coinvolte “le autorità competenti in materia ambientale” e gli enti gestori dei servizi.

Il processo di ascolto, che ha avuto inizio all'indomani della pubblicazione del documento di Valutazione intermedia/ Rapporto ambientale preliminare (Del.C.C. n.47 del 29.05.2009), si è chiuso con i focus group che si sono svolti all'inizio di settembre.

E' interessante, prima di affrontare nel merito gli esiti del percorso partecipativo, offrire un quadro riassuntivo della risposta dei cittadini, singoli e organizzati, alla sollecitazione mediata e non della Amministrazione Comunale:

- si sono svolte nel capoluogo e nelle frazioni **sette assemblee pubbliche** che hanno visto la partecipazione di **circa 275 persone**;
- sono state invitate **16 associazioni di categoria, 6 sono intervenute**;
- sono state invitate **14 fra associazioni culturali, ambientaliste ecc, nessuna è intervenuta**;
- sono stati invitati **gli ordini e i collegi professionali: è intervenuto solo il collegio dei geometri della Provincia di Arezzo con 1 consigliere delegato**, sono intervenuti 3 geometri e 1 ingegnere, liberi professionisti oltre che 1 rappresentante SICET – CISL;
- hanno partecipato al **focus group 23 cittadini su 30 invitati**;
- sono stati intervistati **9 stakeholders**;
- sono pervenuti **9 contributi sul Blog da parte di 3 cittadini e 1 consigliere comunale**;
- i **“lettori”** dei vari documenti di Valutazione intermedia/ Rapporto ambientale preliminare pubblicati sul sito **sono stati circa 15000**;
- sono stati **pubblicati 17 articoli sulle testate locali**.

Preme sottolineare che l'esperienza del *focus group* svoltasi a Monteverchi è stata oggetto di una comunicazione dal titolo **“Comunicare l'urbanistica, rappresentare e intervenire nel territorio”**, da parte dell'associazione culturale *artway of thinking* al Convegno INU **“Il piano al tempo della crisi”** (Verona, Palazzo della Ragione 23 settembre 02 ottobre 2009).

Si può affermare, dunque, che vi sia stato un confronto con la cittadinanza che ha visto emergere alcuni temi ricorrenti e che ha visto **i cittadini assumere consapevolezza rispetto alla complessità della pianificazione**. Nel report viene più volte sottolineata dai cittadini la difficoltà di

comprendere il linguaggio dell'urbanistica, linguaggio che purtroppo rispecchia la complessità degli strumenti che oggi, più di prima, rappresentano la sintesi di molteplici discipline (urbanistica, ambientale, paesaggistica ecc.), tradotta in troppe regole esito di normative generali e di settore.

L'Amministrazione Comunale si è adoperata per attivare differenziate modalità di comunicazione/ partecipazione che in alcuni casi, purtroppo non in tutti, hanno permesso di superare la difficoltà iniziale di approccio alla materia.

Provando a sintetizzare per punti l'intero processo nei passaggi più salienti si potrebbe affermare che i cittadini:

- hanno apprezzato, anche se con qualche riserva di scetticismo, l'informazione su una ipotesi di sviluppo futuro della città in itinere;
- hanno acquisito consapevolezza sulla complessità del governo del territorio;
- hanno acquisito, in taluni casi, dimestichezza con il linguaggio dell'urbanistica (UTOE, perequazione, ecc.);
- hanno espresso precise opinioni sulle proposte inserite nella variante (cfr. par. 16.2. *I temi portanti del dibattito*)

superando l'approccio istintivo di porre sul tavolo i propri casi specifici e/o di disapprovazione generale sull'operato della Amministrazione Comunale.

Più tiepida è stata la risposta da parte della **società organizzata**, come si può rilevare dalle presenze sopraelencate. Poche sono le associazioni che si sono rese disponibili ad un confronto sui temi della variante, esiguo anche il numero dei rappresentanti degli ordini e dei collegi professionali. Grandi assenti le associazioni ambientaliste che sono intervenute solo con un contributo su un intervento specifico (cfr. par. 13.1. *I cittadini ci scrivono*).

Per quanto riguarda l'approfondimento tecnico, che si è svolto contestualmente al processo di ascolto, nella conferenza dei servizi convocata con le **“autorità competenti in materia ambientale”** è da rilevare l'assenza e la mancanza di contributi da parte della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo.

Maggiore partecipazione si è rilevata per quanto riguarda l'incontro organizzato con gli enti gestori dei servizi che hanno preso visione della proposta. In quella sede è stato collegialmente richiesta una tavola esplicativa del carico urbanistico previsto complessivamente sul territorio del Comune di Montevarchi per poter meglio valutare le eventuali criticità della rete, delle risorse ecc.

Pur avendo predisposto e inviato il nuovo elaborato richiesto, solo Telecom ha risposto in maniera puntuale e circostanziata evidenziando una serie di interventi necessari ad adeguare la rete alle nuove previsioni.

I CONTRIBUTI ALLA RELAZIONE DI SINTESI FINALE

Nella Relazione di sintesi finale sono state descritte le fasi del processo di valutazione e le forme di partecipazione svolte, e sono state esplicitate e motivate le modifiche e le integrazioni apportate al progetto di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. A seguito della sua approvazione avvenuta con Del.G.C.n.25 del 29.10.2009, la Relazione di Sintesi finale è stata messa a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati, rendendola consultabile a partire dal 9 novembre 2009 sul sito internet del Comune di Montevarchi e presso gli uffici comunali.

I contributi pervenuti sono stati 11 e si sostanziano prevalentemente in richieste di carattere puntuale. Sono stati suddivisi all'interno delle tipologie già adottate durante il processo di valutazione, per cui anche il loro apporto al progetto di variante tiene conto di quanto elaborato fino ad ora. I contributi possono essere schematicamente descritti e raggruppati come di seguito riportato.

Due istanze hanno come oggetto modifiche alle aree di trasformazione, ed in particolare alle aree AT_R19 "LEVANELLA" e AT_R40 "VIA PIAVE". Più precisamente, si chiede la previsione di un'ulteriore sub comparto per l'area di trasformazione ubicata a Levanella (prot.n.42077/16.11.2009), mentre per quanto concerne l'area di trasformazione AT_R40 "VIA PIAVE", si chiede il mantenimento della destinazione a verde pubblico attrezzato dell'area posta lungo via Amendola. (prot.n.42456/18.11.2009).

Tre istanze (prot.n.42812/20.11.09 – 42928/23.11.09 – 43276/25.11.09), di cui una ad integrazione di contributi già presentati, riguardano l'inserimento a vario titolo di nuove aree edificabili (lotto libero, aree di recupero a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva in area agricola,

Due istanze (prot.n.44142/02.12.09 – 44723/09.12.09) sono relative alla modifica del tipo di intervento a cui è soggetto lo specifico manufatto evidenziato in ciascuna delle richieste.

Due istanze (prot.n.43166/24.11.09 – 43679/27.11.09) hanno ad oggetto la modifica degli interventi ammessi in zona agricola, e specificatamente con la prima si chiede di poter realizzare una tettoia per il ricovero di automezzi aziendali, e con la seconda la realizzazione di un deposito a cielo aperto di materiali inerti.

Una istanza (prot.n.42266/17.11.2009) chiede di perimetrare l'area di proprietà come area a destinazione turistico-ricettiva, oltre alla richiesta di aggiornare le carte con gli edifici oggetto di permesso a costruire e con quelli già realizzati.

Una istanza (prot.n.43273/25.11.2009), infine, contiene la richiesta di prevedere un percorso pedonale che colleghi la lottizzazione "Belvedere" con l'abitato di Moncioni e un'area per parcheggi pubblici. Tale previsione è ritenuta indispensabile. Si condivide anche la previsione di abbassare la l'indice territoriale dell'area di trasformazione prevista.