



comune di montevarchi - provincia di arezzo

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

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTERMEDIA

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

- allegato A: le aree connotate da condizioni di degrado

maggio 2009

Sindaco *Giorgio Valentini*

Assessore *Moreno Grassi*

Responsabile del procedimento *Stefania Fanfani*

Garante della comunicazione *Francesca Barucci*

Progetto *Stefania Fanfani*
Domenico Scrascia

Sistema informativo *Ugo Fabbri*

Ufficio di piano *Gabriele Banchetti*
Stefano Borchì
Giovanni Parlanti

1. <i>PREMESSA</i>	7
2. <i>LE AREE CONNOTATE DA CONDIZIONI DI DEGRADO</i>	
2.1. <i>Ex-Cir</i>	9
2.2. <i>Via Burzagli 1</i>	17
2.3. <i>Via Burzagli 2</i>	25
2.4. <i>Piazza XX Settembre Interno</i>	31
2.5. <i>Ex-Pastificio</i>	39
2.6. <i>Via Fonte Moschetta</i>	45
2.7. <i>Dogana</i>	51
2.8. <i>Via Marconi 1</i>	57
2.9. <i>Via Marconi 2</i>	65
2.10. <i>Via Marconi 3</i>	71
2.11. <i>Ex Magazzini Ortofrutta</i>	77
2.12. <i>Il Palazzetto</i>	83
2.13. <i>Levane Centro</i>	89
2.14. <i>La Vigna</i>	97
2.15. <i>La Villa II</i>	103
2.16. <i>Via della Costa</i>	109
2.17. <i>Podere Casa Nuova d'Ambra</i>	113

1. premessa

Il documento che segue è l'esito di una ricognizione su tutto il territorio comunale delle aree connotate da condizioni di degrado. Si tratta per lo più aree industriali e artigianali dismesse all'interno del centro abitato o di aree caratterizzate da un uso improprio che ha indotto un elevato stato di degrado sia fisico che sociale sulle quali è necessario intervenire, anche con la pianificazione, per promuovere ed incentivare il loro recupero e la loro trasformazione.

Fra le aree rilevate, sono state individuate anche 3 aree dismesse ubicate in zona agricola caratterizzate da volumetrie abbandonate molto consistenti che meritano una riflessione approfondita proprio in relazione alla loro ubicazione, nell'ipotesi di una loro trasformazione.

Il documento, costituito da 17 schede, corredate di un'ampia documentazione fotografica, inquadrano e localizzano l'area degradata e forniscono una prima valutazione sullo stato, la consistenza, il valore storico architettonico degli edifici presenti e il livello di degrado urbanistico, fisico, igienico e socio-economico.

Il lavoro fin qui svolto, mettendo in evidenza situazioni complesse con risvolti non solo di carattere urbanistico, costituirà base per la discussione che si aprirà con la pubblicazione del documento di valutazione intermedia/rapporto ambientale di cui questo dossier di analisi costituisce parte integrante.

Le proposte, le segnalazioni e i contributi in merito, che perverranno in questa fase di partecipazione aperta a tutta la cittadinanza costituiranno utili apporti per la definizione delle previsioni della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico in corso di redazione.

2.1. Ex-Cir



rilievo fotografico

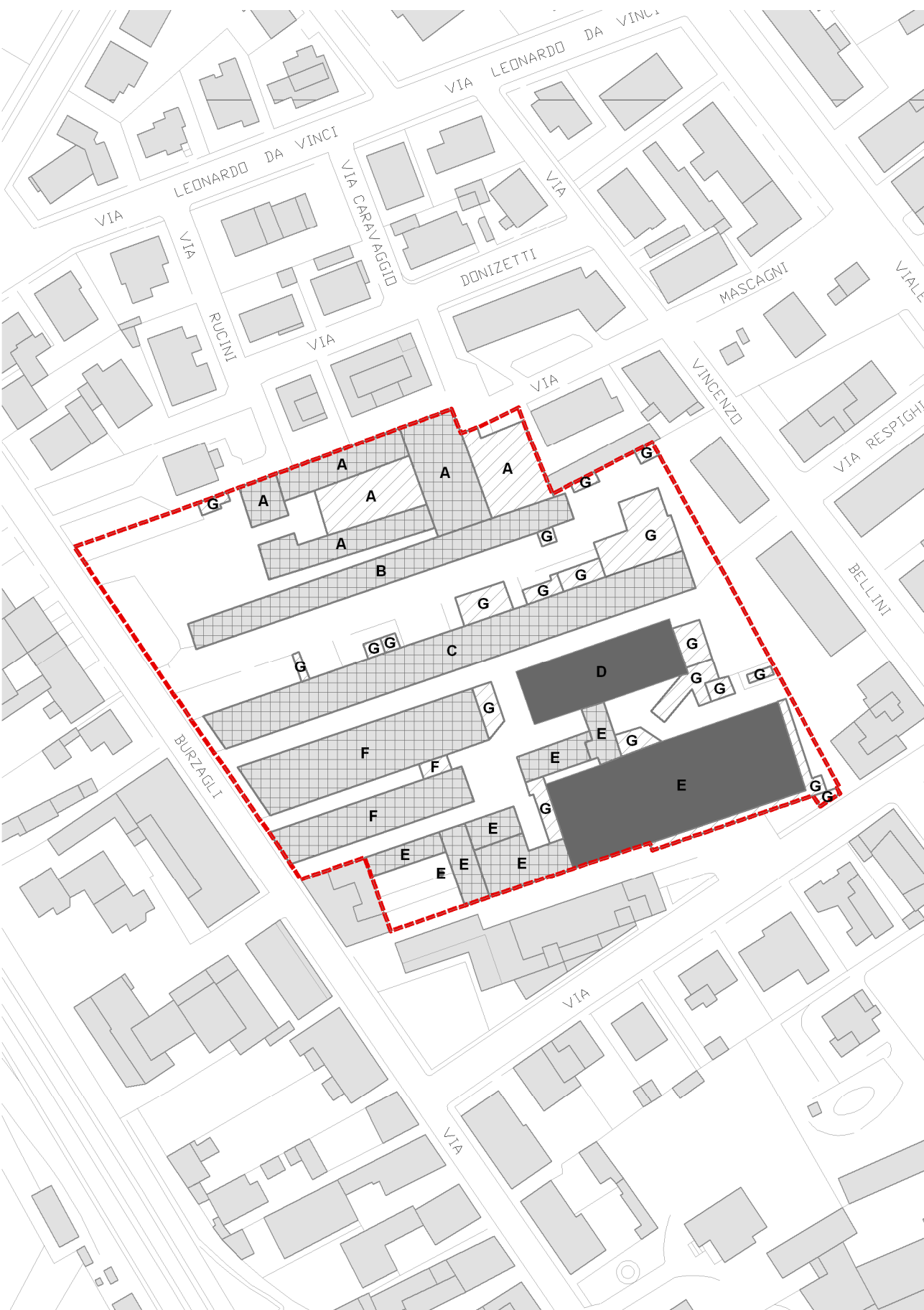


rilievo fotografico



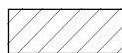
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X							X	
B	X				X	X			
C	X				X			X	
D	X				X	X			X
E	X	X		X	X	X			X
F	X				X	X	X		X
G			X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



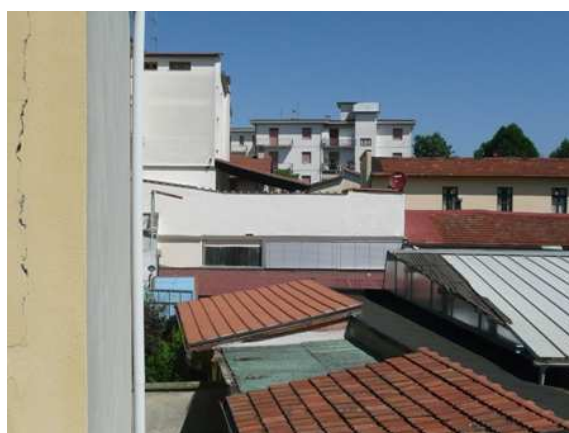
edificio di valore



2.2. Via Burzagli 1



rilevo fotografico

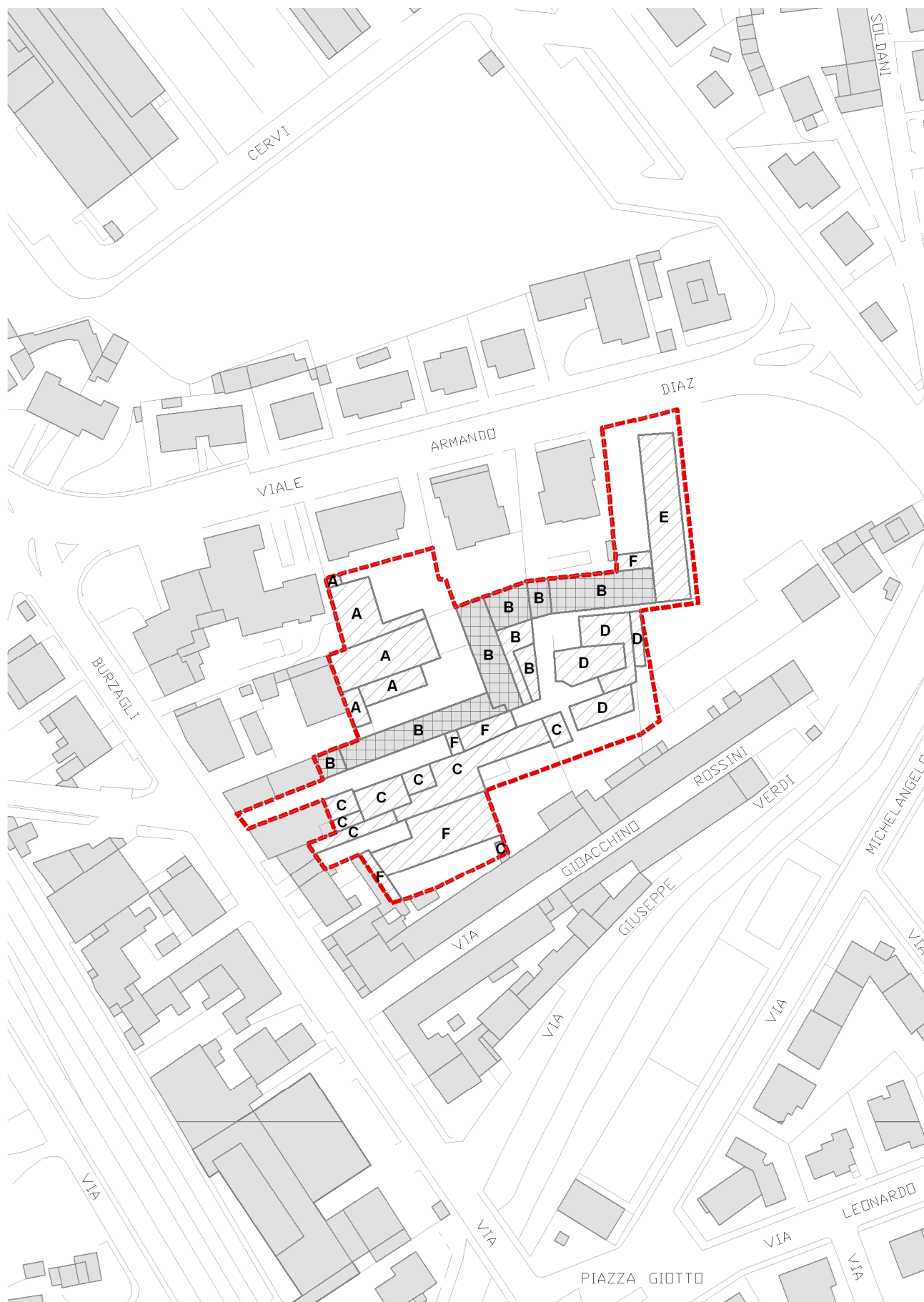


rilievo fotografico



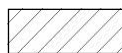
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X	X	X	X	X	X	X	X	
B	X				X	X			X
C	X	X			X	X	X		X
D	X	X	X		X	X	X		X
E	X								
F			X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore

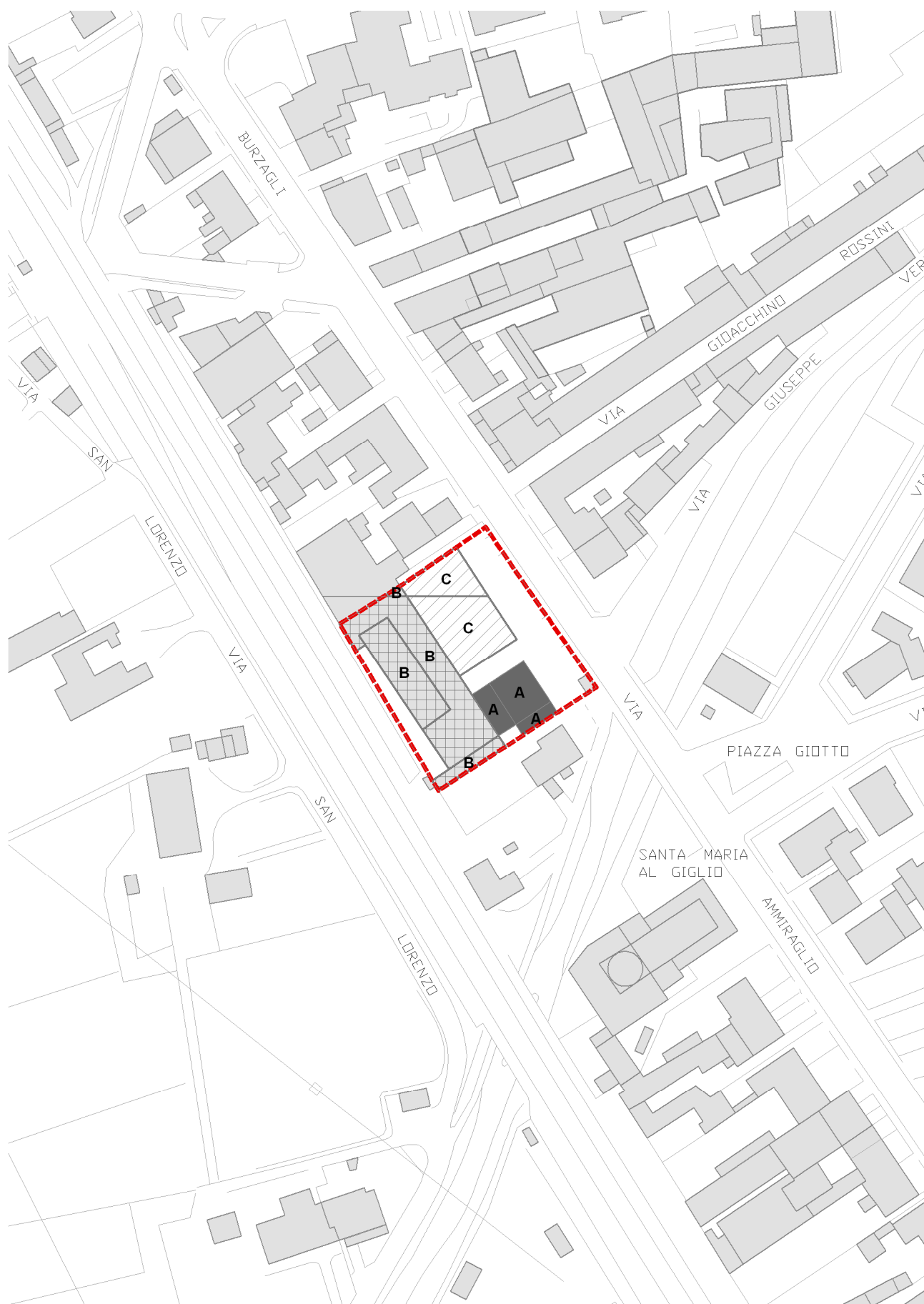


2.3. Via Burzagli 2



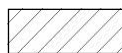
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X				X			
B	X	X		X	X	X		X	X
C		X	X	X		X		X	X

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore



2.4. Piazza XX Settembre Interno



rilevo fotografico



rilievo fotografico

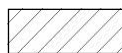


rilevo fotografico



edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X		X	X	X		X	X	
B	X	X	X		X				
C		X	X	X	X				
D	X							X	
E	X							X	
F									
G		X				X			X

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore

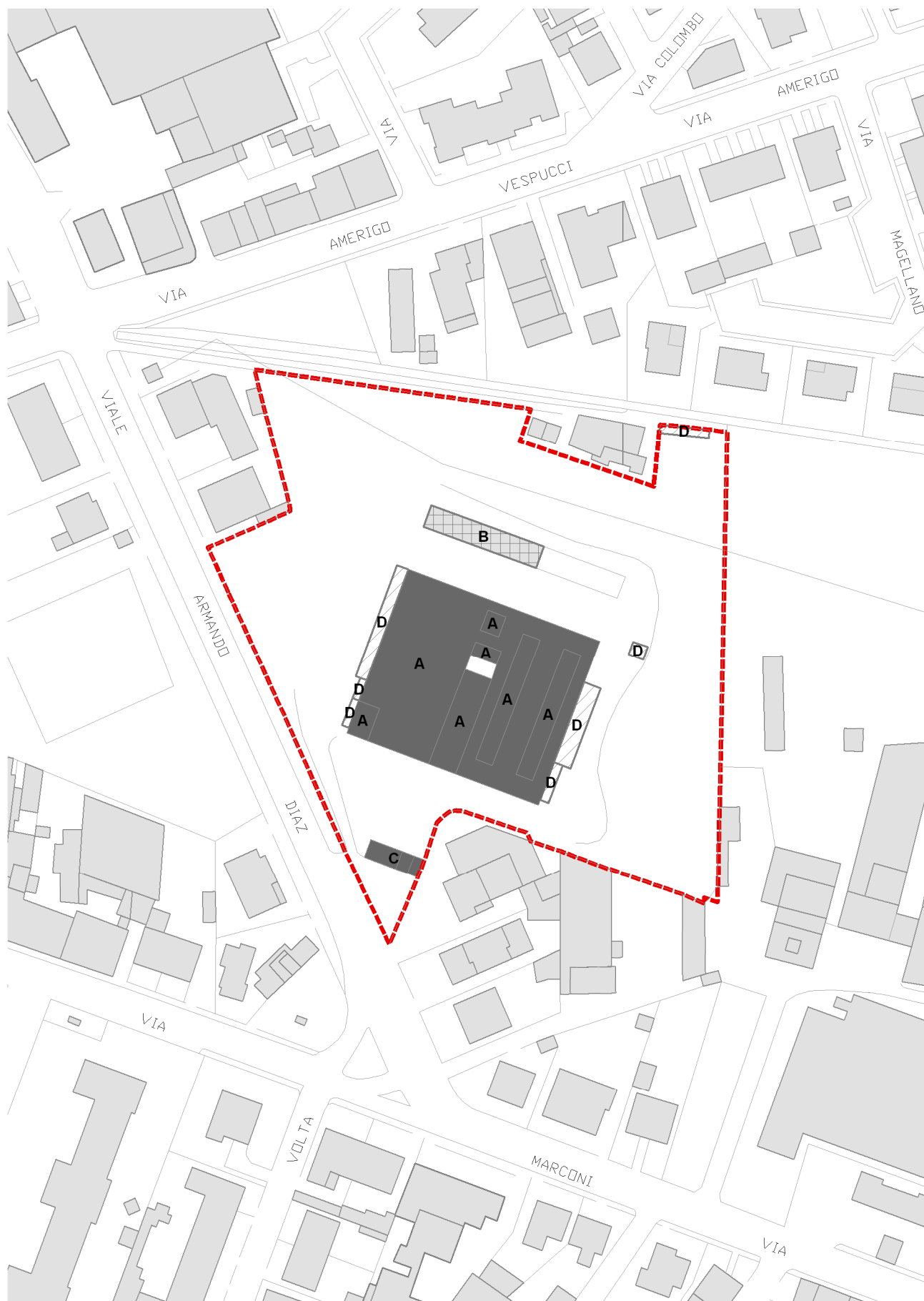


2.5. Ex-Pastificio



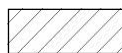
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X	X		X	X	X			X
B	X	X		X	X	X			X
C	X				X	X			X
D			X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



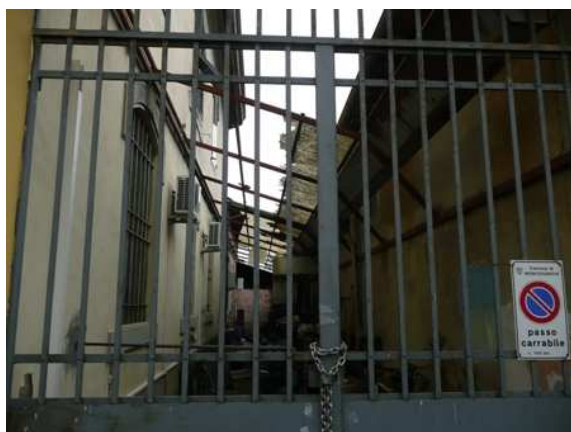
edificio di valore

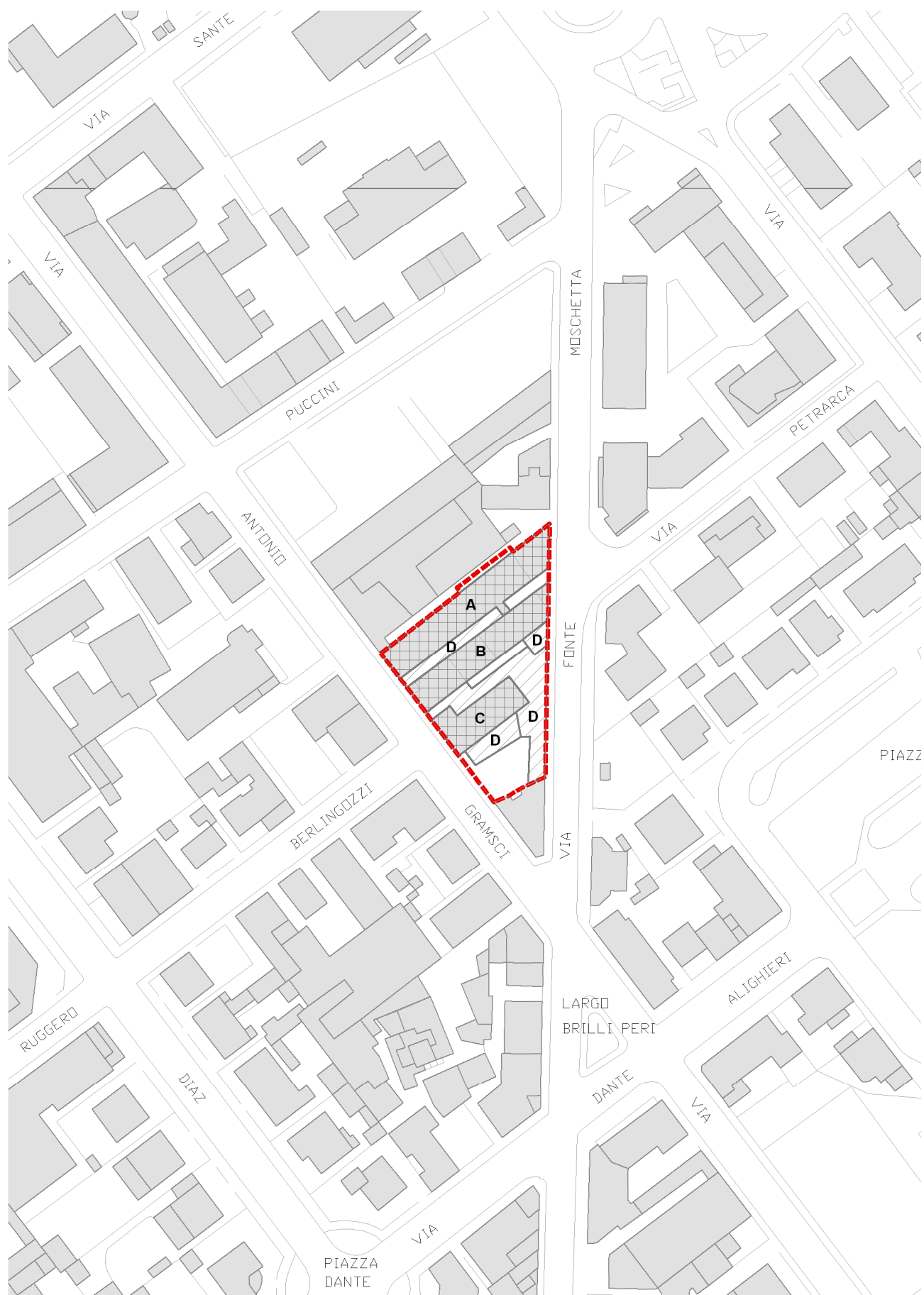


2.6. Via Fonte Moschetta



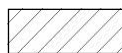
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa falscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X				X				
B	X				X				
C	X				X				
D			X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore



2.7. Dogana



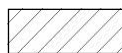
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa falscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X	X	X		X	X		X	
B	X				X		X	X	
C	X				X		X	X	
D	X	X	X		X	X		X	

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore



2.8. Via Marconi 1



rilevo fotografico

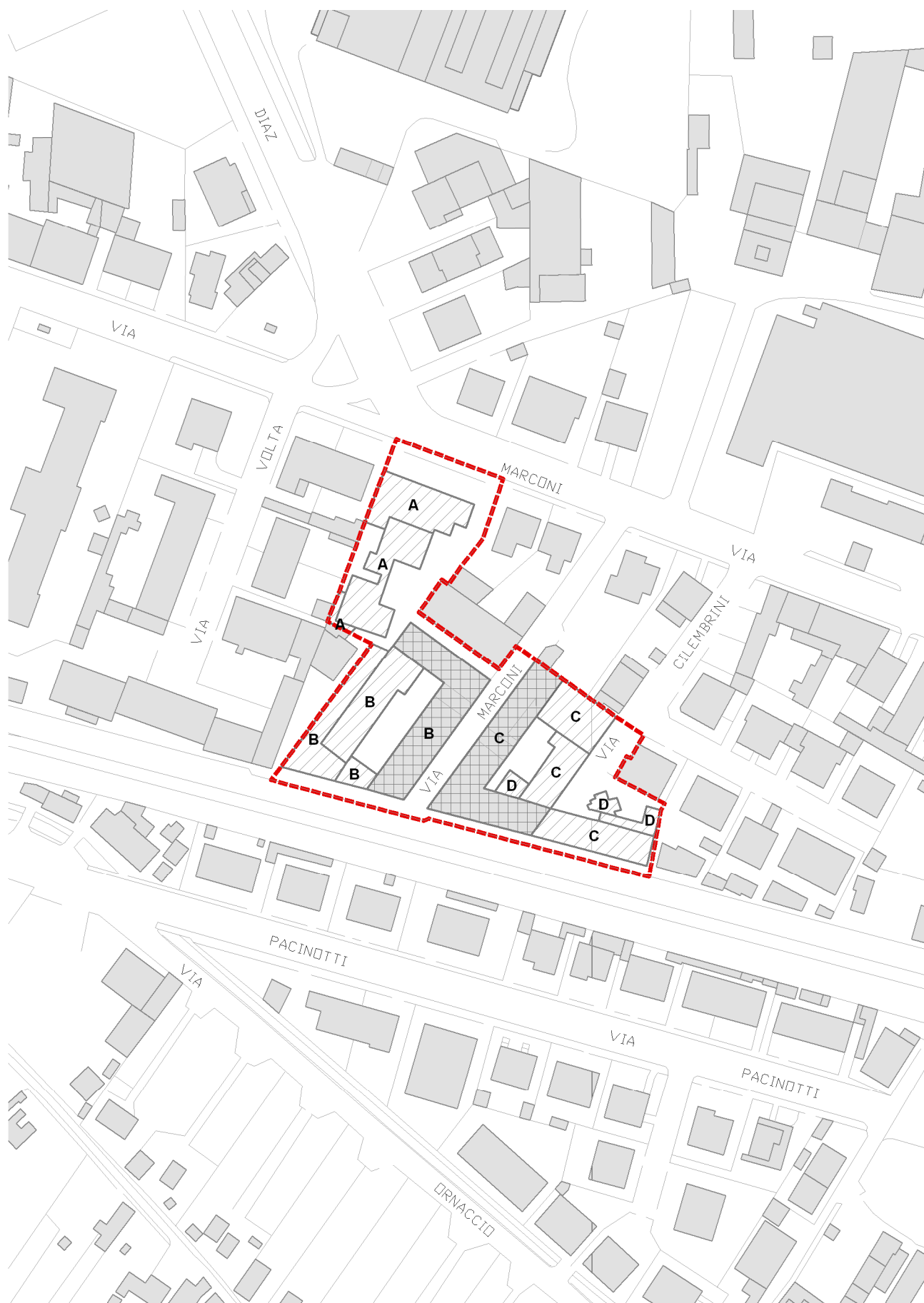


rilievo fotografico



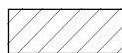
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X	X							
B	X	X			X	X		X	
C	X	X			X	X		X	
D			X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore

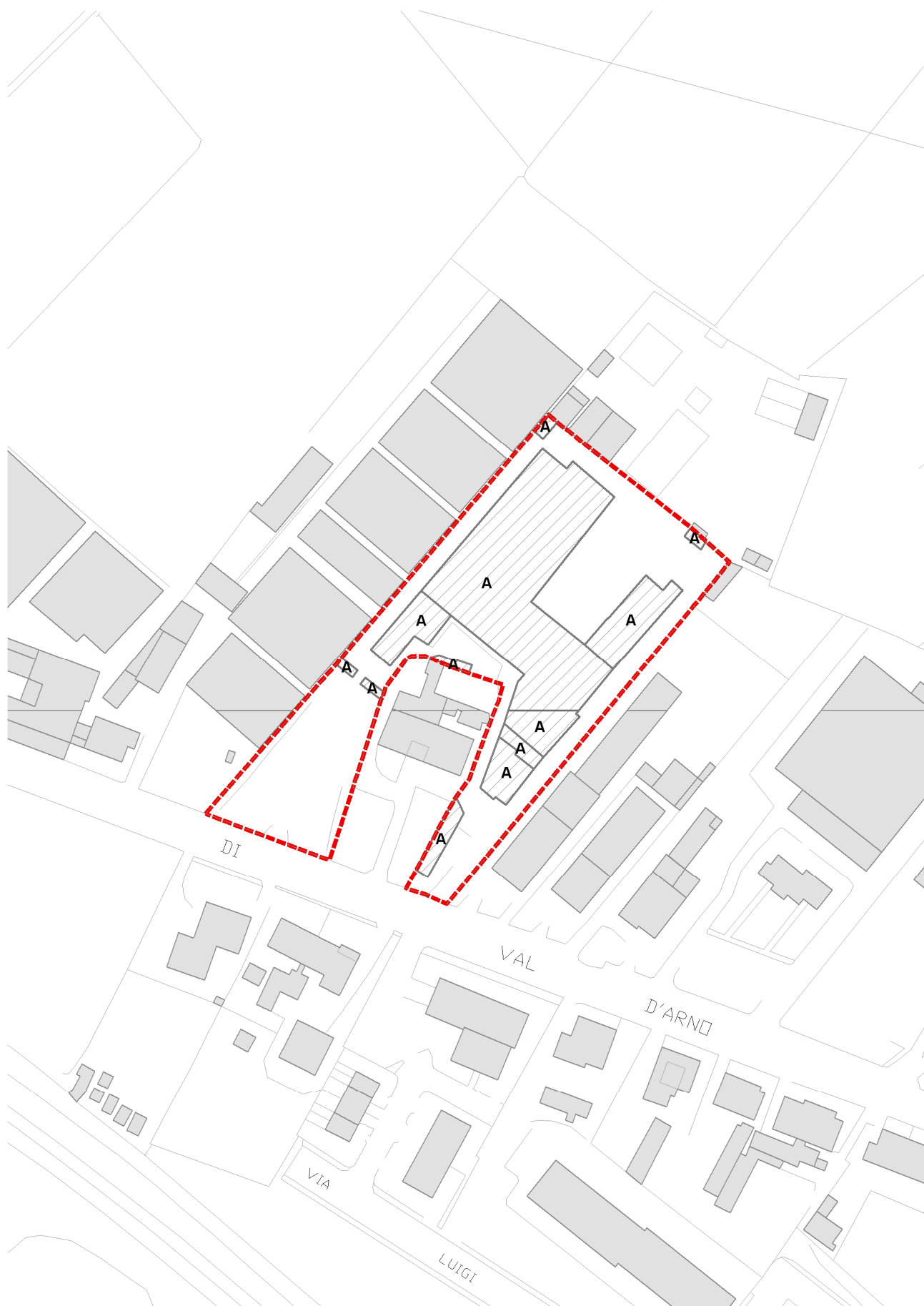


2.9. Via Marconi 2



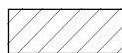
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa falscezza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X	X	X	X	X		X	X

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore

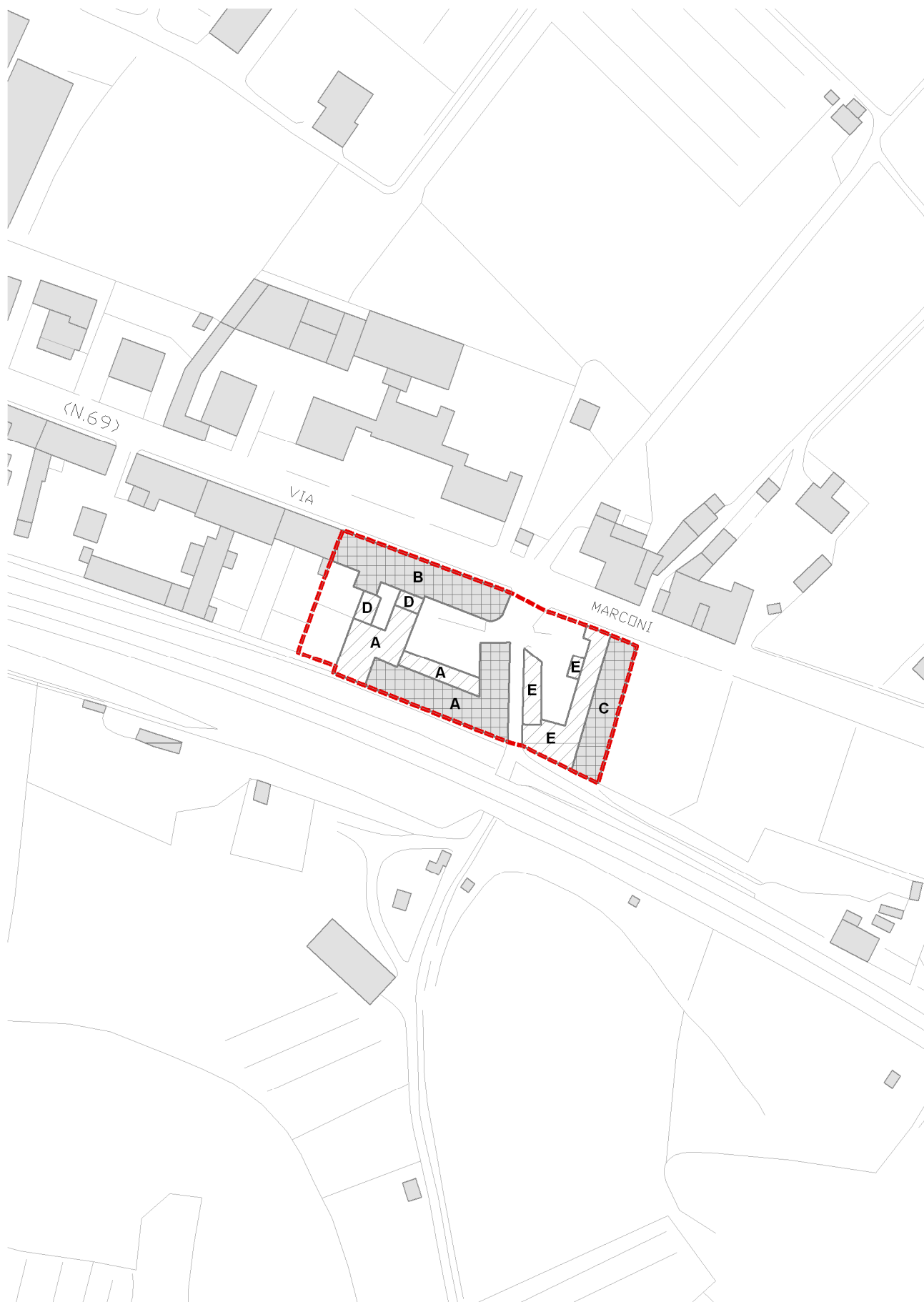


2.10. Via Marconi 3



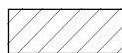
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X		X	X	X			X
B		X				X			
C		X		X	X	X			X
D			X						
E		X	X	X					X

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore

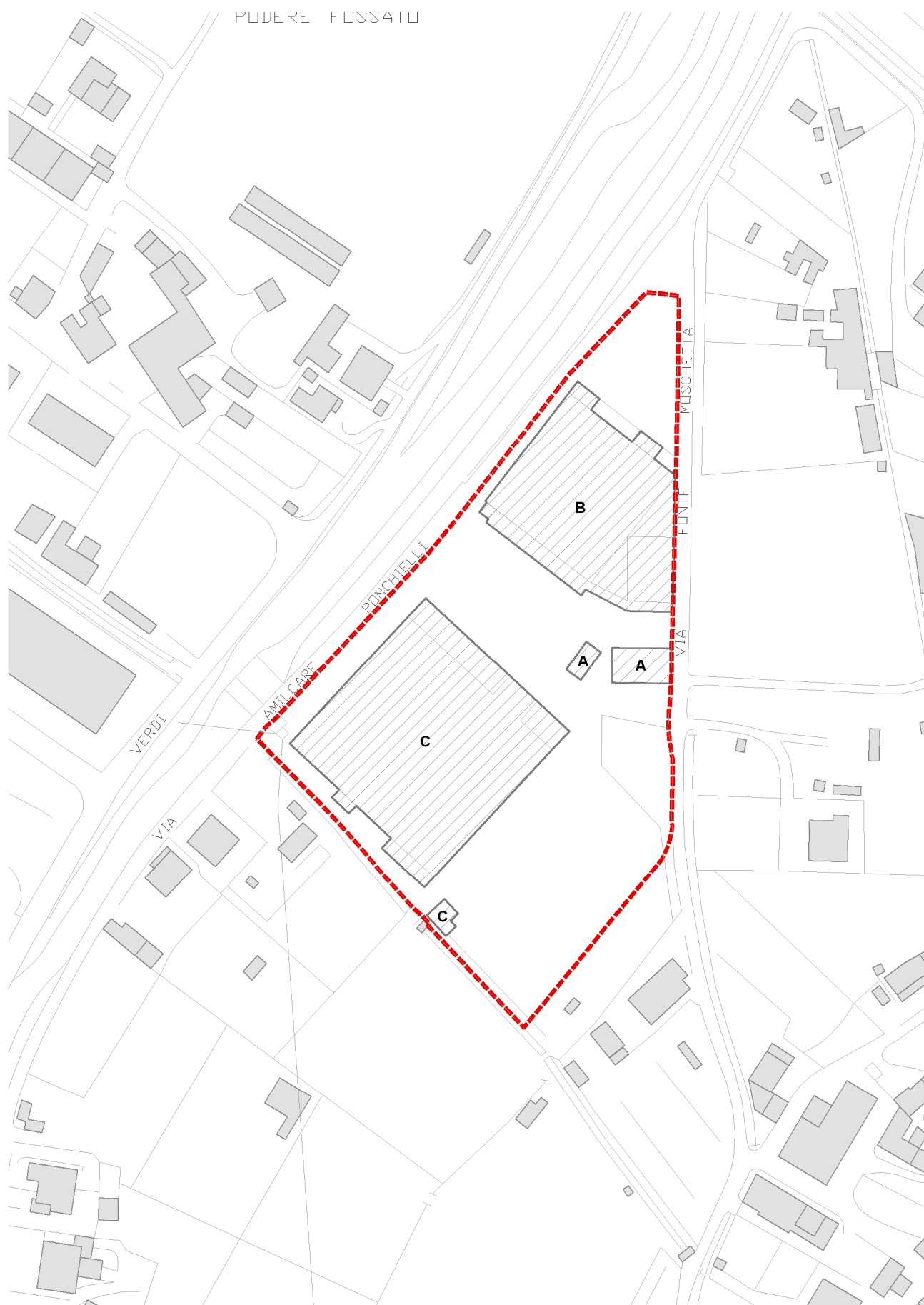


2.11. Ex Magazzini Ortofrutta



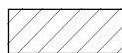
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fascezza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X								
B	X								
C	X								X

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore

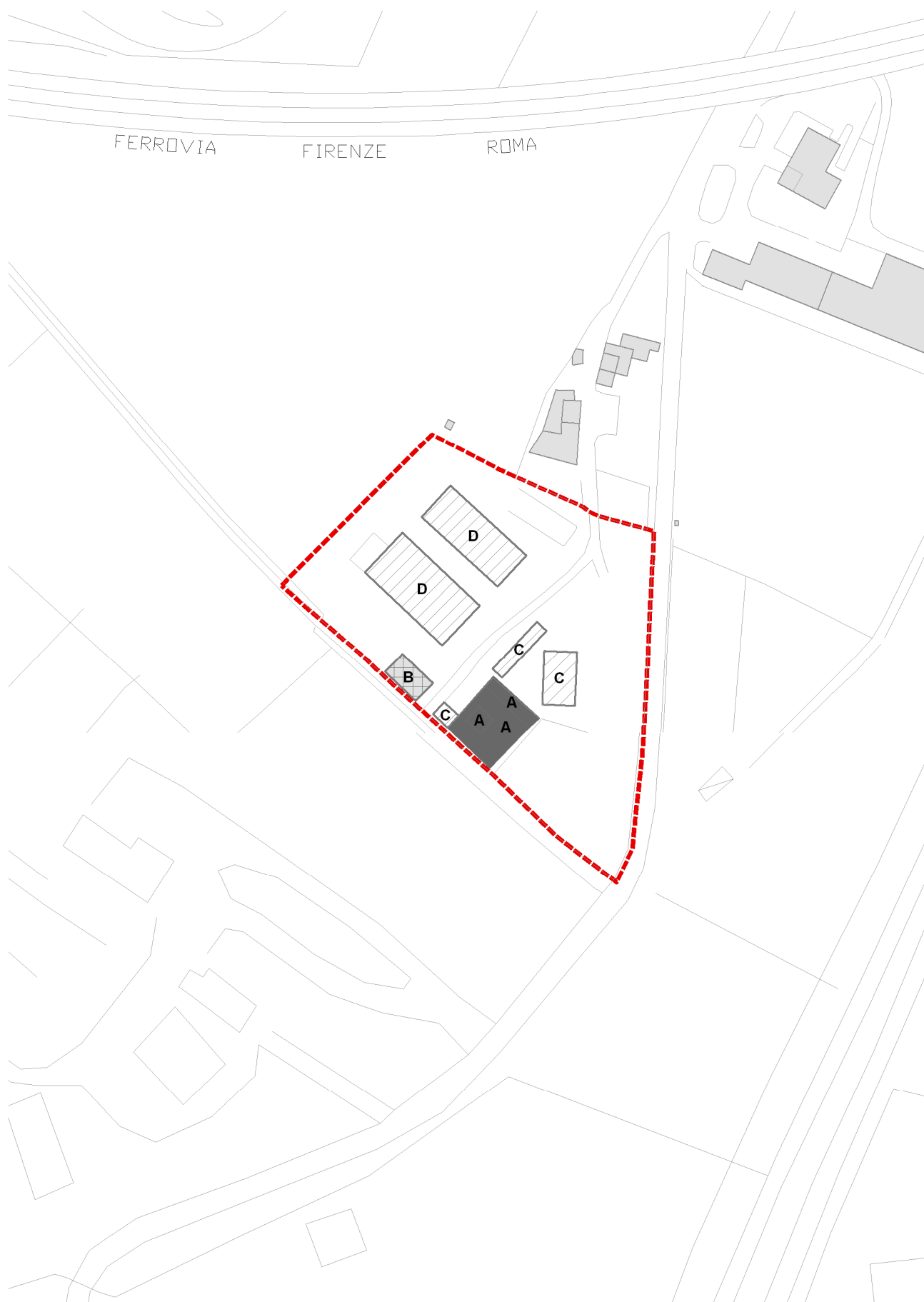


2.12. Il Palazzetto



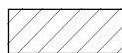
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X		X	X	X			X
B		X		X	X	X			
C			X						
D			X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore



2.13. Levane Centro



rilievo fotografico

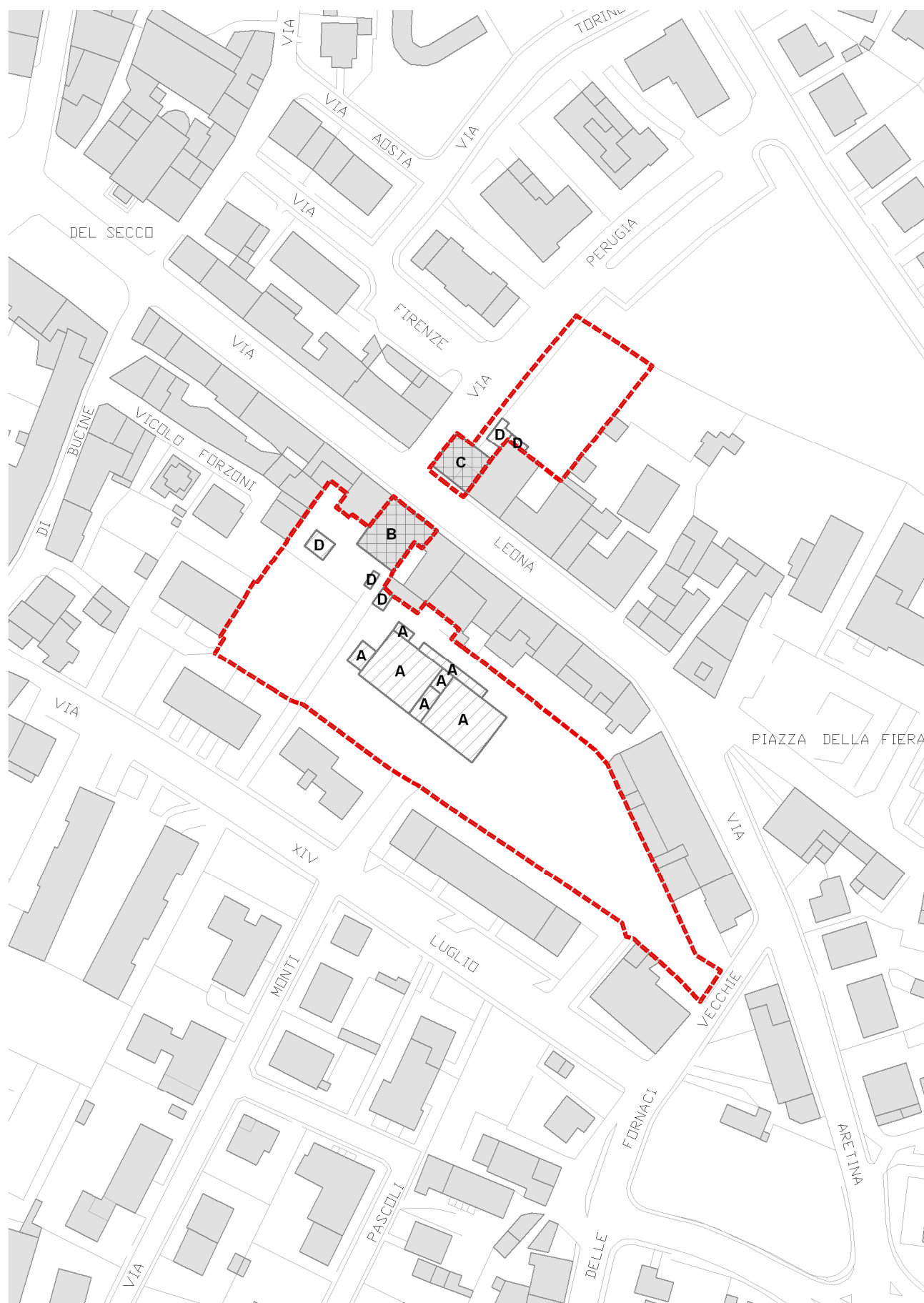


rilievo fotografico



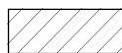
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X			X	X		X	X
B	X								
C									
D			X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore

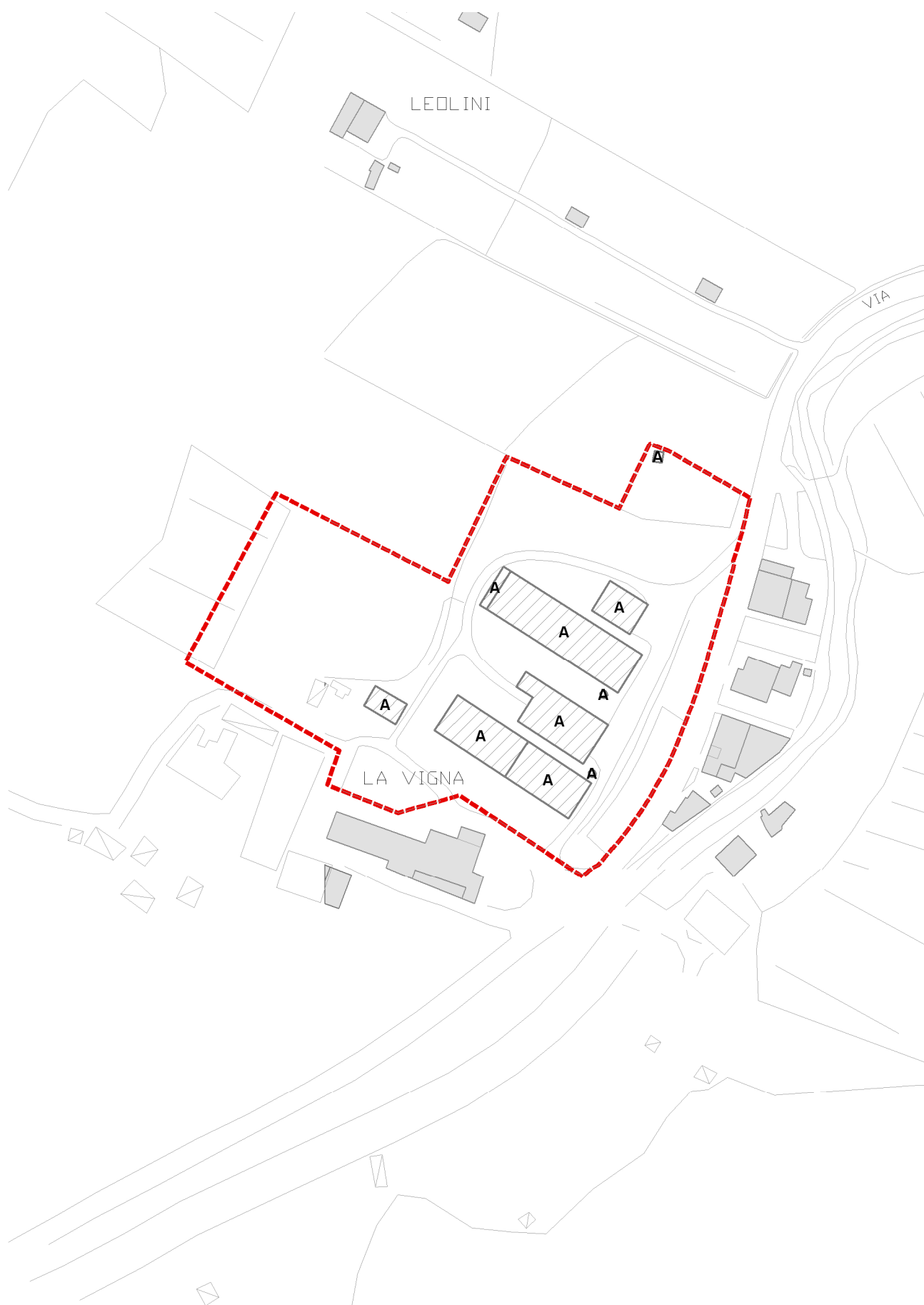


2.14. La Vigna



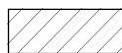
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa falscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X	X		X	X	X		X

legenda:



edificio di scarso valore



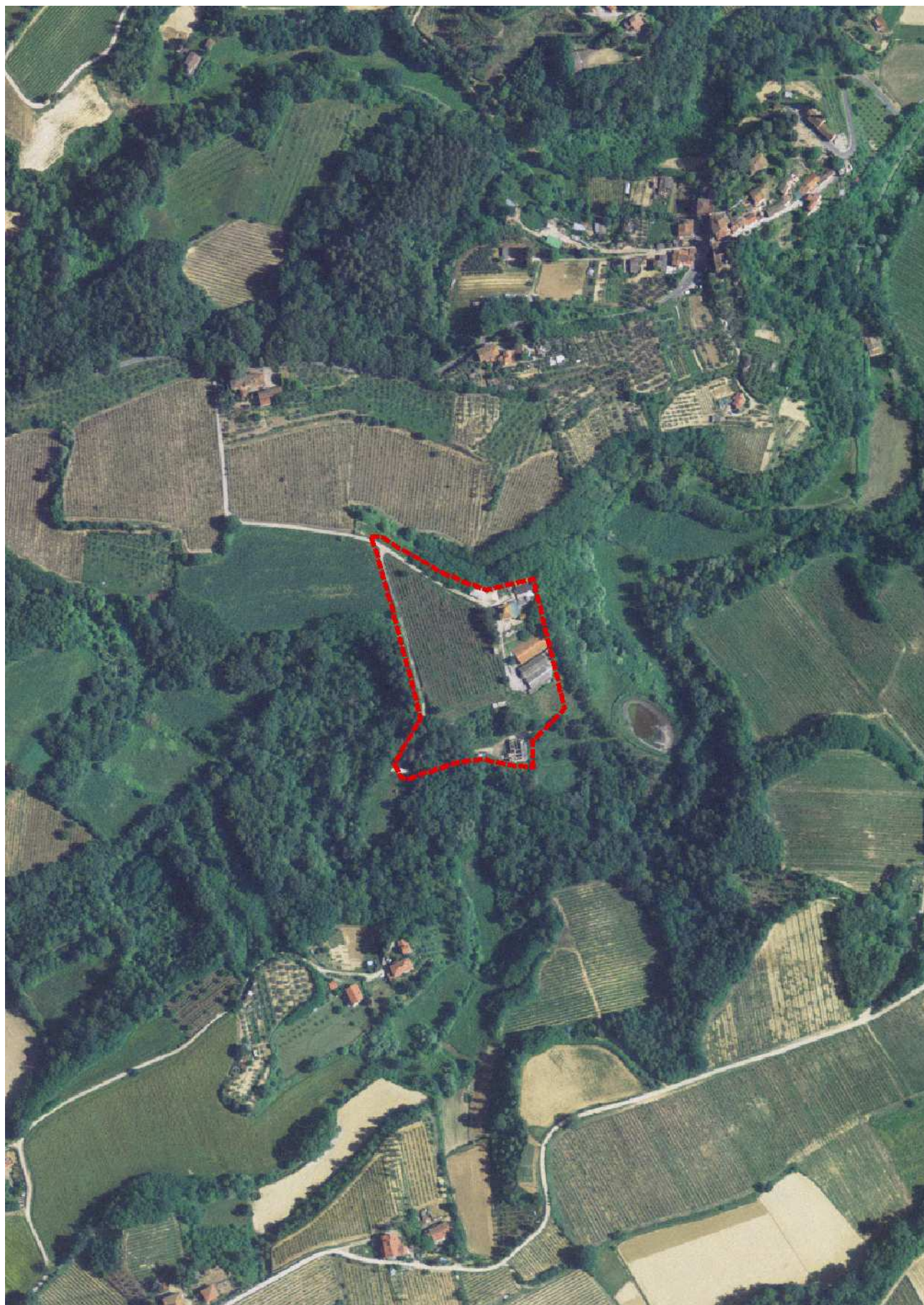
edificio di medio valore



edificio di valore

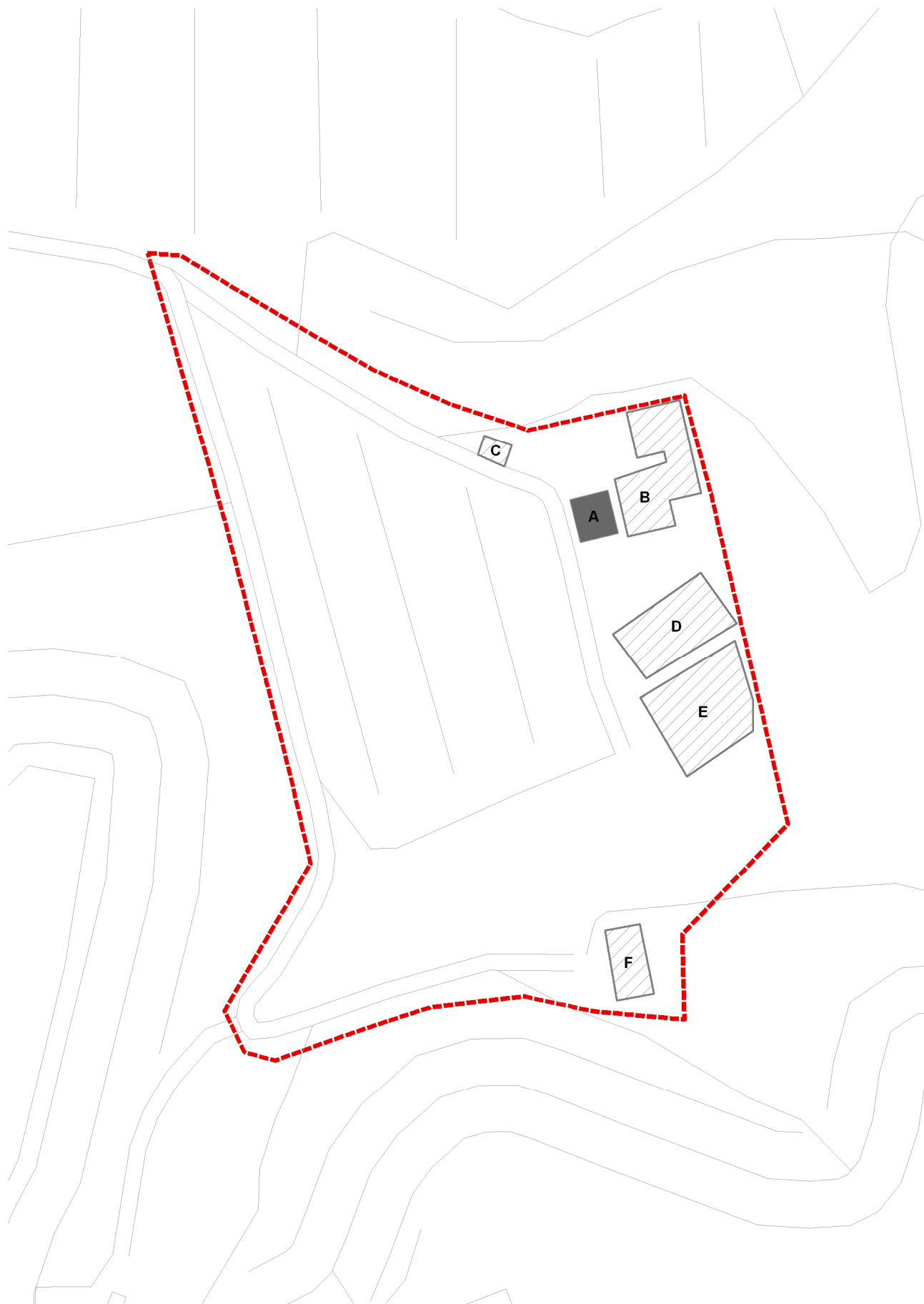


2.15. La Villa II



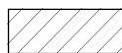
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	manca o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X		X	X	X			X
B		X	X	X		X			X
C			X						
D		X	X	X		X			X
E		X	X	X		X			X
F			X						

legenda:



edificio di scarso valore



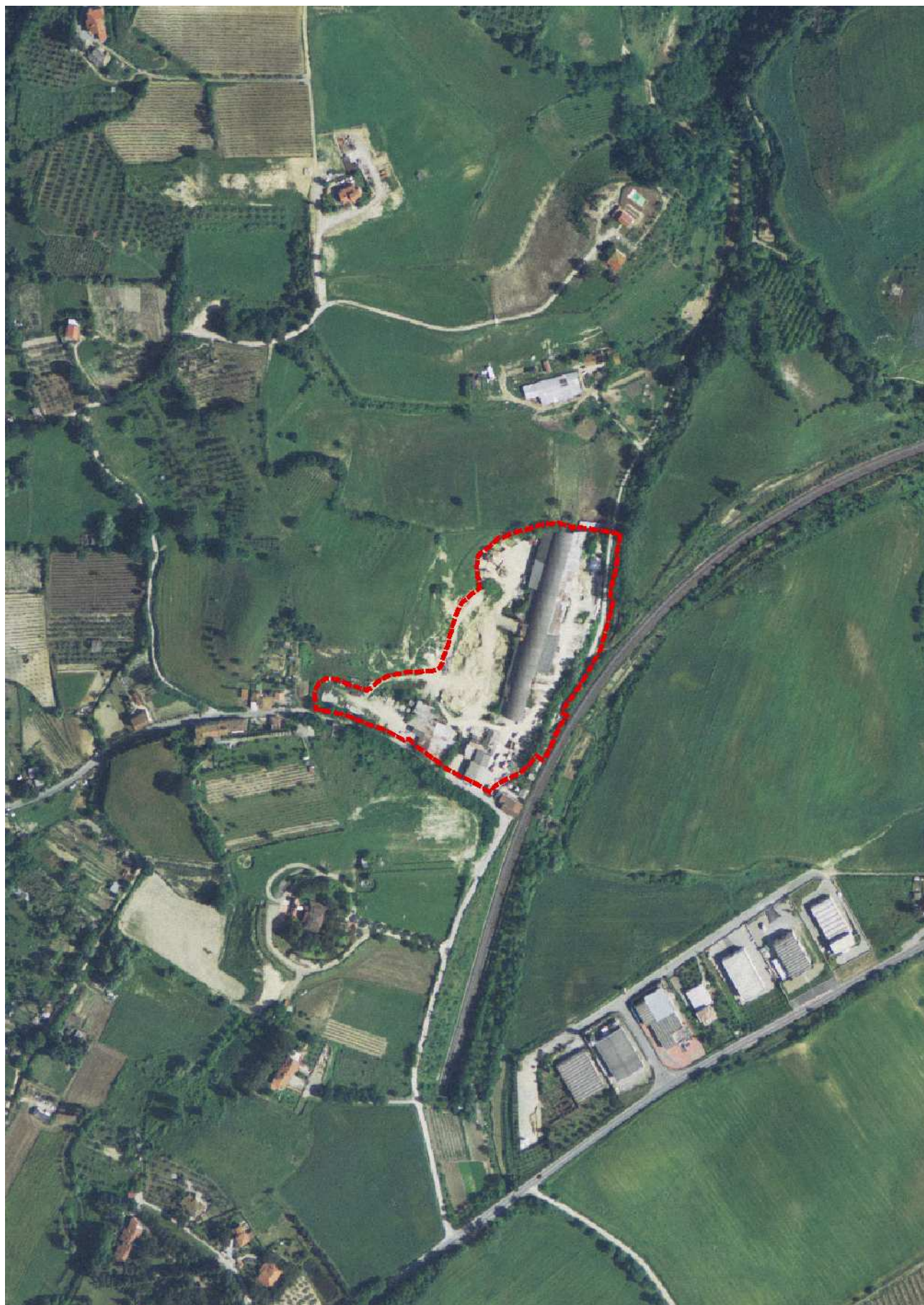
edificio di medio valore



edificio di valore

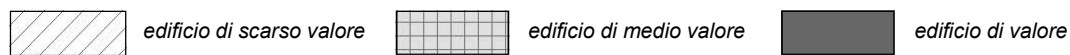


2.16. Via della Costa



edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa falscezza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A	X	X	X	X	X	X	X		

legenda:

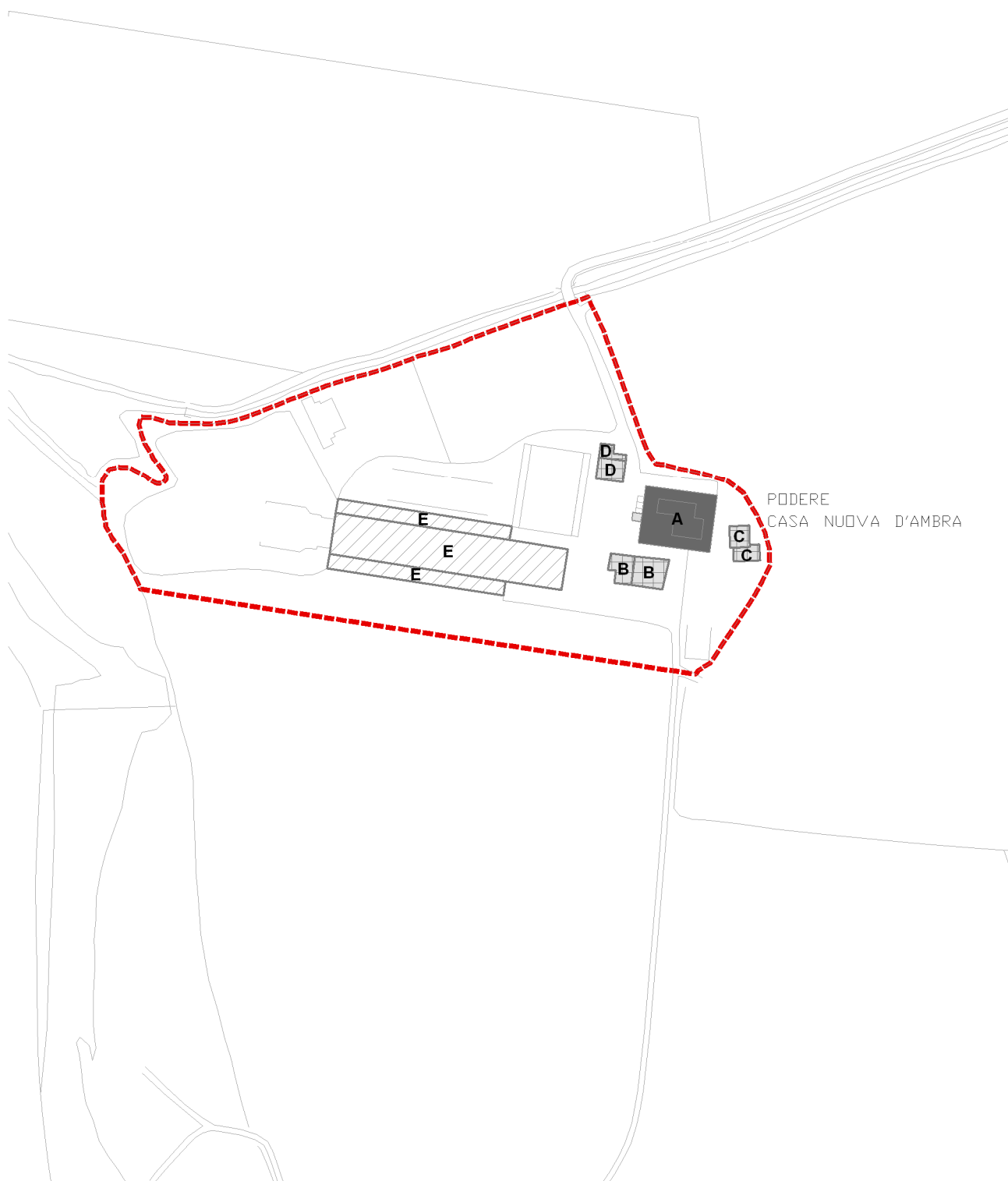


2.17. Podere Casa Nuova d'Ambra



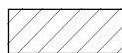
rilevo fotografico





edificio	degrado urbanistico	degrado fisico			degrado igienico		degrado socio-economico		
	insufficienza di standards urbanistici	diffusa falscenza delle strutture e delle finiture	inadeguatezza tipologica	precarie condizioni di staticità	mancaenza o insufficienza di impianti tecnologici	ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione	impropria utilizzazione	strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali	sotto utilizzazione o abbandono
A		X		X	X	X			X
B		X		X	X	X			X
C		X		X	X	X			X
D		X		X	X				
E		X	X						

legenda:



edificio di scarso valore



edificio di medio valore



edificio di valore



