

# **IL PIANO STRUTTURALE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO**

## **RELAZIONE GENERALE SINTESI QUADRO CONOSCITIVO**

**COMUNE DI  
MONTOPOLI VAL D'ARNO**

**PIANO STRUTTURALE  
Variante generale L.R 1/2005**

giugno 2008



## **Indice**

- 1. Il piano strutturale di Montopoli vigente**
  - 1.1 L'articolazione territoriale**
  - 1.2 Gli insediamenti e il loro dimensionamento**
- 2. Le novità principali introdotte dalla nuova legge rispetto al piano vigente**
- 3. La strategia generale del nuovo piano strutturale**
- 4. Il quadro di riferimento territoriale**
  - 4.1 Il sistema economico locale**
  - 4.2 Il quadro paesaggistico**
  - 4.3 Le funzioni territoriali e il coordinamento delle previsioni**
- 5. L'ufficio tecnico e il quadro conoscitivo**
- 6. Il quadro demografico e socio-economico: popolazione, famiglie, abitazioni**
- 7. Una prima considerazione sul dimensionamento**
- 8. Montopoli: ambiente e trasformazioni attraverso la lettura cartografica**
- 9 L'atlante delle permanenze e delle trasformazioni, le invarianti strutturali e il tema del paesaggio.**
  - 9.1 L'acqua nel suo paesaggio**
  - 9.2 Il paesaggio naturale e rurale**
  - 9.3 L'insediamento**
- 10. La riconizzazione dei vincoli e dei beni storico-culturali**
- 11. L'uso del suolo verde ed agricolo**
- 12. Le attività agricole**
- 13. Le reti e le risorse ambientali**
- 14. Le infrastrutture per la mobilità**
- 15. L'analisi del tessuto edificato e l'attuazione del Piano vigente**
  - 15.1 Casteldelbosco**
  - 15.2 Capanne**
  - 15.3 San Romano**
  - 15.4 Montopoli**
  - 15.5 Marti**
  - 15.6 Area produttiva di Fontanelle**



## 1. Il piano strutturale di Montopoli vigente

Il comune di Montopoli in Val d'Arno è stato uno dei primi a dotarsi di Piano strutturale, per questo non si è potuto adeguare all'evoluzione che si è avuta nella riflessione regionale e nel consolidarsi dell'esperienza progettuale rispetto ai caratteri e ai contenuti dello strumento. La nuova legge regionale 1/2005 e i vari Regolamenti d'attuazione hanno codificato le esperienze di un decennio di pianificazione, configurando una nuova forma più definita del piano strutturale, che si è trasformato in uno strumento diverso e più complesso di quello vigente a Montopoli.

Nel piano strutturale di Montopoli, così come in altri fra i primi piani, non si erano particolarmente focalizzate alcune tematiche che in seguito sono divenute centrali, mentre le valutazioni e i temi ambientali restano sullo sfondo.

In particolare si può ricordare lo statuto dei luoghi: poiché si ritiene che sia connaturato alla morfologia dei luoghi e alle modificazioni che si sono sedimentate negli ultimi cento anni, si giudica sufficiente farlo corrispondere ad una descrizione delle caratteristiche territoriali e agli indirizzi di tutela conseguenti che si riscontrano nei vari articoli delle norme tecniche. Le invarianti strutturali quindi non vengono espressamente definite ed individuate, anche se emergono intuitivamente dalle descrizioni. All'articolo 6 delle norme tecniche si legge infatti: *Gli elementi puntuali, quali nuclei ed edifici sparsi (residenziali e/o produttivi) con particolare riferimento all'insieme degli elementi storici o storizzati presenti sul territorio costituiscono un importante patrimonio da conservare, come pure sono testimonianza preziose sia dal punto di vista culturale ed ambientale gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale, quali terrazzamenti e ciglioni, sentieri e viabilità minore, tabernacoli e cippi, le alberature in filari, a boschetto o isolate, e quant'altro sia testimonianza di un passato e di una tradizione del territorio e le cui tracce e testimonianze risultino ancora evidenti nelle aree agricole, con particolare attenzione a quelle collinari.*

### 1.1 L'articolazione territoriale

Il piano ha comunque un'impostazione che punta ad una conservazione dei valori paesaggistici richiamati nelle descrizioni dei caratteri dei luoghi. È suddiviso in due sistemi territoriali, dei quali uno organizzato in due subsistemi, e tutto il territorio è ordinato per UTOE, secondo il seguente schema:

- Sistema territoriale della Pianura, S1
  - Subsistema dell'Arno
    - UTOE aree per l'agricoltura
    - UTOE aree produttive esistenti
  - Subsistema della Pianura antropizzata
    - UTOE aree per l'agricoltura
    - UTOE insediamenti residenziali
    - UTOE insediamenti produttivi
- Sistema territoriale della Collina, S2
  - UTOE aree agricole di valle
  - UTOE aree agricole e boschive collinari
  - UTOE insediamenti collinari

Inoltre riconosce un sistema funzionale trasversale formato dalle infrastrutture di collegamento (ferrovia e strade), per le quali si conferma l'assetto attuale e la nuova previsione provinciale, poi successivamente attuata, della bretella del cuoio. Non è prevista ulteriore nuova viabilità salvo alcuni tratti intorno al centro di Montopoli. Fra questi si segnala quello che interessa il centro storico, previsto per dotarlo di una via di uscita e di raccordo verso la pianura, non attuato e che in realtà si evidenzia, nel Regolamento urbanistico, come un intervento complesso, oneroso e di difficile inserimento paesaggistico e ambientale.

Il subsistema fluviale dell'Arno è quello formato dalle aree golenali e dall'area di pianura coltivata che si estende fino al rilevato della ferrovia Firenze-Pisa. Non si ammette nessuna costruzione e si danno indicazioni di tutela del patrimonio storico e ambientale, con attenzione al rischio idraulico, e di valorizzazione per attività di svago e sportive all'aperto. Indubbiamente rappresenta un contesto territoriale particolare, ricco di qualità e problematiche ambientali e paesaggistiche, da confermare come un ambito unitario da pianificare in modo attento.

*Veduta zenitale del subsistema fluviale dell'Arno, esteso dall'Arno fino al rilevato della ferrovia, identificato nel piano strutturale vigente e da confermare nella variante in corso.*



Nel subsistema della pianura antropizzata si punta alla conservazione delle attività agricole (si dovrà garantire il proseguimento delle attività agricole -contrastando anche processi di frazionamento della aziende agricole- alle quali possono essere affiancate quelle integrative attinenti all'agriturismo e al turismo rurale, articolo 10), ritenendo che l'edificazione di nuovi edifici residenziali isolati non sia compatibile, mentre è ammessa la costruzione di nuovi volumi per fare fronte alle necessità della produzione agricola. All'interno del sub-sistema è individuata la Zona detta "degli Stalloni", per il quale si dice che può costituire una sorta d'ingresso al Parco della Collina da recuperare in modo congruente, con un piano attuativo da definire nel Regolamento urbanistico, comunque senza aumento dei volumi, per altro già piuttosto consistenti e l'esclusione di quote residenziali (articolo 10).

Per il sistema territoriale della collina le aree, costituendo un patrimonio di particolare interesse ambientale devono essere tutelate e mantenute in buono stato di conservazione del suolo e della vegetazione. Le attività ammesse sono quindi quelle legate alla conduzione agricola e all'attività forestale, integrate da quelle agrituristiche e turistiche, purché non comportino danno all'ambiente. In questo ambito si prevede quindi per le tre cave presenti, a fine coltivazione, una riconversione in zone legate al



tempo libero e allo sport e il ritorno alla classificazione di zona agricola (articolo 11).

Il sistema è organizzato in due UTOE: quella delle aree agricole di valle che individua le vallecole, che si insinuano nei rilievi collinari, nelle quali si è sviluppata un'attività agricola che presenta interessanti caratteristiche produttive ed è una presenza economica e paesaggistica importante nell'ambito del sistema della collina.

*Il sistema delle colline, suddicviso dal piano vigente, in aree agricole di valle, che si insinuano nei rilievi collinari, e in aree agricole della collina, boscate o coltivate in prevalenza con olivi e viti*



Si replicano gli indirizzi già previsti per le precedenti aree agricole, soprattutto volti alla conservazione del patrimonio edilizio storico, al controllo delle trasformazioni di tipo residenziale, con il divieto di realizzare nuovi edifici residenziali isolati, cercando di favorire la realizzazione di manufatti collegati alla produzione agricola.

Definisce poi un'UTOE delle aree agricole della collina, descritte come *un insieme omogeneo, ambientalmente rilevante, che non presenta gravi alterazioni paesaggistiche e pertanto può essere definito Parco della collina. L'obiettivo è quello di*







Trascrizione della Planimetria generale del Piano vigente. Come si può notare la tavola è molto sintetica ed emergono in particolare i limiti urbani. Il piano si esprime soprattutto con descrizioni, obiettivi ed indirizzi affidati alle norme tecniche e alla relazione.

*conservare l'assetto agrario tradizionale e sono ammessi il ripristino delle coltivazioni tradizionali, le opere di sistemazione e regimazione delle acque scolanti e del terreno con tecniche tradizionali; inoltre è fatto obbligo mantenere terrazzi, ciglioni, muri a retta, alberi in filari o isolati e quant'altro costituisca elemento caratterizzante del paesaggio, e, infine, fra le altre cose, non è ammessa la costruzione di edifici isolati ad uso residenziale (articolo 11.2).*

## **1.2 Gli insediamenti e il loro dimensionamento**

Una particolare attenzione viene dedicata al sistema insediativo e al carattere degli edifici, forse perché l'operazione si era avviata come una tradizionale variante allo strumento urbanistico vigente. Infatti il quadro conoscitivo, per altro non individuato come una parte organica del piano, è costituito in buona parte da due serie di 14 tavole analitiche, in scala 1/2000, chiamate Atlante degli edifici, l'una con informazioni su destinazioni d'uso, attrezzature e valore degli edifici, l'altra su tipologie, stato di conservazione e numero di piani.

Una delle cose più positive di questo Piano strutturale è l'individuazione di un limite degli insediamenti. È stato rappresentato con un perimetro caratterizzato da un andamento sinuoso che tende a dare l'idea di una certa elasticità. In realtà questa previsione si è rivelata un'indicazione chiara ed efficace, rispettata nel Regolamento urbanistico. Nelle Norme tecniche d'attuazione (articolo 10.1) si diceva infatti che

*L'area urbana di San Romano, con gli insediamenti produttivi lungo l'Arno, inseriti nel piano vigente nell'UTOE delle aree produttive esistenti, e gli insediamenti residenziali, con gli spazi verdi centrali, che contribuiscono alla qualità dei luoghi. Si noti la continuità con l'area urbana nel comune di San Miniato che determina la necessità di assumere decisioni in un quadro di copianificazione.*



costituisce un elemento di vincolo nei confronti dell'espansione edilizia e permette di contenere e definire la forma urbana degli aggregati attuali, che nella quasi totalità dei casi tendono a configurarsi in modo incerto ed indefinito nel loro rapporto fra urbano ed extraurbano. Concetto questo che riteniamo opportuno riproporre anche nel nuovo piano strutturale.

Gli insediamenti sono stati poi suddivisi in varie UTOE, organizzate secondo i diversi caratteri prevalentemente funzionali:

- UTOE degli insediamenti residenziali,
- UTOE degli insediamenti residenziali di crinale
- UTOE delle aree produttive esistenti
- UTOE degli insediamenti produttivi

Al loro interno le UTOE sono poi suddivise ulteriormente per singoli aggregati individuati con lettere dell'alfabeto, che corrispondono alle località nelle quali è suddiviso il comune e ad alcuni insediamenti specializzati.

Questa doppia organizzazione delle UTOE, con suddivisione funzionale e localizzativa, non favorisce la struttura logica del piano, per cui è opportuno, nella variante, semplificare le definizioni, organizzando le UTOE per specifici luoghi, che rispondono a singole identità fisiche, sociali ed economiche ed anche all'organizzazione democratica della comunità.

Nel piano vigente queste UTOE sono precise con descrizioni che indicano i caratteri del tessuto edilizio; si forniscono obiettivi generali ed indirizzi per gli interventi e si determina il loro dimensionamento. Il dimensionamento è stabilito da un parametro generale che è dato dalla quantità di superficie (in ettari) interessata dalle nuove quote edilizie.

Nel caso del Piano strutturale di Montopoli si è scelto come riferimento per il dimensionamento un parametro non definito in modo sistematico ed univoco: in alcuni casi è la superficie interessata da nuove quote edilizie, in altri casi la quantità di suolo per le nuove espansioni, dunque una specie di consumo di suolo misurato in ettari.

Questo dato poi si incrocia all'interno dei singoli aggregati, individuati dal limite urbano, con una suddivisione percentuale delle destinazioni di suolo e con l'individuazione di una percentuale di superficie di suolo impermeabile, quindi con parametri ancora piuttosto generici in quanto interpretabili in modo non univoco, legati ad una visione culturale e in parte astratta in relazione agli immediati interessi presenti sul territorio. La cosa più chiara, come detto in precedenza, è il fatto che tali previsioni si riferiscono comunque ad ambiti determinati dal limite degli insediamenti.

In sintesi nell'UTOE insediamenti residenziali si prevede:

-nell'aggregato a) San Romano un totale fra esistente e nuovo da suddividere per il 50% nell'edificato esistente, 38% in aree verdi e attrezzature, 2% in previsioni residue di PdF e 10% nelle nuove previsioni. La superficie per nuove previsioni è di 9 ettari, superficie impermeabile 50%;



*L'area urbana di Capanne con lo svincolo della superstrada che rappresenta la porta di accesso principale al territorio comunale e ad una parte del comprensorio oltre l'Arno. A destra Casteldelbosco, dove si notano gli interventi edilizi, in corso, derivati dagli indirizzi e prescrizioni del Piano vigente*

-nell'aggregato b) Capanne un totale fra esistente e nuovo da suddividere per il 30% nell'edificato esistente, 30% nelle nuove previsioni, il restante in spazi verdi per il gioco e il tempo libero. La superficie per nuove previsioni è di 14 ettari, superficie impermeabile 40%;

-nell'aggregato c) Casteldelbosco un totale fra esistente e nuovo da suddividere per il 36% in area di riqualificazione urbanistico ambientale (area oltre la statale 67 con criteri rinvolti al RU), 18% nell'abitato attuale, 26% in aree attrezzate per lo sport e il tempo libero, 20% nelle nuove previsioni. La superficie per nuove previsioni è di 3 ettari, superficie permeabile 40%, almeno il 30% sistemato a giardino.

Nell'UTOE insediamenti di crinale si precisa il concetto di riqualificazione urbanistico ambientale che si è già trovato per Casteldelbosco, con cui si intende quel complesso di operazioni edilizie e paesaggistiche volte a definire meglio le funzioni, le caratteristiche tipologiche e statiche degli edifici esistenti, regolate da un piano attuativo (articolo 11.3). Dunque in questa UTOE si prevede:

-nella zona di crinale fra Marti e Muscianello “il consumo aggiuntivo di suolo è pari al 18% (2 ettari), mentre la riconversione funzionale interessa circa 10.000 metri quadri (articolo 11.3);

-nella zona fra centro storico di Montopoli e il cimitero è incoraggiata la riqualificazione edilizia, con eventuali carichi volumetrici aggiuntivi (quindi non definiti quantitativamente);

-nella zona fra il cimitero e Capanne con alcuni lotti edificati ancora liberi, nei quali si incentivano le destinazioni residenziali (quindi si pensano interventi di completamento, anch'essi non definiti quantitativamente);

-nella zona a monte dell'abitato di Montopoli non si prevedono nuove quote residenziali.

Le aree produttive sono raccolte in due distinte UTOE: quella delle aree produttive esistenti e quella degli insediamenti produttivi.

Le aree produttive esistenti sono quelle comprese nella fascia fra l'Arno e la ferrovia, intorno alla stazione ferroviaria di San Romano, con destinazione prevalentemente produttiva o mista residenza-lavoro. Necessitano di interventi di riqualificazione funzionale ed edilizia. Vi sono pensati interventi di ristrutturazione





*Montopoli con il caratteristico tessuto storico che segue l'andamento del crinale e si rapporta strettamente con l'ambiente circostante. A destra Marti, anch'esso collocato nell'UTOE insediamenti di crinale. Nella pagina successiva l'insediamento recente di crinale a Muscianello e la zona industriale di Fontanelle, nella quale si notano i nuovi insediamenti che attuano gli indirizzi e il dimensionamento contenuto nel Piano strutturale e la mole del centro logistico, previsto ma non dimensionato dal piano*

urbanistica con l'obiettivo di definire una parte centrale e di pregio dell'abitato di San Romano, con aumenti volumetrici fino ad un massimo del 10% delle volumetrie esistenti.

Gli insediamenti produttivi si riferiscono alla zona industriale di Fontanelle, per cui si ipotizza un'espansione per 10 ettari, dei quali 4 riservati a servizi e attrezzature. Inoltre si individua la possibilità di localizzare nei pressi un'area di attrezzature e servizi (raccolta e mobilità merci), realizzata, senza però dare nessuna indicazione in merito al dimensionamento.

In sintesi quindi il dimensionamento del Piano strutturale vigente prevede per gli insediamenti residenziali 26 ettari di nuovo consumo di suolo, per quelli di crinale 2 ettari di nuovo consumo di suolo e 1 ettaro di riqualificazione urbanistica. Per le aree produttive 10 ettari di nuovo consumo di suolo. Altre indicazioni nel piano non sono

riferibili ad un vero e proprio criterio dimensionale, per il quale si rimanda direttamente al Regolamento urbanistico.

In definitiva il piano ha contenuti condivisibili dal punto di vista analitico, della lettura dei problemi, degli obiettivi, dei criteri generali d'intervento, ma si esprime soprattutto con descrizioni generali, indirizzi e raccomandazioni, così da caratterizzarsi più come un documento politico-amministrativo, piuttosto che uno strumento di governo, in grado di stimolare l'azione amministrativa del Comune e delle varie componenti che agiscono sul territorio. La particolare attenzione ai temi insediativi ha poi contribuito al fatto che una volta redatto il Regolamento urbanistico, il piano strutturale sia sostanzialmente scomparso dall'orizzonte amministrativo.





## 2. Le novità principali introdotte dalla nuova legge rispetto al piano vigente

Come si diceva la nuova legge introduce alcune novità con le quali bisogna confrontarsi. Nella precedente versione di legge il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico andavano a formare insieme il Piano Regolatore Generale. Ad uno era affidata la visione strategica, all'altro l'attuazione di tali indicazioni, ma erano comunque legati da una logica che puntava verso una tradizione operativa consolidata. Adesso non si parla più di Piano regolatore, ma di due atti con contenuti distinti: il Piano strutturale è uno strumento di pianificazione territoriale e il Regolamento urbanistico di governo del territorio. In definitiva il Piano strutturale si occupa del territorio in tutti i suoi aspetti, in tutte le sue componenti: risorse ambientali (acqua, aria, suolo, sottosuolo, aspetti naturali), paesaggio, insediamenti, reti, infrastrutture che insieme devono concorrere ad un'adeguata manutenzione, valorizzazione e al progresso dei luoghi. Il Piano strutturale dunque non si attua più con il solo Regolamento urbanistico, ma con piani settoriali, con politiche di bilancio, con la prassi amministrativa, con azioni nei confronti dei gestori dei servizi, dei cittadini, delle imprese, di chi concorre al governo complessivo del territorio e alla sua vita. Il Regolamento urbanistico invece disciplina espressamente l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale ed è lo strumento che dovrebbe ereditare in modo più chiaro la cultura della gestione edilizia, il suo linguaggio, il sistema di regole consolidato.

Dunque i due strumenti hanno scale e contenuti diversi e soprattutto una vita diversa. Entrambi hanno un loro spazio nell'attività amministrativa.



La seconda novità sostanziale è la forma del piano strutturale che non è più affidata alle singole esperienze, ma si deve riferire alle indicazioni di legge. È suddiviso in due parti: lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo.

Lo statuto del territorio rappresenta quella parte più espressamente legata agli elementi profondi (strutturali) del territorio, che costituiscono il patrimonio della comunità. È una costituzione che contiene le regole e i riferimenti generali per la gestione e la pianificazione del territorio comunale. I valori che non devono essere persi, che nel piano precedente erano rimasti in ombra.

In questa parte si individuano e si definiscono:

- i sistemi e subsistemi territoriali e funzionali (in accordo con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa) collegati con le risorse (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, città e sistemi degli insediamenti, paesaggi e documenti materiali della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici);

- le invarianti strutturali, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi. Sono quel complesso di elementi fisici, puntuali o diffusi, la cui trasformazione irreversibile può rappresentare una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio. In qualche modo si può dire che come un uomo che perde la memoria si può disorientare fino a impazzire, così il territorio che perdesse i propri riferimenti storici, culturali e ambientali rischia di degradarsi fino ad impazzire nella congestione o nel disordine degli insediamenti e della perdita delle regole;

- i principi del governo del territorio;

- i criteri per l'uso delle risorse essenziali

- la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e dei beni culturali in attuazione del PTC

- la rappresentazione delle aree e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico

La strategia dello sviluppo raccoglie la parte più dinamica del governo del territorio con la programmazione delle azioni di ristrutturazione e trasformazione che, proprio confrontandosi con lo statuto del territorio, non devono produrre peggioramenti. Per questo definisce:

- gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio;

- le unità territoriali organiche elementari. Articolazioni funzionali del territorio all'interno delle quali si prevedono e si dimensionano le trasformazioni. Sono le diverse aree urbane, le aree produttive, aree con obiettivi speciali di governo;

- la definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle infrastrutture e degli spazi pubblici. Il piano quindi deve definire, senza localizzarle nel territorio se non per unità territoriali organiche, le quantità ammissibili di interventi per insediamenti e infrastrutture che non entrino in contrasto con i valori strutturali identificati, deve definire i parametri urbanistici e gli indirizzi per la fase gestionale, le diverse funzioni e i servizi, gli spazi pubblici, l'integrazione delle previsioni dei diversi piani settoriali;

- i criteri di individuazione delle aree connotate da degrado;

- gli atti della disciplina della valutazione integrata;

- le misure di salvaguardia, della durata non superiore a tre anni.

Un terzo elemento innovativo rispetto al piano vigente è la definizione del dimensionamento.

Il concetto di dimensionamento del piano strutturale è stato indubbiamente uno

dei motivi di maggiore confronto, anche critico, nelle sedi scientifiche e istituzionali. La definizione di quantità astratte non strettamente collocate su lotti individuati di terreno e senza un quadro di riferimento di ordine superiore che determinasse dei limiti espressi da una politica di pianificazione territoriale, è sembrato un passo indietro rispetto, per esempio, alle tecniche del progetto urbano, riprese verso la fine degli anni '80, più adatte a garantire un maggiore controllo delle trasformazioni urbane.

Come detto in precedenza nel Piano strutturale vigente si è scelto per il dimensionamento un parametro non definito in modo sistematico: in alcuni casi è la superficie interessata da nuove quote edilizie, in altri casi la quantità di suolo per le nuove espansioni, dunque una specie di consumo di suolo misurato in ettari.

La nuova legge e soprattutto le successive disposizioni regionali hanno molto precisato i requisiti del dimensionamento che diventa anche una vera e propria attività burocratica che in parte perde le precedenti caratteristiche di esercizio legato ad uno spirito di progetto.

Il Piano strutturale deve dunque definire le dimensioni massime sostenibili relative a:

- gli insediamenti esistenti ed i relativi servizi ed infrastrutture

- le previsioni insediative del vigente strumento urbanistico e confermate a seguito di valutazione. A questo proposito il piano deve contenere un resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente e sottopone le relative previsioni insediative non attuate a valutazione integrata. Se vi sono elementi di contrasto o di incongruenza, il piano strutturale stabilisce le conseguenti misure di salvaguardia, valide fino all'adeguamento del regolamento urbanistico;

- le ulteriori previsioni insediative

- le conseguenti dotazioni di servizi e infrastrutture.

Il dimensionamento poi riguarda ora una serie di funzioni molto maggiore rispetto all'esperienza del piano vigente:

- residenziale, comprensiva degli insediamenti commerciali di vicinato;

- industriale e artigianale

- commerciale relativa alle medie strutture di vendita

- turistico-ricettiva

- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio

- agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo

Infine è definito in modo chiaro il parametro da usare: non più ettari o parametri innovativi e vari, ma semplicemente la superficie utile lorda misurata in metri quadri.

Infine l'ultima novità è la sostituzione, o meglio, l'inserimento della valutazione degli effetti ambientali nella valutazione integrata.

La valutazione integrata è un processo che si realizza in tre fasi, iniziale, intermedia e finale, che serve ad evidenziare la coerenza interna ed esterna (si deve verificare il piano in relazione agli obiettivi che si sono predeterminati e alle indicazioni di altri piani quali PTC e PIT) e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso. Protagonista di questo processo deve diventare la partecipazione e dunque la conoscenza e la condivisione del quadro conoscitivo e delle conseguenti scelte di piano. Un tema molto complesso che è parte integrante del procedimento ordinario di approvazione del piano, dunque prevede un impegno particolare delle strutture tecniche del Comune.

### 3. La strategia generale del nuovo piano strutturale

Il nuovo protagonista della visione strategica del piano strutturale di Montopoli in Val d'Arno deve dunque diventare il territorio. Siamo di fronte ad un territorio di grande qualità ambientale e paesaggistica. Si contraddistingue per una morfologia complessa e delicatissima, fatta di parti pianeggianti che si increspano, a volte con leggere ondulazioni, altre con rilievi improvvisi e più marcati. Le pianure si insinuano poi, formando un sistema di vallecole, nelle parti più decisamente collinari. Al centro di queste parti pianeggianti scorrono, formando un ambiente complesso e articolato, corsi d'acqua e torrenti che si gettano in Arno, limite comunale nord, ma soprattutto riferimento ambientale fondamentale (verso la fine dell'ottocento si aggiunge al nome del comune Val d'Arno) e presenza da valorizzare nel piano ed integrare ulteriormente nel quadro territoriale.

Questa morfologia così complessa e sensibile alle trasformazioni, oltre a rappresentare un grande valore, contiene molti elementi di pregio ambientale e paesaggistico, considerati nella stesura dello statuto del territorio. Si tratta del sistema delle acque, delle aree boscate, (con l'ANPIL dei Boschi di Germagnana e Montalto), delle aree coltivate con le sistemazioni tipiche collinari e con quelle di pianura che formavano un mosaico territoriale geometrico e multiforme, in parte trasformato dalle esigenze più recenti.

Su di esso si è conformato un sistema insediativo articolato, storico e recente, policentrico, con funzioni distinte secondo il proprio ambiente di riferimento. Un sistema che corrisponde all'espressione democratica delle Consulte e che dà il senso di una centralità, funzionale, socio-economica e geografica, diffusa nel territorio, che supera condizioni di marginalità.



La strategia è quindi complessiva: tiene insieme tutte le componenti e si lega ad un metodo di progetto, fondato su natura e storia, che vuole riportare l'attenzione sul controllo della trasformazione d'uso dei suoli.

Il territorio non sarebbe dunque tutto trasformabile, neanche con mitigazioni, concertazioni o mediazioni di tipo ambientalista. Vi sono valori storici, culturali, naturali, paesaggistici, che rappresentano l'identità profonda della comunità che devono essere rispettati e non possono essere contrattati. Per questo una scelta strategica è quella di confermare l'individuazione di un limite urbano, che in genere coincide con un limite dell'UTOE. Le Unità territoriali organiche elementari devono essere quindi individuate per quegli specifici ambiti soggetti a trasformazioni più consistenti o a carattere urbano. Questo non vuole dire che al di fuori delle UTOE non si può fare nulla, ma si distingue chiaramente il territorio a carattere rurale da quello più urbano e si cerca così di controllare la crescita della città diffusa. Per questo riteniamo opportuno che il piano strutturale sia sintetizzato in un'unica tavola generale, nel quale si ritrovino insediamenti, elementi strutturali del paesaggio, morfologia e ambiente di riferimento. In questo modo si riuniscono in un unico disegno contributi scientifici e linguaggi diversi che vanno a costruire un'ipotesi di pianificazione unitaria, che costituisce essa stessa la garanzia di una coerenza interna fra i diversi studi specialistici. Il metodo di progettazione, fondato su natura e storia, prende allora senso come sistematica base per l'attività di valutazione, che se si burocratizza eccessivamente rischia di produrre una perdita di controllo dei contenuti e del territorio stesso. Diventa più chiaro il senso progettuale contenuto nella ricostruzione minuziosa del catasto leopoldino (tavola 1 e 2 del Piano), punto di partenza per la progettazione del piano e modello di territorio verso il quale tendere, in quanto non ancora sottoposto a trasformazioni violente. E più chiara diventa anche l'operazione dei confronti cartografici, fra catasto leopoldino, catasto d'impianto e stato attuale, che hanno consentito di evidenziare permanenze e trasformazioni.



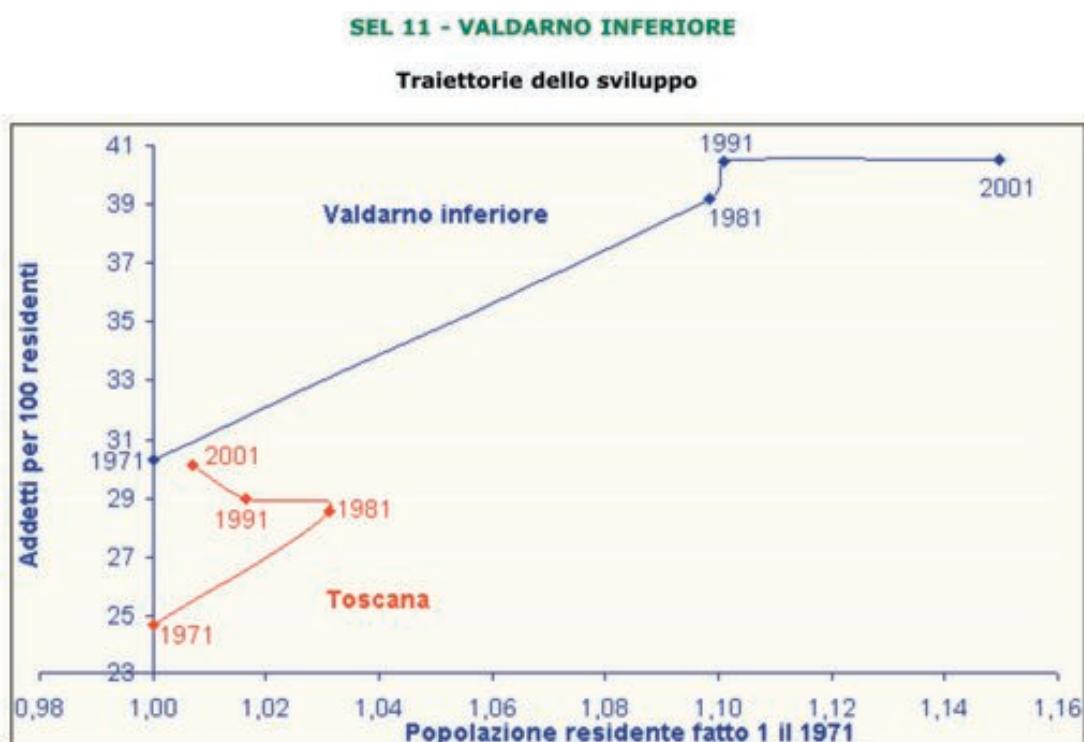
## 4. Il quadro di riferimento territoriale

### 4.1 Il sistema economico locale

Il comune di Montopoli in Val d'Arno appartiene al sistema territoriale della pianura dell'Arno, come definito nel PTC della Provincia di Pisa e al Sistema Locale Economico 11 Valdarno inferiore, un sistema molto dinamico e sviluppato economicamente. Definizioni di cui dovremo tenere conto nella definizione dell'articolazione territoriale. rivedendo quella proposta dal piano vigente.

Pur essendo un insieme territoriale abbastanza circoscritto rispetto ad altri casi, per esempio la vicina Valdera, l'analisi delle traiettorie di crescita economica, svolte negli studi regionali, che rapportano quest'area alla Regione nel suo complesso, mostra come lo sviluppo dell'Area del Valdarno Inferiore sia stato nettamente superiore a quello della Toscana, sia in termini demografici che di addetti procapite nelle attività extra agricole. Infatti partendo da livelli diversi (molto elevato quello del Valdarno Inferiore) e pur facendo registrare una stasi occupazionale nel settori extra agricoli dal '90 al 2001, l'area del Valdarno Inferiore presenta un trend decisamente positivo (vedi grafico sotto).

L'identità territoriale è poi confermata, sempre negli studi regionali, dalle analisi dei flussi dei pendolari. Il sistema evidenzia un buon livello di autocontenimento:



L'analisi delle traiettorie di crescita economica seguite dal SEL e dalla regione nel suo complesso mostra come lo sviluppo dell'Area del Valdarno Inferiore sia stato nettamente superiore a quello della Toscana sia in termini demografici che di addetti procapite nelle attività extra agricole. Infatti partendo da livelli diversi (molto elevato quello del Valdarno Inferiore) e pur facendo registrare una stasi occupazionale nel settori extra agricoli dal '90 al 2001, l'Area del Valdarno Inferiore presenta un trend decisamente positivo.

più del 70% di spostamenti pendolari (73,90%) si svolge infatti internamente. Si evidenziano, sia dal lato delle entrate che da quello degli ingressi, il maggiore legame con il Circondario empolese (13% gli ingressi e 11% le uscite) ed in maniera minore con la Val d'Era (7,6% gli ingressi e 6,4% le uscite). Ancora minore è quello con l'area pisana (3,2% gli ingressi e 2,1% le uscite). Il saldo totale del SEL è leggermente positivo. Il Comune di Santa Croce sull'Arno con un significativo saldo positivo risulta essere il polo attrattore dell'area, come vedremo meglio nelle pagine successive dedicate alle analisi socio-economiche, seguito da Castelfranco di Sotto.

### SEL 11 - VALDARNO INFERIORE

#### Movimenti pendolari per motivi di lavoro

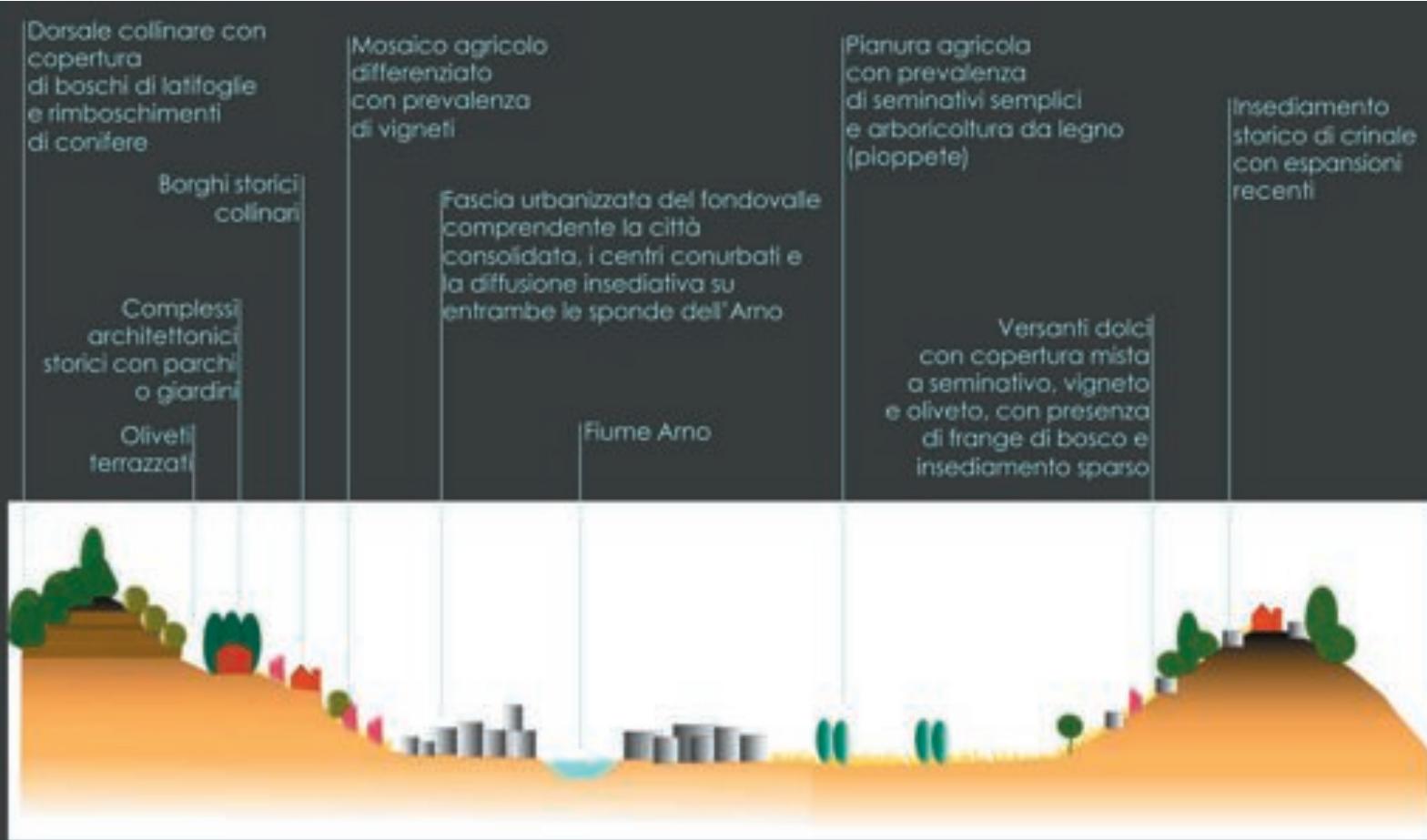


Composizione % di:			
ingressi per luogo di origine			
uscite per luogo di destinazione			
Spostamenti da - verso		Ingressi	Uscite
Circ. di Empoli Q. Empolese		13,10%	11,20%
Val d'Era		7,60%	6,40%
Area Pisana		3,20%	2,10%
Altri SEL toscani		4,30%	6,40%
Totale fuori SEL		28,20%	26,10%
Totale interno SEL (movimento interno)		71,80%	73,90%
<b>Totale complessivo</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 4.2 Il quadro paesaggistico

Da un punto di vista territoriale e paesaggistico, riprendendo le schede dei paesaggi allegate al PIT, l'ambito comprende in modo significativo sia il paesaggio della pianura alluvionale dell'Arno che quello delle colline che la delimitano.

I territori comunali hanno estensione sostanzialmente omogenea, ad eccezione di Santa Croce sull'Arno, assai limitato, e risultano disposti in relazione al corso fluviale principale. Il mosaico paesistico è caratterizzato dalla presenza diffusa dei boschi sui rilievi in formazioni a morfologia sfrangiata nelle quali si trovano incuneate le colture agrarie. Le colture miste costituiscono la dominante per diffusione ed estensione nei rilievi collinari. La presenza delle colture specializzate, significativa nelle aree a minore acclività, diviene prevalente nei fondovalle dei rilievi collinari e nella pianura alluvionale. Questa registra il rilevante peso paesistico degli insediamenti urbani che formano la conurbazione Empoli-Pontedera e della diffusione urbana nelle aree circostanti. I boschi sono sostanzialmente scomparsi dalla pianura, mentre si trovano in formazioni seminaturali a prevalenza di latifoglie decidue sulle colline (Cerbaie e spartiacque tra la valle dell'Elsa e quella dell'Era), dove sono presenti in modo subordinato rimboschimenti a conifere insieme alle formazioni miste di sclerofille sempreverdi e latifoglie decidue più settentrionali della regione. Il paesaggio agrario muta le dominanti di morfologia e colture: le pendici alte più acclivi, sono caratterizzate da oliveti terrazzati, quelle più dolci e basse sono a prevalenza di vigneto; nei rilievi



terminali delle valli dell’Elsa e dell’Era, l’oliveto diviene subordinato e le pendenze decisamente lievi. Il paesaggio collinare risulta complessivamente in condizioni significative di naturalità diffusa e di permanenza storica, mentre le aree di pianura registrano importanti deficit e condizioni critiche. Si tratta soprattutto degli effetti congiunti della forte semplificazione spaziale ed ecologica del mosaico agrario, della dispersione insediativa, dell’incremento infrastrutturale. L’area di Santa Croce presenta condizioni di severa congestione spaziale e di deficit qualitativo del paesaggio alle quali si aggiungono i carichi inquinanti dei processi chimici di lavorazione dell’industria delle concerie. La presenza antropica è rilevante nell’intero ambito, ma risulta assai differenziata tra la collina, dove è prevalentemente legata alla conduzione agraria (le trasformazioni insediative sono limitate ai principali nuclei di crinale) e la pianura, dove la pressione insediativa raggiunge concentrazioni e intensità significative.”

#### **4.3 Le funzioni territoriali e il coordinamento delle previsioni**

In questo sistema territoriale e paesaggistico Montopoli rappresenta uno dei territori di maggiore qualità, in quanto sottoposto ad una minore pressione delle trasformazioni produttive. Si localizza in una posizione di cerniera con la Valdera, le aree collinari interne, ma soprattutto rappresenta una porta di accesso al sistema infrastrutturale principale (SGC Fi-Pi-LI) per i comuni che si collocano oltre l’Arno.

Per questo è stata realizzata sul territorio comunale una nuova importante infrastruttura, la bretella del cuoio, che si collega all’uscita di Montopoli della superstrada. Questo nodo occupa, per la soluzione geometrica adottata, una discreta porzione di territorio, e rappresenta ormai un luogo vitale, anche con significati che vanno oltre le funzioni di porta e deve essere bene approfondito nel Piano strutturale, per organizzare il suo miglioramento. Questa funzione strategica di accesso, svolta anche storicamente da questo territorio e rilanciata dalle nuove infrastrutture, ha anche contribuito alla localizzazione, non lontana dallo svincolo, di una struttura logistica abbastanza consistente.

La pianura attorno all’Arno dunque si è caratterizzata nel tempo come uno spazio aperto all’urbanizzazione sparsa, come è possibile notare osservando la veduta zenitale della pagina successiva, con una disseminazione di edificazione residenziale e produttiva, che ha prodotto una urbanizzazione strisciante o la saldatura di diversi poli insediativi, talvolta con processi di congestione. Soprattutto sui temi infrastrutturali, insediativi e produttivi, quindi le connessioni territoriali ed economiche si sono fatte estremamente forti fra comuni limitrofi. Ciò comporta il fatto che sia sempre meno possibile muoversi in modo autonomo, anche per la mancanza di risorse, su temi come la viabilità, la gestione di servizi tecnologici, le previsioni edilizie.

Questo si riscontra sia per i settori produttivi, del commercio e della grande distribuzione, per i quali il rischio è quello del proliferare di iniziative concorrenziali; sia per le residenze, in quanto vi è una tendenza generale ad una ridistribuzione di popolazione all’interno delle aree più urbanizzate a favore dei centri limitrofi che offrono una maggiore qualità ambientale, migliori servizi e prezzi minori. Il fenomeno segue logiche di mercato, difficilmente controllabili se non si stabilisce una complementarietà e reciprocità dei ruoli dei vari comuni. Il rischio infatti è quello di innescare processi di crescita difficilmente controllabili, con il pericolo di riprodurre congestione e aspetti “periferici” dai quali si cerca di evadere. Per questo diventa importante il confronto

con i comuni limitrofi e le loro previsioni, ma soprattutto è importante avere un quadro comune di riferimento per la pianificazione. Nel nostro caso una vera e propria attività di copianificazione deve essere sviluppata soprattutto con il comune di San Miniato,



dato che il centro di San Romano si sviluppa su entrambi i comuni e rappresenta la porta di accesso fiorentina, collegata all'altra importante via di accesso rappresentata dallo svincolo di Santa Croce.



## 5. L'ufficio tecnico e il quadro conoscitivo

La redazione del piano strutturale offre l'opportunità di formare un ufficio di piano e un gruppo di lavoro dotato di spazi propri e di strumenti. Per le caratteristiche del piano strutturale è necessario uno stretto legame fra chi costruisce il patrimonio delle conoscenze e chi poi dovrà gestire tramite il piano tale patrimonio e dovrà garantire una corretta applicazione dei principi generali. Infatti non si esprime per zone edificabili, indici urbanistici, standard, vincoli e altri strumenti consolidati dei piani regolatori, ma si esprime secondo sistemi territoriali, invarianti strutturali, valutazioni ambientali, statuti, indirizzi, tutti aspetti che presuppongono una conoscenza profonda e una cultura del territorio che ci può essere solo se si esercita anche nella ricerca.

Inoltre la tematica del dimensionamento si è molto articolata e precisata e il passaggio dal piano strutturale al regolamento urbanistico è assai complesso per il controllo del rispetto delle quantità e delle regole generali e anche in questo caso è decisivo il ruolo responsabile dell'ufficio tecnico. Abbiamo visto poi che il piano deve contenere un resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (del Regolamento urbanistico) e quindi l'attività di monitoraggio delle trasformazioni e il suo rapporto con le previsioni di piano deve divenire costante.

Necessaria è anche la ricostruzione di un proprio archivio urbanistico con il riordino delle conoscenze acquisite in occasione della redazione di precedenti atti, sia come contributo alla formazione del SIT, che come strumento per registrare aspetti evolutivi del territorio (rispondendo alla domanda com'era, com'è: per esempio le schede degli edifici e il loro aggiornamento).

La valutazione integrata infine è un'attività connessa con le procedure di approvazione del piano e dunque difficilmente delegabile a figure esterne.

Un ufficio che progetta si riappropria di una visione più strategica del proprio territorio, superando l'attività giorno per giorno, migliorando in prospettiva la qualità dell'azione amministrativa.

La prima operazione dunque è la costruzione del quadro conoscitivo che è una parte effettiva del piano. Il quadro conoscitivo si articola negli aspetti storici, territoriali, geografici, socio-economici, geo-morfologici, scientifici relativi allo stato degli elementi ambientali. Le scelte territoriali devono corrispondere strettamente ad esso. Solo la variazione o l'approfondimento di tale quadro, in teoria, potrebbe dare luogo a varianti al piano strutturale.

Prima di tutto è opportuno fare riferimento, aggiornandolo, agli studi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, che hanno prodotto una notevole mole di dati e di conoscenze. Dal PTC provinciale si può in particolare considerare:

-4.E Metodologia per la redazione degli strumenti cartografici di controllo delle attività di trasformazione ai fini della tutela della integrità fisica del territorio”(1998);

-4.F Metodologia per la gestione, l'incremento e la qualificazione del paesaggio vegetale, dei boschi e delle foreste”(1998);

-4.G Regesto dei beni culturali”(1998);

-4. L Il sistema della mobilità”(1998);

-Tav. Q.C.3. Il sistema della cultura e delle stratificazioni insediative,

-Tav. Q.C.4. Il sistema della grande e media distribuzione commerciale

-Tav. Q.C.5. Il sistema delle aree produttive di beni e di servizi

-Tav. Q.C.10. Il sistema dei vincoli paesaggistici

- Tav. Q.C.11. Carta della biodiversità rilevata
- Tav. Q.C.13. Il sistema vegetazionale
- Tav. Q.C.15. Condizioni di fragilità ambientale del territorio
- Tav. Q.C.17. Il piano provinciale di smaltimento dei rifiuti
- Tav. Q.C.19. Il piano provinciale delle aree protette
- Tav. Q.C.22. Il sistema delle aree agricole
- Doc.Q.C.7. La Relazione sullo stato dell'ambiente elaborata nell'ambito di Agenda 21 per i S.E.L della Valdera, Area Pisana, zona del Cuoio e Val di Cecina;

-Doc.Q.C.8. Il sistema demografico e la produzione edilizia

Dal PIT e dalla Regione Toscana:

-Temi del sistema informatico regionale (Vincolo archeologico, vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico, aree inondate)

-Schede di paesaggio

-Piano regionale delle attività estrattive (PRAER 2007)

-Piano dei trasporti

-Concessione Tesorino

Inoltre sono stati acquisiti presso uffici comunali o altri enti pubblici, aziende di gestione dei servizi la seguente documentazione:

-Regolamento urbanistico e Regolamento edilizio vigente

-Piano del verde del Comune (2007)

-Piano assetto rete comunale distribuzione carburanti (2006)

-Piano comunale di classificazione acustica (2005)

-Rete acquedottistica comunale (2007)

-Rete del gas comunale (2007)

-Rete elettrica comunale (2007)

Ad essi si aggiungono poi tutte le indagini specialistiche, quelle geologiche e geomorfologiche (vedi lo specifico programma di lavoro) e quelle agroforestali e del verde (per le quali è stato dato un incarico specifico) e tutti quegli studi indispensabili per costruire il quadro delle conoscenze da cui scaturirà il Piano.

I lavori si sono concentrati nella realizzazione di tavole che offrissero sintesi di elementi conoscitivi direttamente utili alla formazione del progetto.

Una prima serie di tavole, è necessaria per la lettura della storia e delle trasformazioni del territorio comunale.

Sono espressione di un metodo tramite il quale si portano allo scoperto i vari elementi che costituiscono la struttura profonda del territorio. Si basa sulla lettura di documenti d'archivio utilizzati come fonte della conoscenza dei luoghi: i catasti, i cabrei, le carte topografiche e geometriche territoriali. Un metodo quindi che fa ricorso alla struttura storica, non come un richiamo culturale, ma come un vero e proprio strumento di pianificazione, fondamentale in quanto oggi gli obiettivi primari dello sviluppo sostenibile risiedono nel mantenimento e nella valorizzazione della identità culturale del territorio. Se importante è valorizzare l'ambiente e il paesaggio della pianura e della collina, è allora necessario conoscerne le leggi interne (quindi la natura e la storia) e le regole in esso contenute, per rielaborarle in modo consapevole. In qualche modo significa realizzare creativamente un progetto che è anche implicito nel territorio stesso. Il progetto in questo caso non può essere inteso solo come un tradizionale intervento di trasformazione, ma è anche un progetto della manutenzione che punta a creare risorse e può essere fortemente trasformatorio quando è volto

all'obiettivo del restauro e del ripristino o del rinnovo. È anche un programma di governo e azione amministrativa, una prassi ordinaria di organizzazione e gestione del territorio. Il progetto diventa in parte descrizione e una interpretazione creativa dello stato attuale che deve essere rappresentato nel modo più analiticamente chiaro e sintetico.

La cartografia storica è quindi utilizzata non solo per conoscere, ma anche per progettare in modo più oggettivo e quindi scientifico. Gli oggetti delle carte (le case, i fiumi, gli alberi, le strade ...) sono perfettamente misurabili nella loro posizione e confrontabili nelle cartografie d'epoche successive su cui stendiamo i progetti. Attraverso il confronto fra l'assetto storico, ricostruito minuziosamente e lo stato attuale, è possibile organizzare le adeguate azioni progettuali e di governo, sulla base di ciò che, in modo oggettivo, è rimasto invariato e quello che è mutato.

Argini, viabilità poderale, sistema idraulico e canali storici, alberature, sistemazioni agrarie tradizionali e struttura poderale di pianura e di collina, edifici di interesse architettonico e tipologico, zone umide, boschi, elementi significativi del territorio devono essere individuati anche cartograficamente e valorizzati nel quadro di questo progetto organico. Molti di questi elementi si trasformano così da strumenti di organizzazione storica del territorio in monumenti del paesaggio e guide per la conservazione e lo sviluppo, assi del recupero territoriale.

Le tavole principali che rientrano in questo tipo di cartografie sono:

- 1) La storia del territorio: il Catasto leopoldino;
- 2) La storia del territorio: trascrizione del Catasto leopoldino originale in scala 1/5000 e 1/1250, scala 1/10.000
- 3) La storia del territorio. Il territorio a fine ottocento, base cartografia IGM di primo impianto in scala 1/25.000, restituzione in scala 1/10.000
- 4) La storia del territorio. Il patrimonio edilizio storico, scala 1/10.000
- 5) Le trasformazioni edilizie ed infrastrutturali, scala 1/10.000
- 6) L'Atlante delle permanenze e delle trasformazioni.
- 7) Le invarianti strutturali

Un'altra serie di tavole, partendo dal sistema delle conoscenze proposto dal PIT e dal PTC ha approfondito, ad una scala più particolareggiata, i campi di ricerca suggeriti dagli studi di area vasta. Inoltre si sono esaminati aspetti più tipicamente comunali e collegati direttamente all'attività urbanistica, con gli studi sugli spazi pubblici e la verifica dell'attuazione del PRG vigente.

Le tavole sono:

- 8) Trascrizione del Piano strutturale vigente
- 9) Il sistema dei vincoli paesaggistici, scala 1/10.000
- 10) Il sistema dei beni culturali, scala 1/10.000
- 11) L'uso del suolo, scala 1/10.000
- 12) Le infrastrutture della mobilità, scala 1/10.000
- 13) Le reti tecnologiche, scala 1/10.000
- 14) Analisi del tessuto edificato, attuazione del Piano vigente e spazi pubblici, scala 1/10.000

Parleremo di queste carte più diffusamente nei successivi paragrafi, mentre cominciamo ad addentrarci nell'ambito delle specifiche tematiche di Montopoli, partendo dal quadro demografico e insediativo, in modo da avere dei riferimenti statistici, sulla base dei quali verificare i riflessi territoriali.

## 6. Il quadro demografico e socio-economico: popolazione, famiglie, abitazioni

Nel Valdarno inferiore l'andamento demografico nel dopoguerra è abbastanza diverso rispetto ad altri comprensori regionali in aree di sviluppo. In questo caso infatti abbiamo una crescita di popolazione che si manifesta in modo costante dal censimento del 1951, con una minore evidenza (+0,2%) solo nel decennio 1981/1991 (vedi tabella 1). Non si ha dunque la tipica dinamica che vede una forte crescita nei decenni 51/71, per l'abbandono delle campagne verso le aree urbane e i centri industrializzati, seguito dal declino di abitanti nei due decenni successivi, come per esempio si riscontra anche nella vicina Valdera. Segno questo anche di una minore incidenza nell'area delle campagne organizzate a mezzadria; un sistema economico che, entrando in crisi, ha prodotto in molti comprensori l'esodo dalle campagne e la formazione di una dialettica centralità/marginalità fra città e territorio.

Inoltre il saldo naturale, anche se nell'ultimo decennio leggermente negativo, è sempre piuttosto elevato, diversamente da quanto in genere accade in Toscana. Sempre positivo è invece il saldo migratorio, confermando per quest'area la vocazione di polo attrattivo, determinato dalla forza economica della produzione conciaria, con richiamo anche di immigrazione extracomunitaria (vedi Provincia di Pisa, *Il sistema demografico e la produzione edilizia*, Pisa, PTC 2004 pag.73-75. Sempre al medesimo studio allegato al PTC della Provincia di Pisa si rimanda per le analisi della struttura economica del Sel 11 Valdarno inferiore, in particolare vedi pag 27-30, 60-63, 88-90).

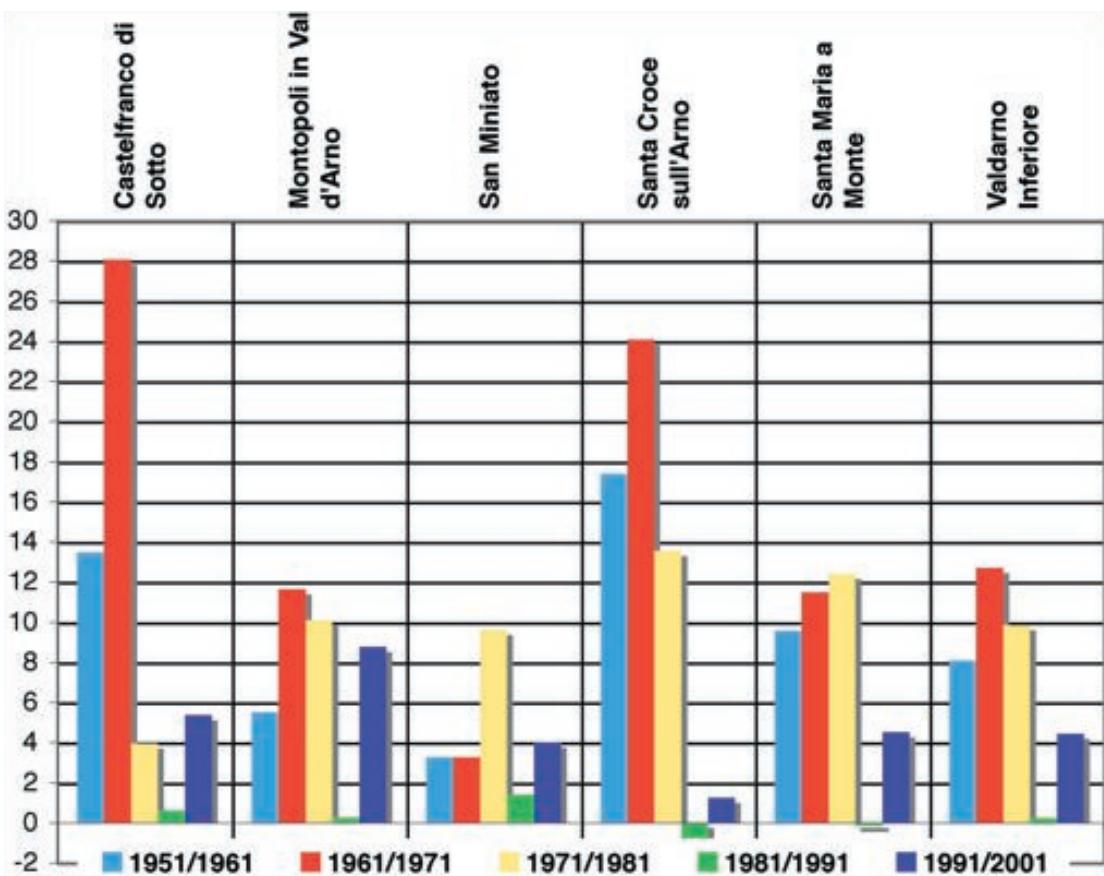
Pur essendo presente nel comprensorio un comune capoluogo, San Miniato, con un numero di abitanti circa il doppio degli altri singoli comuni, questi non ha rappresentato un particolare polo attrattore per i residenti della zona. Anche in questo quindi il sistema territoriale si distingue, in quanto non si è verificato quel fenomeno di forte incremento di un polo urbano che assume funzioni centrali nella fase della crescita economica, con la sua successiva perdita di popolazione a favore dei comuni limitrofi, in grado di rispondere maggiormente alle esigenze di cambiamento, alla domanda di qualità e a quelle indotte dagli stili di vita affermatisi più recentemente. Fenomeno questo tipico dei sistemi urbani articolati intorno alle città maggiori, ma che si manifesta anche in realtà minori ma con situazioni simili per funzioni e ruoli territoriali, come nel caso della vicina Pontedera che perde oltre tremila abitanti negli ultimi due censimenti.

Popolazione residente nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951	1961	1971	1981	1991	2001
<b>Castelfranco di Sotto</b>	7.130	8.090	10.359	10.769	10.834	11.415
<b>Montopoli in Val d'Arno</b>	6.824	7.199	8.036	8.848	8.870	9.648
<b>San Miniato</b>	21.391	22.091	22.810	25.002	25.352	26.365
<b>Santa Croce sull'Arno</b>	7.627	8.952	11.107	12.612	12.345	12.500
<b>Santa Maria a Monte</b>	7.568	8.291	9.242	10.389	10.373	10.841
<b>Valdarno Inferiore</b>	50.540	54.623	61.554	67.620	67.774	70.769

Tabella 1: Popolazione residente nel Valdarno inferiore per valori assoluti

Nel nostro caso dunque i caratteri di distretto produttivo che insiste, anche se con pesi piuttosto differenziati in relazione alla concentrazione degli insediamenti produttivi, sui territori di tutti i comuni che ne fanno parte e la loro posizione strategica, in quanto baricentrica fra Pisa e Firenze, lungo l'asta dell'Arno, hanno favorito un assetto palesemente policentrico, con un comportamento piuttosto simile dei diversi comuni. Alcune differenze all'interno del sistema si tratteggiano comunque e riguardano l'epoca, l'entità dei fenomeni e le distinte funzioni che si vanno delineando. In sostanza si possono leggere due fasi principali nella crescita (vedi anche i grafici 6 e 7): una prima che va dal 1951 al 1981, nella quale si ha uno sviluppo soprattutto trainato dal comune di Santa Croce sull'Arno, che rappresenta il nucleo originario dove si concentra la produzione conciaria/calzaturiera, e dal comune di Castelfranco di Sotto. Ad essa segue una fase relativa all'ultimo ventennio, nella quale si ha un

Variazione percentuale della popolazione residente nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951/1961	1961/1971	1971/1981	1981/1991	1991/2001	2001/1951
Castelfranco di Sotto	13,5	28,0	4,0	0,6	5,4	60,1
Montopoli in Val d'Arno	5,5	11,6	10,1	0,2	8,8	41,4
San Miniato	3,3	3,3	9,6	1,4	4,0	23,3
Santa Croce sull'Arno	17,4	24,1	13,6	-2,1	1,3	63,9
Santa Maria a Monte	9,6	11,5	12,4	-0,2	4,5	43,2
Valdarno Inferiore	8,1	12,7	9,9	0,2	4,4	40,0



Sopra, Tabella 2: Popolazione residente nel Valdarno inferiore per valori percentuali e Grafico 1 relativo alle variazioni percentuali fra i vari censimenti.

maggiore equilibrio di risultati fra tutti i comuni, ma nella quale il più dinamico ed equilibrato nella crescita di popolazione, famiglie ed abitazioni è Montopoli, mentre quello che evidenzia una certa stasi, con segnali di obsolescenza, è proprio quello di Santa Croce sull'Arno. La maggiore crescita complessiva per valori percentuali di popolazione si ha comunque a Santa Croce (+63,9% fra 1951 e 2001 ma, come detto, accumulata fra il 1951 e il 1981), seguito da Castelfranco di Sotto (+60,1%). Se osserviamo le variazioni percentuali di popolazione ai diversi censimenti (tabella 2 e grafico 1) possiamo però notare come Santa Croce negli ultimi due decenni registri la crescita di popolazione minore del comprensorio. Se a questo dato affianchiamo quello delle case vuote si può dunque rilevare una tendenza ad accentuare la specializzazione produttiva di Santa Croce. La popolazione tende invece a scegliere all'interno del comprensorio quei comuni che riescono a rispondere maggiormente alla domanda di qualità o ai modelli di vita che si affermano recentemente. Come detto la maggiore crescita recente, sia dal punto di vista della popolazione che del numero di abitazioni, si ha proprio nel comune di Montopoli, che ha un territorio vario e di qualità, con una minore presenza di industria conciaria. In definitiva Montopoli si qualifica come un ambito più specializzato per la residenza e per attività produttive alternative alla tipica presenza idustriale del comprensorio.

Osservando le tabelle 3 e 4 e il grafico 2 relativi all'andamento delle famiglie, si registra complessivamente il raddoppio del numero delle famiglie dal 1951 al 2001 (+108%), con un segno decisamente positivo in tutti i decenni anche nei comuni, come Santa Croce, dove si registra una piccola perdita di popolazione nel decennio 1981/1991. Segno questo di una consistente dinamica sociale che ha portato la composizione media delle famiglie dai 4,11 componenti del 1951, ai 3,57 del 1971, ai 3,05 1991, al dato di 2,76 componenti per nucleo familiare del 2001. Aumenta quindi l'incidenza dei singoli, di anziani e di famiglie con pochi figli.

Se prendiamo l'ultimo decennio si distingue per la crescita delle famiglie, ancora una volta, Montopoli con un aumento di oltre il 20% fra il 1991 e il 2001, mentre l'aumento minore, comunque superiore al 10% si registra a Santa Croce. A conferma anche del carattere policentrico di questo comprensorio è da notare che l'indice della composizione familiare è piuttosto omogeneo in tutti i comuni (Castelfranco 2,75, Montopoli 2,78, San Miniato 2,76, Santa Croce 2,69, Santa Maria a Monte 2,81). Se lo confrontiamo con il dato dell'area pisana, nel quale il nucleo medio è costituito da 2,54 componenti, si può quindi prevedere che nel comprensorio vi sia una ulteriore potenziale spinta alla domanda di alloggi e alla crescita prodotta dalla dinamica sociale, anche senza aumento di popolazione.

Famiglie nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Castelfranco di Sotto	1.877	2.235	2.883	3.328	3.673	4.151
Montopoli in Val d'Arno	1.691	1.897	2.263	2.776	2.874	3.469
San Miniato	4.915	5.599	6.296	7.806	8.372	9.506
Santa Croce sull'Arno	1.974	2.513	3.234	3.948	4.185	4.625
Santa Maria a Monte	1.817	2.117	2.523	3.025	3.330	3.852
Valdarno Inferiore	12.274	14.361	17.199	20.883	22.434	25.603

Tabella 3: Famiglie residenti nel Valdarno inferiore per valori assoluti

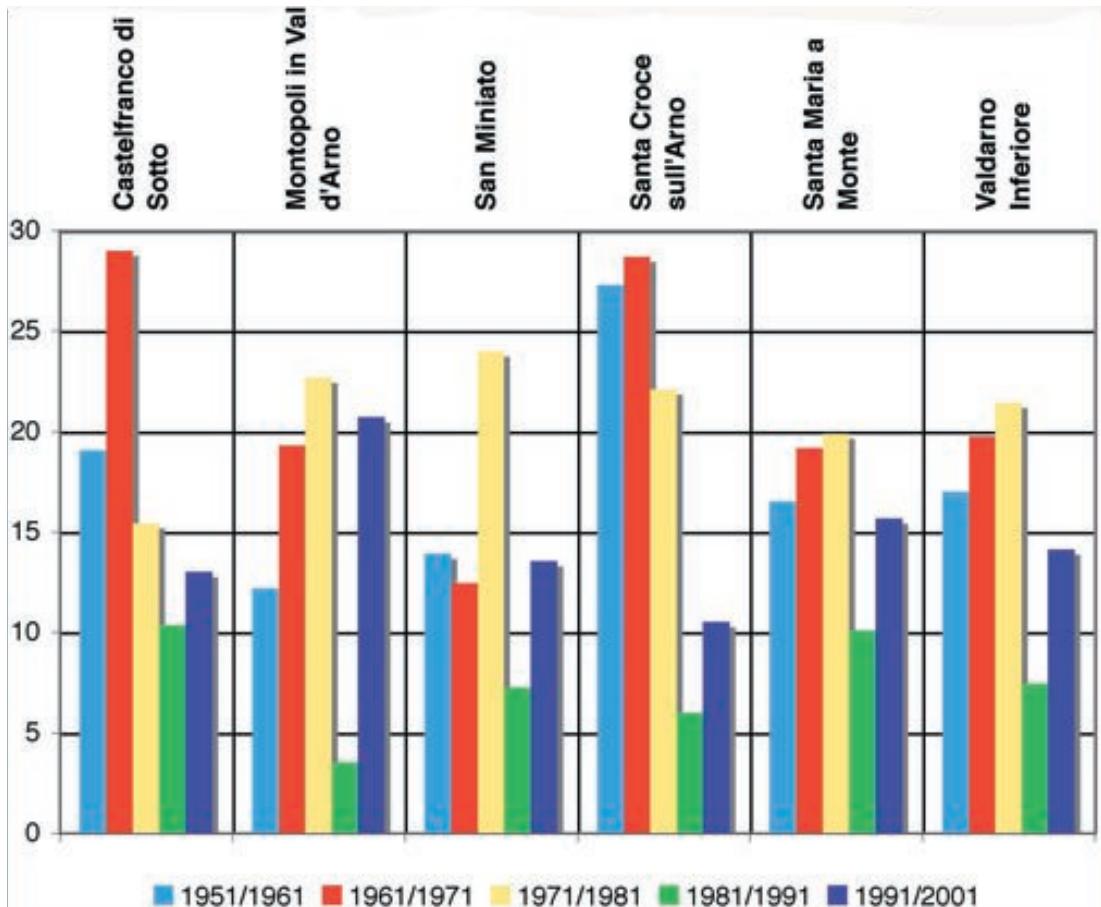


Grafico 2: Variazioni percentuali delle famiglie residenti nel Valdarno inferiore ai censimenti

Variazione percentuale delle famiglie nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951/1961	1961/1971	1971/1981	1981/1991	1991/2001	2001/1951
Castelfranco di Sotto	19,1	29,0	15,4	10,4	13,0	121,2
Montopoli in Val d'Arno	12,2	19,3	22,7	3,5	20,7	105,1
San Miniato	13,9	12,4	24,0	7,3	13,5	93,4
Santa Croce sull'Arno	27,3	28,7	22,1	6,0	10,5	134,3
Santa Maria a Monte	16,5	19,2	19,9	10,1	15,7	112,0
Valdarno Inferiore	17,0	19,8	21,4	7,4	14,1	108,6

Tabella 4: Famiglie residenti nel Valdarno inferiore per valori percentuali

Per quanto riguarda le abitazioni, (tabelle 5, 6, e grafico 3) nell'intero comprensorio sono più che raddoppiate passando dalle 12.128 del 1951 alle 27.069 del 2004 (+123,2%). Ancora la crescita maggiore complessivamente si è avuta a Santa Croce sull'Arno, seguita da Castelfranco di Sotto, comuni che hanno però maturato questo risultato in buona parte nei decenni della loro maggiore dinamica 1951-1981. Il numero complessivo delle abitazioni aumenta dunque in modo assai più consistente rispetto a quello degli abitanti e soprattutto rispetto a quello delle famiglie. Una delle conseguenze di questa differenza è quindi l'aumento delle case vuote che passano da 410 del 1951 alle 1545 del 2001 (tabelle 7 e 8 e grafici 4 e 5).

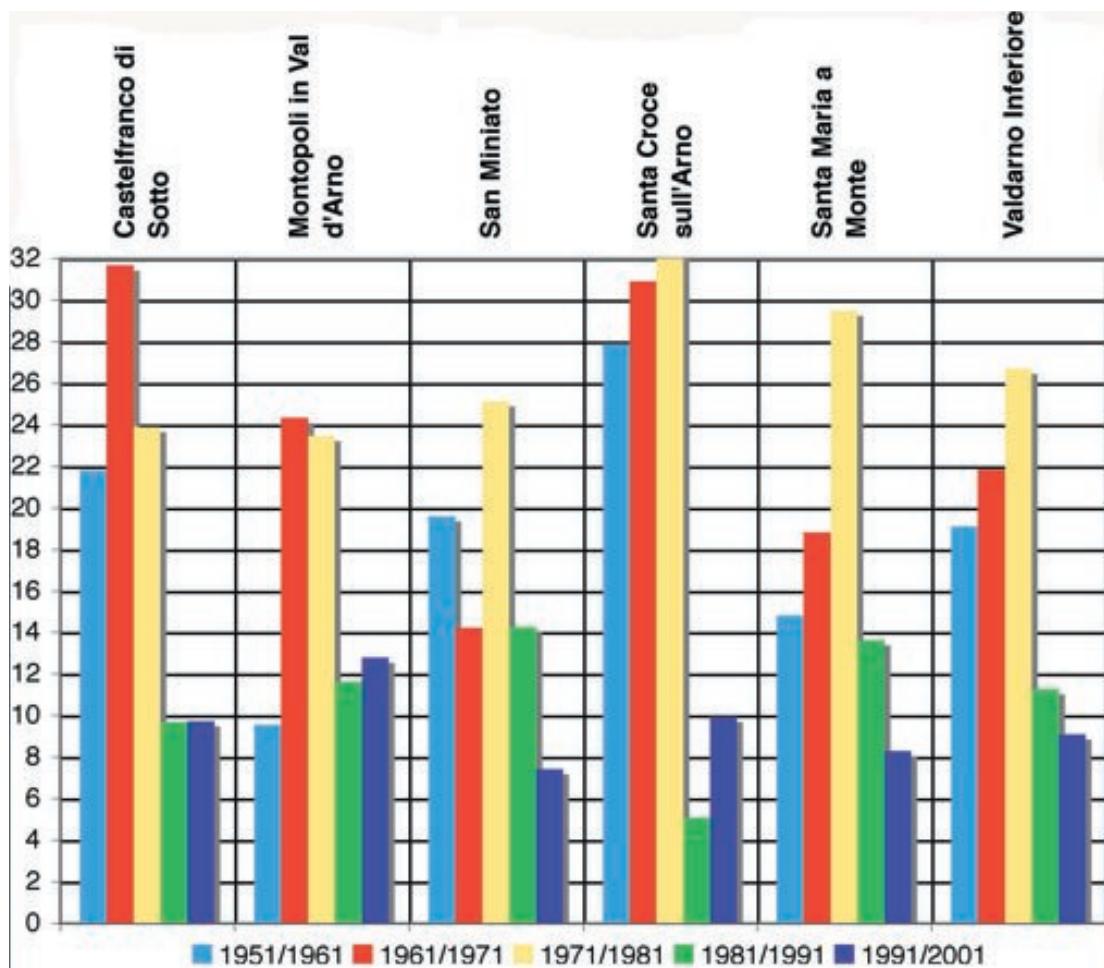


Grafico 3: Variazioni percentuali delle abitazioni nel Valdarno inferiore ai censimenti

Abitazioni nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Castelfranco di Sotto	1.890	2.302	3.031	3.755	4.118	4.519
Montopoli in Val d'Arno	1.718	1.882	2.340	2.889	3.225	3.637
San Miniato	4.732	5.659	6.463	8.087	9.239	9.923
Santa Croce sull'Arno	1.936	2.476	3.241	4.298	4.516	4.965
Santa Maria a Monte	1.852	2.126	2.526	3.271	3.717	4.025
Valdarno Inferiore	12.128	14.445	17.601	22.300	24.815	27.069

Tabella 5: Abitazioni nel Valdarno inferiore per valori assoluti e, sotto, Tabella 6, con le variazioni percentuali ai diversi censimenti delle abitazioni nel Valdarno inferiore

Variazione percentuale delle abitazioni nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951/1961	1961/1971	1971/1981	1981/1991	1991/2001	2001/1951
Castelfranco di Sotto	21,8	31,7	23,9	9,7	9,7	139,1
Montopoli in Val d'Arno	9,5	24,3	23,5	11,6	12,8	111,7
San Miniato	19,6	14,2	25,1	14,2	7,4	109,7
Santa Croce sull'Arno	27,9	30,9	32,6	5,1	9,9	156,5
Santa Maria a Monte	14,8	18,8	29,5	13,6	8,3	117,3
Valdarno Inferiore	19,1	21,8	26,7	11,3	9,1	123,2

Abitazioni vuote nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Castelfranco di Sotto	113	175	268	511	472	360
Montopoli in Val d'Arno	71	91	218	338	357	178
San Miniato	122	293	543	883	916	437
Santa Croce sull'Arno	41	110	144	453	373	403
Santa Maria a Monte	63	92	152	308	391	167
Valdarno Inferiore	410	761	1.325	2.493	2.509	1.545

Tabella 7: Abitazioni vuote nel Valdarno inferiore per valori assoluti

Variazione percentuale delle abitazioni vuote nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951/1961	1961/1971	1971/1981	1981/1991	1991/2001	2001/1951
Castelfranco di Sotto	54,9	53,1	90,7	-7,6	-23,7	218,6
Montopoli in Val d'Arno	28,2	139,6	55,0	5,6	-50,1	150,7
San Miniato	140,2	85,3	62,6	3,7	-52,3	258,2
Santa Croce sull'Arno	168,3	30,9	214,6	-17,7	8,0	882,9
Santa Maria a Monte	46,0	65,2	102,6	26,9	-57,3	165,1
Valdarno Inferiore	85,6	74,1	88,2	0,6	-38,4	276,8

Tabella 8: Abitazioni vuote nel Valdarno inferiore, variazioni per valori percentuali

L'andamento delle case vuote mette in evidenza in particolare il risultato di Santa Croce che spicca nettamente rispetto agli altri comuni. È, come detto, determinato dalla crescita impetuosa degli anni 50/80, caratterizzata da una forte attività edificatoria e da un rallentamento successivo determinato da fattori di consumo del territorio e della qualità ambientale, che hanno prodotto un certo abbandono delle funzioni residenziali per quelle parti edificate con problemi di degrado, che coinvolgono anche l'assetto del centro storico.

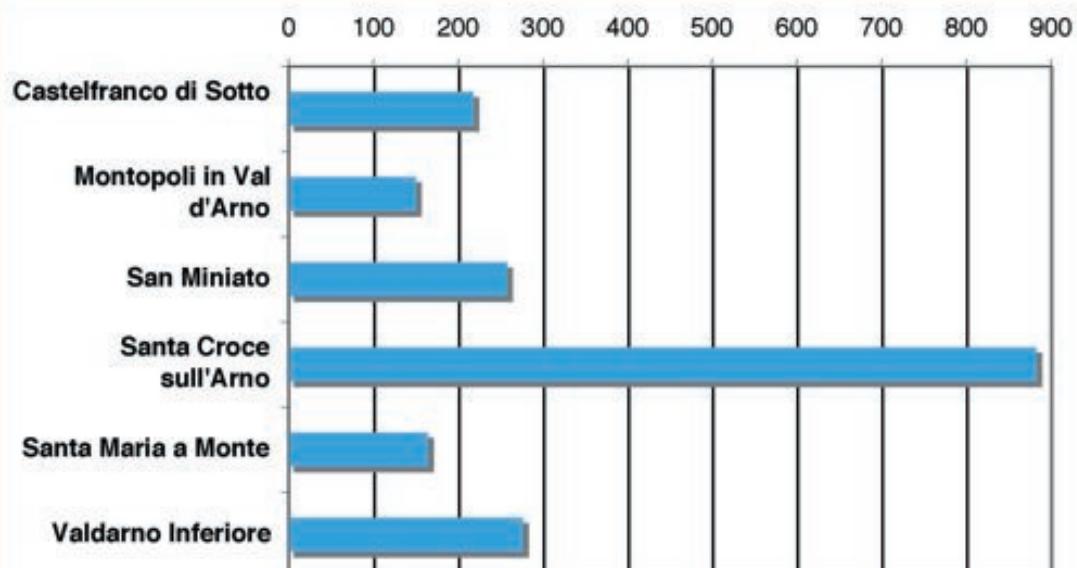


Grafico 4: Variazione percentuale delle abitazioni vuote nel dopoguerra (1951/2001)

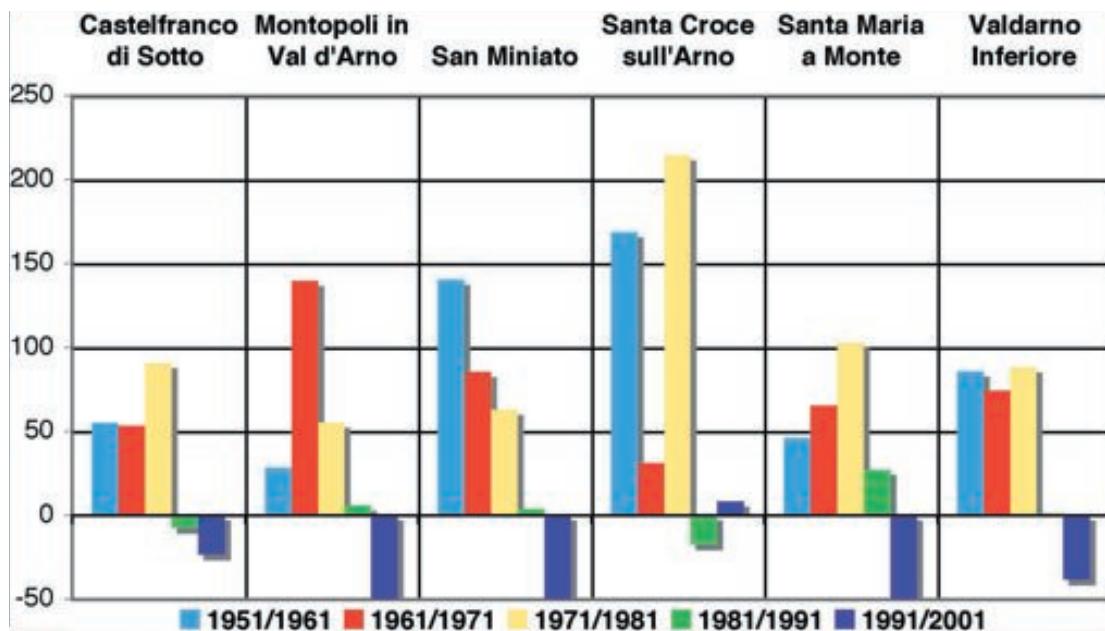


Grafico 5: Variazione percentuale delle abitazioni vuote ai vari censimenti

Per approfondire l'osservazione dei dati relativi al tema popolazione, famiglie e abitazioni, concentriamo l'attenzione sui numeri dell'ultimo ventennio (tabella 9 e grafico 6). Proponiamo anche un confronto con la tabella 10 e il grafico 7, con i quali si raccolgono i dati relativi agli anni 1951/1981. Con questo confronto si evidenziano le differenze fra le due fasi di crescita, descritte in precedenza a pagina 2, con la prima che vede la funzione trainante di Santa Croce e quella recente che ne segnala un certo

Popolazione, famiglie e abitazioni nel Valdarno inferiore variazione percentuale 1981/2001				
Comuni	popolazione	famiglie	abitazioni	abitazioni vuote
Castelfranco di Sotto	6,0	24,7	20,3	-29,5
Montopoli in Val d'Arno	9,0	25,0	25,9	-47,3
San Miniato	5,5	21,8	22,7	-50,5
Santa Croce sull'Arno	-0,9	17,1	15,5	-11,0
Santa Maria a Monte	4,4	27,3	23,1	-45,8
Valdarno Inferiore	4,7	22,6	21,4	-38,0

Tabella 9 e 10: Confronto delle variazioni percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni nelle due diverse fasi di crescita che hanno caratterizzato lo sviluppo del Valdarno inferiore nel dopoguerra

Popolazione, famiglie e abitazioni nel Valdarno inferiore variazione percentuale 1951/1981				
Comuni	popolazione	famiglie	abitazioni	abitazioni vuote
Castelfranco di Sotto	51,0	77,3	98,7	352,2
Montopoli in Val d'Arno	29,7	64,2	68,2	376,1
San Miniato	16,9	58,8	70,9	623,8
Santa Croce sull'Arno	65,4	100,0	122,0	1.004,9
Santa Maria a Monte	37,3	66,5	76,6	388,9
Valdarno Inferiore	33,8	70,1	83,9	508,0

declino). Si conferma il carattere policentrico del comprensorio, dove non si hanno situazioni di marginalità o di forte attrazione, e la tendenza di una maggiore dinamica per Montopoli, con una situazione di difficoltà per Santa Croce. Complessivamente il dato più rilevante è che il numero delle famiglie nel comprensorio è aumentato più delle abitazioni (famiglie +22,6%, abitazioni +21,4%) e, di conseguenza, le case vuote sono diminuite del 38% rispetto al 1981. Essendo la popolazione aumentata con un ritmo assai inferiore (+4,7%), si può dunque notare come la spinta alla crescita edilizia sia alimentata soprattutto dalla dinamica sociale. Questo è vero anche nel caso di Montopoli dove si ha una crescita di popolazione intorno al 9%, quasi doppia rispetto alla media del comprensorio. La crescita delle famiglie è stata dunque assorbita in parte dalle case vuote che, in numeri assoluti, diminuiscono di circa 950 unità, segno di un successo di politiche specifiche delle amministrazioni volte al riuso del patrimonio edilizio, collegate alla promozione di valori identitari e tradizionali e ad una ricerca di qualità, che corrisponde ad una riscoperta di modi di vita più vicini ai titimi della natura.

Il rapporto fra la crescita delle famiglie e quella delle abitazioni è quindi negativo (-1,2), contrariamente a quanto avviene, per esempio, nel comprensorio limitrofo della Valdera, dove negli ultimi venti anni le abitazioni sono aumentate più delle famiglie (+3,7%), così come le case vuote sono aumentate del 10%.

Questi dati restituiscono per il Valdarno inferiore l'immagine di un territorio nel quale prevalgono le spinte socio/economiche della società piuttosto che quelle puramente speculative. Si conferma il forte legame della popolazione al comprensorio, dove resta ferma la propensione ad una residenza collegata al proprio ambito di lavoro, con una scarsa domanda di seconde case. Queste osservazioni sono confermate dai dati che emergono se valutiamo il rapporto fra abitazioni vuote e occupate ai diversi censimenti (tabella 11). Si parte con l'esame dei dati dal 1951, in una posizione di sostanziale equilibrio fra tutti i comuni dell'area con Santa Croce che ha il dato più basso, essendo nella fase di crescita industriale (2,1) e un valore media del comprensorio di 3,4. Nel 1981, che si può considerare il momento terminale della fase di grande espansione legata alla produzione conciaria del comune di Santa Croce, il valore medio aumenta sensibilmente fino a raggiungere il dato di 11,2 punti, sempre in un quadro di comportamenti abbastanza omogenei fra i diversi comuni. Un valore comunque abbastanza contenuto che non evidenzia fenomeni tipici di altri comprensori, determinati dall'abbandono di aree divenute marginali o dalla presenza

Rapporto fra abitazioni vuote ed occupate nel Valdarno inferiore ai censimenti 1951/2001						
Comuni	1951	1961	1971	1981	1991	2001
<b>Castelfranco di Sotto</b>	6,0	7,6	8,8	13,6	11,5	8,0
<b>Montopoli in Val d'Arno</b>	4,1	4,8	9,3	11,7	11,1	4,9
<b>San Miniato</b>	2,6	5,2	8,4	10,9	9,9	4,4
<b>Santa Croce sull'Arno</b>	2,1	4,4	4,4	10,5	8,3	8,1
<b>Santa Maria a Monte</b>	3,4	4,3	6,0	9,4	10,5	4,1
<b>Valdarno Inferiore</b>	3,4	5,3	7,5	11,2	10,1	5,7

Tabella 11: Tasso definito dal rapporto fra abitazioni vuote ed occupate nel Valdarno inferiore

1951/1981

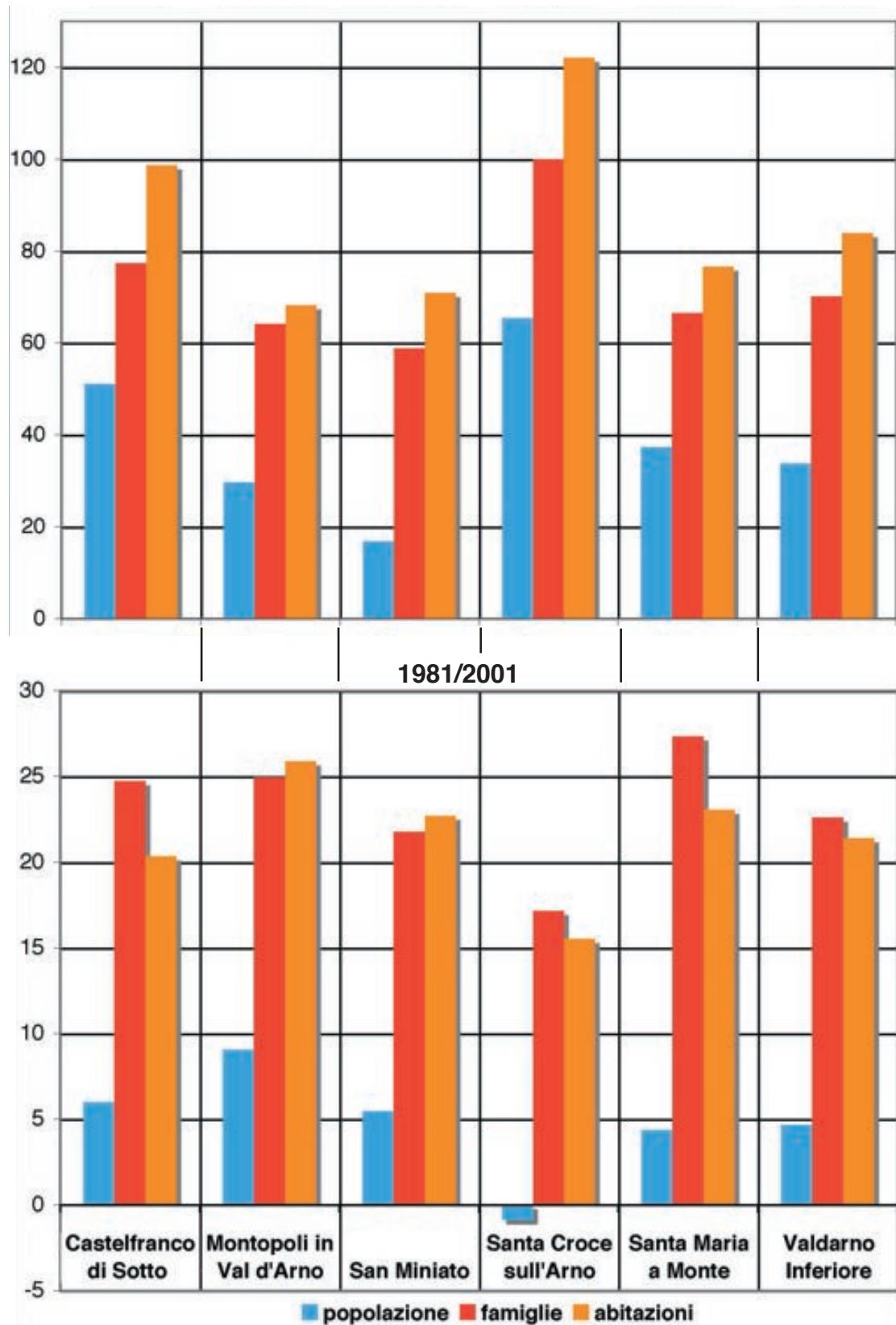


Grafico 6 e 7: Confronto delle variazioni percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni nelle due diverse fasi di crescita che hanno caratterizzato lo sviluppo del Valdarno inferiore nel dopoguerra

di forti poli di attrazione. Infine nel 2001 il dato si dimezza, attestandosi intorno ad una media di 5,7 punti (la metà circa della Valdera) confermando quindi la tendenza al riuso determinata anche dall'interesse del mercato verso il patrimonio storico, dal ritorno nei luoghi d'origine, dall'incidenza sul territorio di politiche di pianificazione e del controllo della crescita.

Questo dato del riuso del patrimonio edilizio si riflette sulle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente per epoca di costruzione (tabella 12 e 13 e grafico 8). Complessivamente nel comprensorio il 32,7% delle abitazioni si collocano in edifici realizzati prima del 1945 e, di questa percentuale, il 20% è in edifici realizzati prima del 1919. Anche se vi sono comprensori con percentuali maggiori come il senese dove si supera il 40%, il patrimonio edilizio storico ha comunque un ruolo abbastanza importante nel sistema territoriale, in particolare per Montopoli, che risulta con il 25,8% del patrimonio edilizio realizzato prima del 1919, Santa Maria a Monte con il 25,5% e San Miniato con il 21,7%. Nel dopoguerra abbiamo visto che la crescita cambia ritmo e diventa impetuosa per la brevità dei tempi in cui si svolge e i dati dell'epoca di costruzione si riferiscono dunque ai vari decenni censiti. (tavole) Dall'osservazione del grafico (vedi sotto) si possono valutare i dati per i singoli comuni, che ovviamente confermano la dinamica generale con Santa Croce che ha il proprio patrimonio edilizio soprattutto realizzato dal 1946 al 1981 e Montopoli che ha la maggiore percentuale di edifici realizzati dopo il 1992. Santa Croce e Castelfranco sono i due comuni che si segnalano per avere realizzato, nel corso di un decennio e per più volte, una quantità di abitazioni superiore all'intero patrimonio edilizio storico.

Abitazioni per epoca di costruzione nel Valdarno inferiore									
Comuni	Prima del 1919	dal 1919 al 1945	totale edilizia storica	dal 1946 al 1961	dal 1962 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	dopo il 1992	totale edilizia recente
Castelfranco di Sotto	637	576	1.213	584	963	963	511	284	3.305
Montopoli in Val d'Arno	937	345	1.282	367	718	493	338	435	2.351
San Miniato	2.153	1.214	3.367	1.554	1.759	1.581	1.010	650	6.554
Santa Croce sull'Arno	694	651	1.345	906	1.023	1.049	382	258	3.618
Santa Maria a Monte	1.015	608	1.623	436	672	569	369	313	2.359
Valdarno Inferiore	5.436	3.394	8.830	3.847	5.135	4.655	2.610	1.940	18.187

Tabella 12 e 13: Epoca di costruzione delle abitazioni nel Valdarno inferiore, per valori assoluti sopra e, sotto, per valori percentuali. Si nota che l'edilizia recente a Montopoli è, in percentuale, minore della media del comprensorio

Abitazioni per epoca di costruzione nel Valdarno inferiore valori percentuali									
Comuni	Prima del 1919	dal 1919 al 1945	totale edilizia storica	dal 1946 al 1961	dal 1962 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	dopo il 1992	totale edilizia recente
Castelfranco di Sotto	14,1	12,7	26,8	12,9	21,3	21,3	11,3	6,3	73,2
Montopoli in Val d'Arno	25,8	9,5	35,3	10,1	19,8	13,6	9,3	12,0	64,7
San Miniato	21,7	12,2	33,9	15,7	17,7	15,9	10,2	6,6	66,1
Santa Croce sull'Arno	14,0	13,1	27,1	18,3	20,6	21,1	7,7	5,2	72,9
Santa Maria a Monte	25,5	15,3	40,8	10,9	16,9	14,3	9,3	7,9	59,2
Valdarno Inferiore	20,1	12,6	32,7	14,2	19,0	17,2	9,7	7,2	67,3

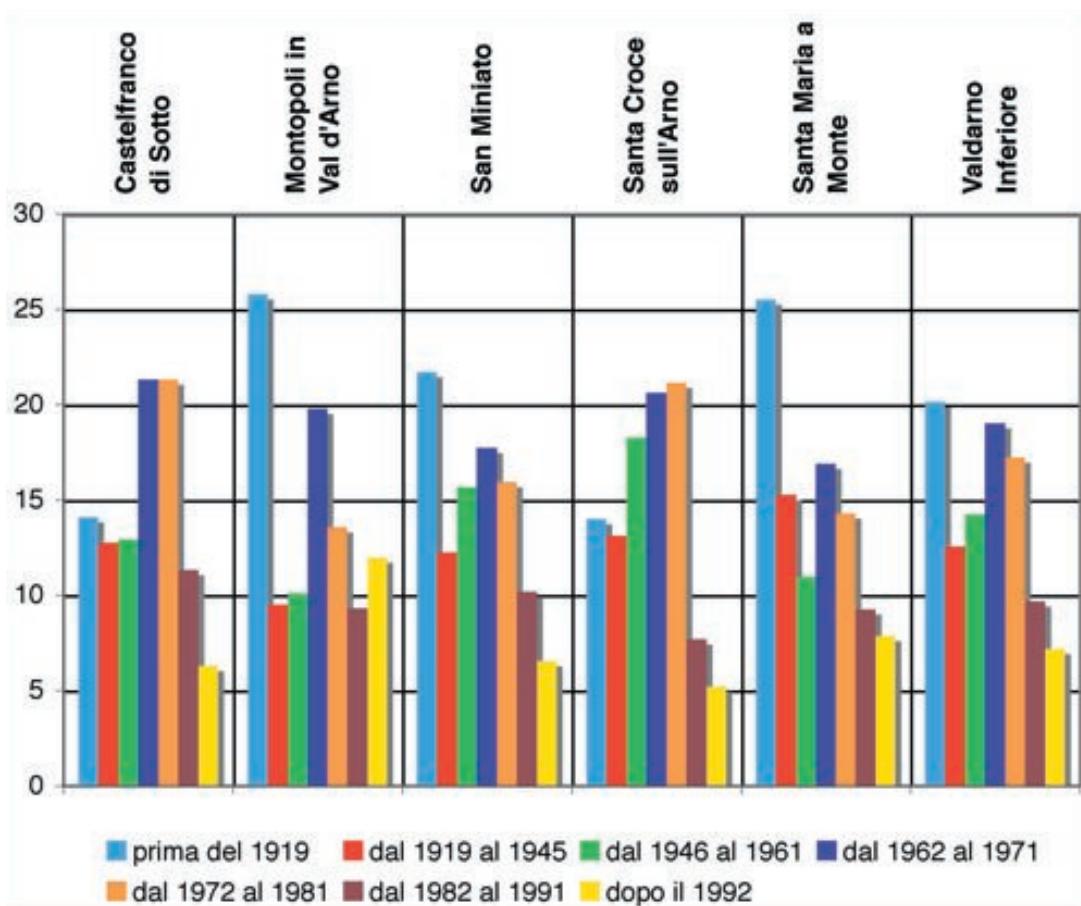


Grafico 8: Le abitazioni suddivise per percentuali relative alle varie epoche di costruzione. Si nota in particolare il peso dell'edilizia storica nel patrimonio edificato di Montopoli e Santa Maria a Monte

Le abitazioni in proprietà, occupate da residenti, sono nel Valdarno inferiore il 74,8%, un dato superiore alla media provinciale, che si attesta intorno al 72%. Come per i dati precedentemente esaminati, anche quest'ultimo è piuttosto omogeneo per tutti i comuni, con oscillazioni abbastanza contenute, indizio di un disagio sociale limitato. A Santa Croce sull'Arno l'indice si abbassa al 67,6%, segno di una realtà urbana più complessa e articolata, collegata anche ad una maggiore immigrazione di stranieri, che può nascondere elementi di tensione abitativa e di disagio, che andrebbero approfonditi con ricerche più specifiche.

Ma vediamo più in particolare i dati relativi a Montopoli con l'andamento di popolazione, famiglie e abitazioni, mettendo a confronto i risultati dei diversi censimenti del dopoguerra (tabella 14 e tabella 15 e relativi grafici di sintesi).

Popolazione, famiglie, abitazioni e abitazioni vuote a Montopoli ai censimenti del dopoguerra						
Comune	1951	1961	1971	1981	1991	2001
popolazione	6.824	7.199	8.036	8.848	8.870	9.648
famiglie	1.691	1.897	2.263	2.776	2.874	3.469
abitazioni	1.718	1.882	2.340	2.889	3.225	3.637
abitazioni vuote	71	91	218	338	357	178

Tabella 14: Confronto dell'andamento di popolazione, famiglie e abitazioni nel dopoguerra a Montopoli, per valori assoluti

Variazioni percentuali di popolazione, famiglie, abitazioni e abitazioni vuote a Montopoli ai censimenti del dopoguerra						
Comune	1951/1961	1961/1971	1971/1981	1981/1991	1991/2001	2001/1951
popolazione	5,5	11,6	10,1	0,2	8,8	41,4
famiglie	12,2	19,3	22,7	3,5	20,7	105,1
abitazioni	9,5	24,3	23,5	11,6	12,8	111,7
abitazioni vuote	28,2	139,6	55,0	5,6	-50,1	150,7

Tabella 15: Variazioni percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni nel dopoguerra a Montopoli

Nel cinquantennio che stiamo osservando la popolazione cresce complessivamente del 41,2%, le famiglie raddoppiano aumentando del 105%, andamento che evidenzia il ruolo particolare della dinamica sociale nella crescita della comunità. Le abitazioni aumentano del 111,7%, con una crescita di poco superiore al ritmo delle famiglie, elemento che conferma come la crescita non sia andata ad alimentare il mercato delle seconde case, ma abbia risposto a spinte contenute nel quadro sociale. Il decennio 1981/91 è quello che presenta il dato di minore incremento di popolazione e famiglie, in coincidenza di una fase di crisi e di ristrutturazione produttiva, forse legata anche all'emergere dell'attenzione sulle problematiche ambientali; crisi che, come visto, riguarda tutto il comprensorio. Nello stesso periodo si mantiene invece abbastanza alta la crescita della nuova edilizia, spinta dalla necessità di risolvere condizioni di disagio e le abbastanza numerose coabitazioni determinate dalle dinamiche di popolazione e famiglie degli anni precedenti. Inoltre è determinato da dinamiche interne al territorio comunale, per cui si hanno rasferimenti di popolazione dagli insediamenti più sfavorevoli alle realtà urbane che si stanno maggiormente consolidando, come vedremo successivamente.

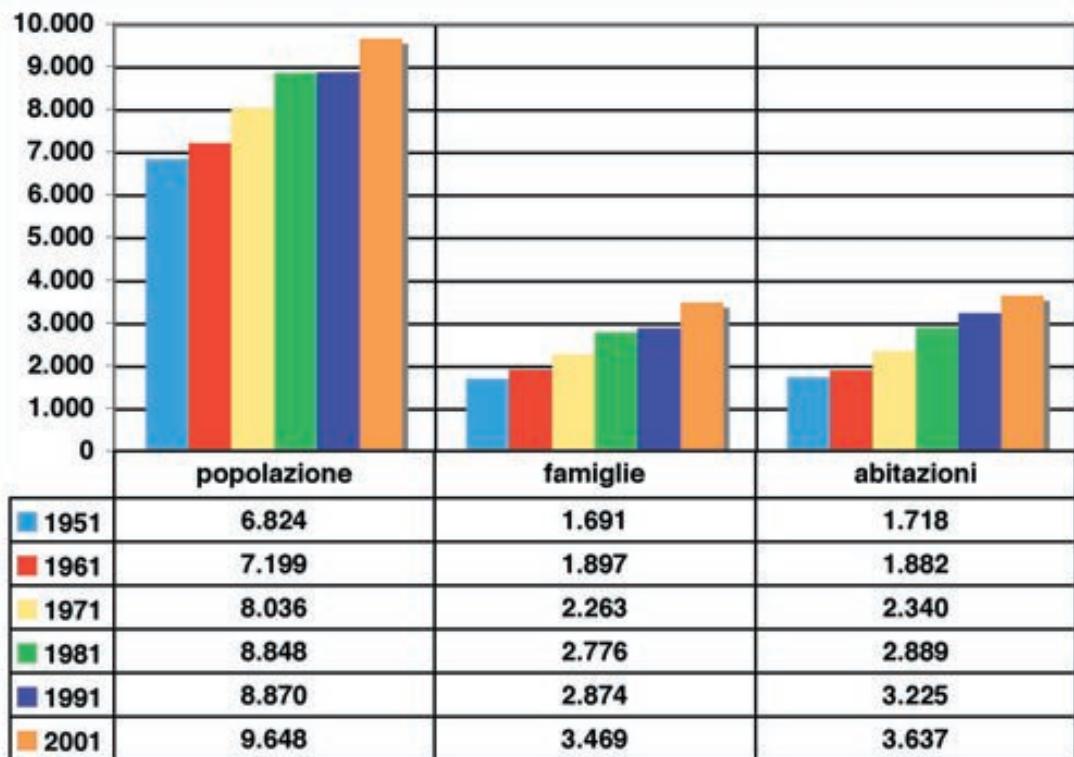


Grafico 9: Montopoli in Val d'Arno, andamento per valori assoluti di popolazione, famiglie e abitazioni ai censimenti del dopoguerra

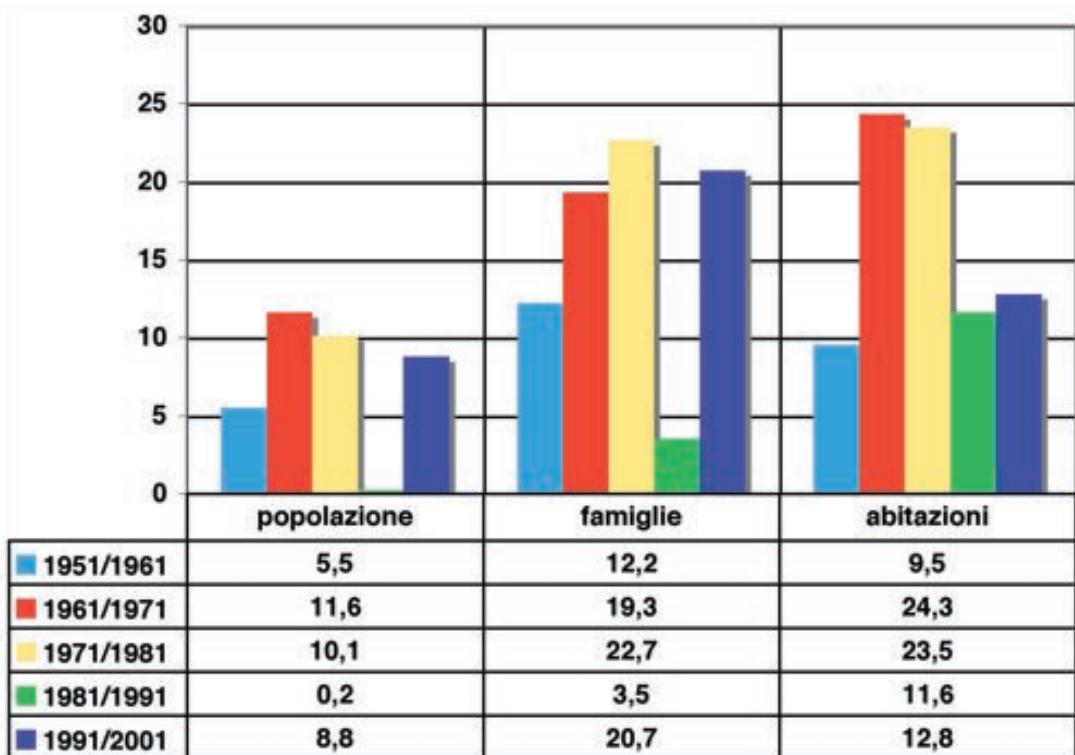


Grafico 10: Montopoli in Val d'Arno, andamento per valori percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni ai censimenti del dopoguerra

Nell'ultimo decennio la crescita di popolazione è tornata ad essere piuttosto sostenuta (+8,8%), ma ancora di più aumentano le famiglie (+20,7%), tanto che Montopoli si qualifica, come detto in precedenza, come il territorio privilegiato per la

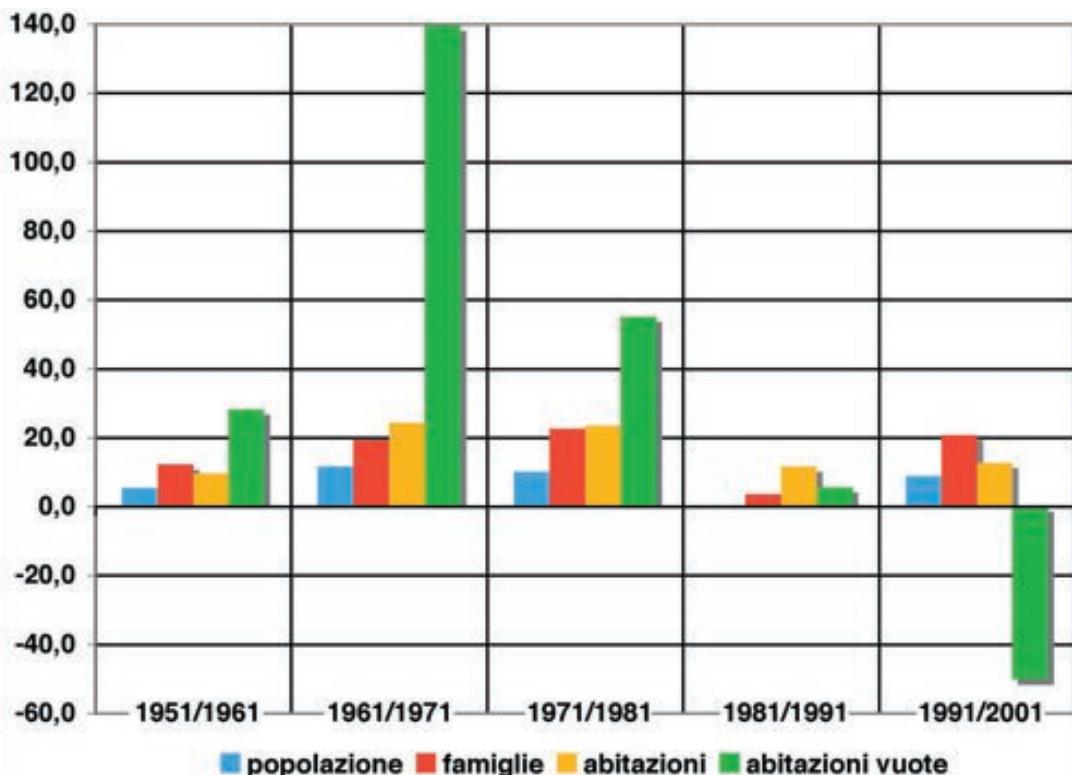


Grafico 11: Montopoli in Val d'Arno, confronto degli andamenti per valori percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni occupate e vuote ai censimenti del dopoguerra

scelta della residenza e con con la maggiore dinamica nei valori percentuali dell'intero comprensorio. Le abitazioni aumentano in modo minore rispetto alle famiglie e dunque diminuiscono sensibilmente le case vuote (-50%), segno di una attività di riuso del patrimonio edilizio spinta dall'interesse del mercato per i valori architettonici e di qualità ambientali rappresentati dal patrimonio edilizio storico. In questo senso si può mettere in evidenza l'importanza del concetto di risorsa e di patrimonio nella gestione del territorio. Oggetti, strutture, beni, aree che in una fase non sono risorse immediatamente utilizzabili, se conservati in quanto identificati come un patrimonio della collettività, possono poi ritornare ad essere risorse con contenuti di alta qualità. Dunque è importante individuare e conservare gli elementi che costituiscono il patrimonio di un territorio e quindi di una collettività, senza perderli per ricavarne risorse immediate di piccola entità.

Se aggiorniamo i dati dei censimenti ISTAT con quelli dell'anagrafe comunale recenti, la tendenza alla crescita è confermata (tabella 16). La popolazione ha superato la soglia dei diecimila abitanti e l'aumento si è avuto soprattutto per l'immigrazione di popolazione da altri comuni, ma anche per un saldo naturale positivo che si conferma continuativamente negli ultimi tre anni. La crescita in percentuale supera il dieci per cento (+10,3), quindi è di poco superiore a quella del decennio precedente. Nello stesso periodo le famiglie crescono del 12,3%, con un ritmo superiore a quello della popolazione. Si conferma la tendenza ad allinearsi al dato delle aree urbane più mature, con la diminuzione dei componenti per famiglia, e la dinamica sociale resta ancora il fattore più importante di crescita.

Popolazione e famiglie residenti a Montopoli dai dati dell'anagrafe comunale degli ultimi cinque anni						
Comune di Montopoli	2001	2002	2003	2004	2005	2006
popolazione	9.645	9.805	10.063	10.299	10.449	10.651
saldo naturale	2	9	-25	37	18	18
saldo migratorio	65	121	283	199	132	184
famiglie	3.548	3.614	3.664	3.784	3.880	3.987

Tabella 16: Montopoli in Val d'Arno: i dati recenti della popolazione tratti dall'anagrafe comunale

I dati raccolti dall'anagrafe comunale relativi alla popolazione residente per frazioni, offrono un quadro più articolato della crescita comunale in relazione alle diverse localizzazioni. Come è noto si registrano sempre differenze fra i numeri dell'ISTAT e quelli delle anagrafi comunali, ma l'importante è analizzare dati omogenei.

Per i dati comunali che disponiamo, le sezioni di censimento sono state accorpate e i dati sono riferiti alle diverse località principali. Si perde quindi il tema delle abitazioni sparse e dei piccoli nuclei e della popolazione che vi risiede. Non sono quindi confrontabili con i dati ISTAT relativi al censimento del 2001 suddivisi per località (vedi tabella 17). Da questi ultimi emerge infatti che la popolazione residente nei nuclei sparsi rappresenta oltre l'8% del totale (844 residenti in 284 famiglie), mentre il patrimonio edilizio nel territorio aperto raggiunge quasi il 10% del totale. Dalla lettura di questi dati è interessante anche rilevare il rapporto fra abitazioni ed edifici, una sorta di *indice di palazzinità*, che risulta essere di 1,72. Un risultato piuttosto basso, anche confrontato con altri comuni della stessa dimensione, che sta a significare la forte

	altitudine	abitanti	famiglie	componenti	abitazioni	edifici	ab/edifici
<b>MONTOPOLI IN VAL D'ARNO</b>	<b>10/171</b>	<b>9.648</b>	<b>3469</b>	<b>2,78</b>	<b>3.637</b>	<b>2041</b>	<b>1,78</b>
<b>CASTEL DEL BOSCO</b>	<b>30</b>	<b>666</b>	<b>239</b>	<b>2,79</b>	<b>245</b>	<b>160</b>	<b>1,53</b>
<b>MARTI</b>	<b>140</b>	<b>1.046</b>	<b>391</b>	<b>2,68</b>	<b>414</b>	<b>245</b>	<b>1,69</b>
<b>MONTOPOLI</b>	<b>98</b>	<b>3.422</b>	<b>1.257</b>	<b>2,72</b>	<b>1.320</b>	<b>677</b>	<b>1,95</b>
<b>SAN ROMANO</b>	<b>58</b>	<b>3.260</b>	<b>1.158</b>	<b>2,82</b>	<b>1.195</b>	<b>637</b>	<b>1,88</b>
<b>Fornoli</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>21</b>	<b>2,95</b>	<b>25</b>	<b>16</b>	<b>1,56</b>
<b>Gasparrino</b>	<b>150</b>	<b>56</b>	<b>19</b>	<b>2,95</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>1,04</b>
<b>La Puce-San Jacopo</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>9</b>	<b>3,44</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1,13</b>
<b>Masoria</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>4,00</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>1,00</b>
<b>Mazzana</b>	<b>124</b>	<b>45</b>	<b>17</b>	<b>2,65</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>1,10</b>
<b>Musciano</b>	<b>45</b>	<b>105</b>	<b>40</b>	<b>2,63</b>	<b>41</b>	<b>19</b>	<b>2,16</b>
<b>San Lorenzo</b>	<b>45</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>2,17</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>1,80</b>
<b>Sant'Andrea alle Fornaci</b>	<b>75</b>	<b>48</b>	<b>14</b>	<b>3,43</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>1,50</b>
<b>Varramista</b>	<b>51</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>3,25</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>0,64</b>
<b>Case Sparse</b>		<b>844</b>	<b>284</b>	<b>2,97</b>	<b>300</b>	<b>198</b>	<b>1,52</b>
<b>MONTOPOLI IN VAL D'ARNO</b>	<b>10/171</b>	<b>9.648</b>	<b>3.469</b>	<b>2,78</b>	<b>3.637</b>	<b>2.041</b>	<b>1,78</b>

Tabella 17: Confronto dei dati di popolazione, famiglie, abitazioni ed edifici dell'ultimo censimento, suddivisi per le località del comune di Montopoli in Val d'Arno, secondo le sezioni censuarie ISTAT

presenza di tipologie edilizie unifamiliari, con un numero abbastanza contenuto di complessi edilizi con caratteristiche più tipiche di realtà urbane complesse.

Dunque ritornando ai numeri comunali e, tenendo conto del fatto che valutiamo dati accorpati, senza considerare le case sparse, si può notare che nell'intervallo di tempo considerato (1961-2004) abbiamo una crescita molto consistente di San Romano, più che raddoppiato (+129%), e di Capanne (+84,3%), mentre si ha un piccolo aumento

Popolazione residente a Montopoli per frazioni dal 1961 al 2004 dai dati dell'anagrafe comunale						
Frazioni	1961	1971	1981	1991	2001	2004
<b>Montopoli</b>	<b>2.005</b>	<b>1.948</b>	<b>1.817</b>	<b>1.821</b>	<b>1.928</b>	<b>1.964</b>
<b>Capanne</b>	<b>1.296</b>	<b>1.652</b>	<b>1.934</b>	<b>1.938</b>	<b>2.182</b>	<b>2.389</b>
<b>Casteldelbosco</b>	<b>863</b>	<b>737</b>	<b>757</b>	<b>759</b>	<b>822</b>	<b>904</b>
<b>Marti</b>	<b>1.434</b>	<b>1.200</b>	<b>1.112</b>	<b>1.114</b>	<b>1.330</b>	<b>1.382</b>
<b>San Romano</b>	<b>1.596</b>	<b>2.515</b>	<b>3.230</b>	<b>3.237</b>	<b>3.383</b>	<b>3.660</b>
<b>Totale</b>	<b>7.194</b>	<b>8.052</b>	<b>8.850</b>	<b>8.869</b>	<b>9.645</b>	<b>10.299</b>

Tabella 18 e 19: Valori assoluti, sopra, e variazioni percentuali di popolazione residente per località, dai dati dell'anagrafe comunale

Variazione percentuale (dal 1961 al 2004) della popolazione residente a Montopoli suddivisa per frazioni, dai dati dell'anagrafe comunale						
Frazioni	1961/1971	1971/1981	1981/1991	1991/2001	2001/2004	1961/2004
<b>Montopoli</b>	<b>-2,8</b>	<b>-6,7</b>	<b>0,2</b>	<b>5,9</b>	<b>1,9</b>	<b>-2,0</b>
<b>Capanne</b>	<b>27,5</b>	<b>17,1</b>	<b>0,2</b>	<b>12,6</b>	<b>9,5</b>	<b>84,3</b>
<b>Casteldelbosco</b>	<b>-14,6</b>	<b>2,7</b>	<b>0,3</b>	<b>8,3</b>	<b>10,0</b>	<b>4,8</b>
<b>Marti</b>	<b>-16,3</b>	<b>-7,3</b>	<b>0,2</b>	<b>19,4</b>	<b>3,9</b>	<b>-3,6</b>
<b>San Romano</b>	<b>57,6</b>	<b>28,4</b>	<b>0,2</b>	<b>4,5</b>	<b>8,2</b>	<b>129,3</b>
<b>Comune</b>	<b>11,9</b>	<b>9,9</b>	<b>0,2</b>	<b>8,7</b>	<b>6,8</b>	<b>43,2</b>

per Casteldelbosco (+4,8%) e una perdita di popolazione per Montopoli (-2%) e per Marti (-3,9%).

Si può così notare che al sistema insediativo storico, che era costituito da Montopoli, Marti, Casteldelbosco e da nuclei e case sparse, si è nel tempo affiancato un sistema insediativo recente che ha prodotto due vere e proprie città nuove, San Romano e Capanne, cresciute intorno a piccolissimi nuclei storici generatori. San Romano si identifica nel catasto leopoldino soprattutto per il grande convento de La Madonna di San Romano lungo la statale Pisa Firenze e si amplia verso il nucleo delle Buche in direzione dell'Arno dove si localizza la stazione ferroviaria. Partecipa quindi alla fase di maggiore espansione collegata allo sviluppo industriale del sistema conciario/calzaturiero, arrivando a formare una conurbazione con l'Angelica e con i centri contigui dei comuni limitrofi, per cui si aprono temi di copianificazione con altre amministrazioni locali. Capanne deve la propria crescita alla posizione baricentrica all'interno del territorio comunale lungo la statale Pisa-Firenze, rafforzata dalla funzione di porta del comune con l'uscita/accesso alla superstrada. Si è qualificata anche come l'ambito di espansione del centro di Montopoli.

La crescita degli insediamenti, sicuramente influenzata e condizionata dai caratteri geo-morfologici del contesto ambientale e paesaggistico, ha favorito ambiti territoriali più facilmente trasformabili e localizzati in posizione più strategica dal punto di vista funzionale, salvaguardando abbastanza le strutture edilizie storiche.

Se osserviamo più in dettaglio i dati si può notare che la dinamica della popolazione si sviluppa in due fasi, in questo rispettando un comportamento piuttosto tipico e diffuso

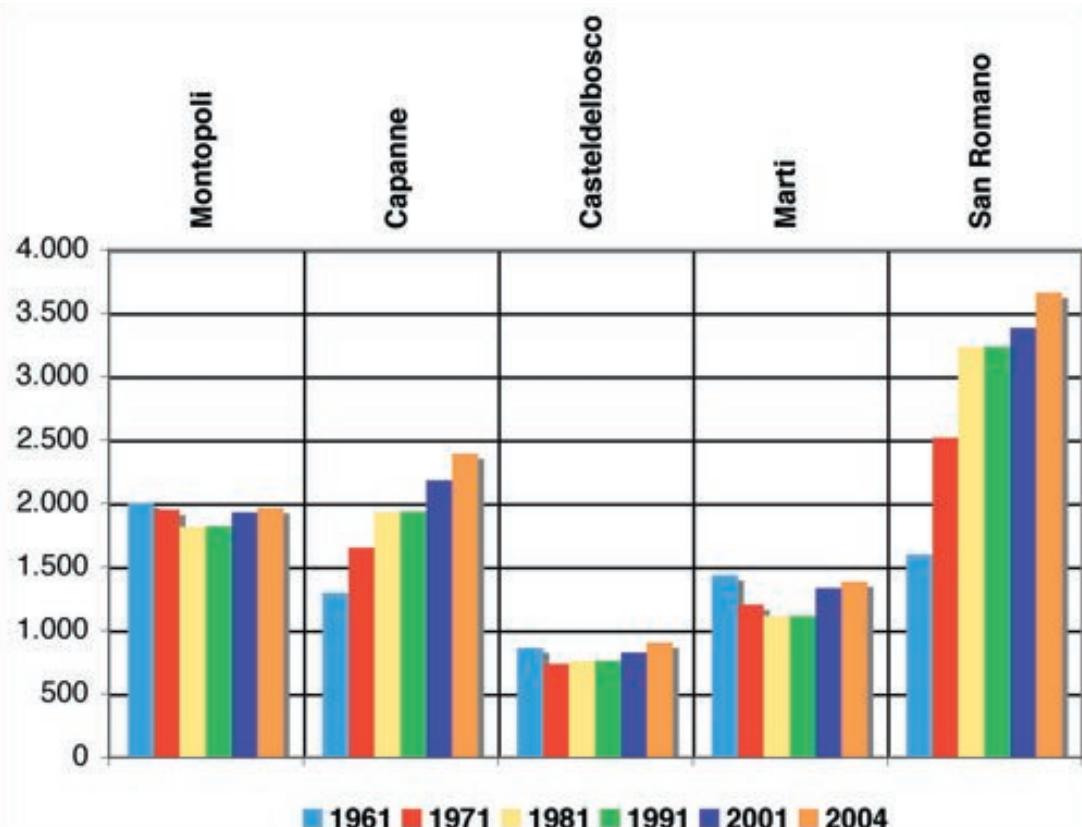


Grafico 12: Montopoli in Val d'Arno, andamento della popolazione residente per valori assoluti suddivisa secondo le diverse località, dati tratti dall'anagrafe comunale

in molti comuni toscani. Dal 1961 al 1981 si concentra la crescita più consistente tutta orientata soprattutto verso San Romano, che cresce del 102%, e verso Capanne che aumenta circa del 50%, mentre si ha una consistente perdita di popolazione dai tre centri storici, soprattutto da Marti, -22%, che paga sia una posizione più defilata nel territorio che il maggiore legame con le attività del bosco e della terra, definitivamente in crisi con la fine di un assetto socio-economico che si era incentrato sulla mezzadria. Nel decennio 1981/1991 si registra una stasi generalizzata, coincidente con quella più complessiva dell'intero comprensorio, collegata alla crisi di un modello, che ha portato ad una fase di ristrutturazione produttiva e di riorganizzazione del lavoro, anche per l'emergere di nuove problematiche come quelle dettate dal controllo della qualità ambientale. Negli ultimi quindici anni è ripresa la crescita, oltre il 16% nell'intero territorio comunale, ma ha mutato il carattere rispetto a quella degli anni del boom economico. È più rivolta alla qualità, è caratterizzata da un riuso del patrimonio edilizio storico e dalla tendenza del ritorno di popolazione nel sistema insediativo tradizionale, tanto che Marti è l'ambito nel quale si ha la maggiore crescita percentuale negli ultimi quindici anni (+24%). Le tematiche recenti che emergono e con le quali è necessario fare i conti nel piano strutturale dunque sono il controllo delle trasformazioni nel territorio aperto, il riuso del patrimonio edilizio con il duplice obiettivo della conservazione dei valori tipologici e costruttivi, in quanto esprimono un codice genetico della comunità, e del raggiungimento di standard idonei alla vita attuale; la qualità della città recente che non deve essere vissuta come periferia; organizzare una crescita equilibrata in relazione alle dinamiche della società.

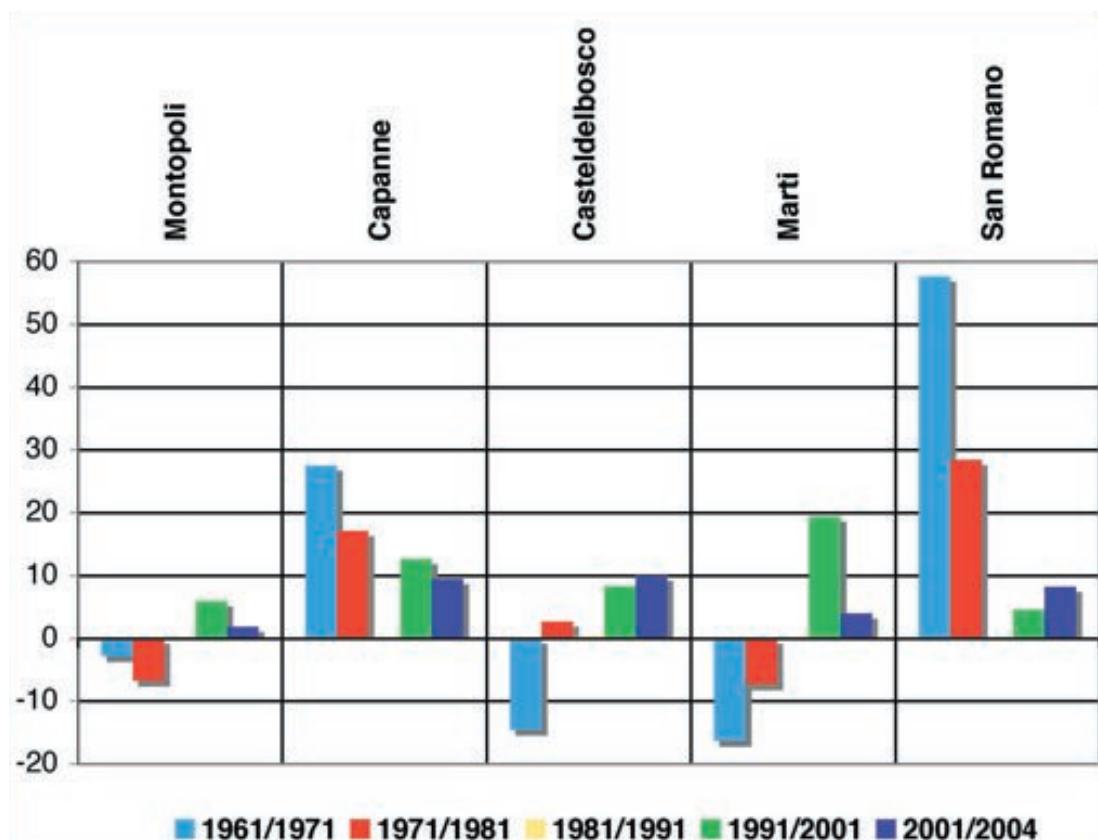
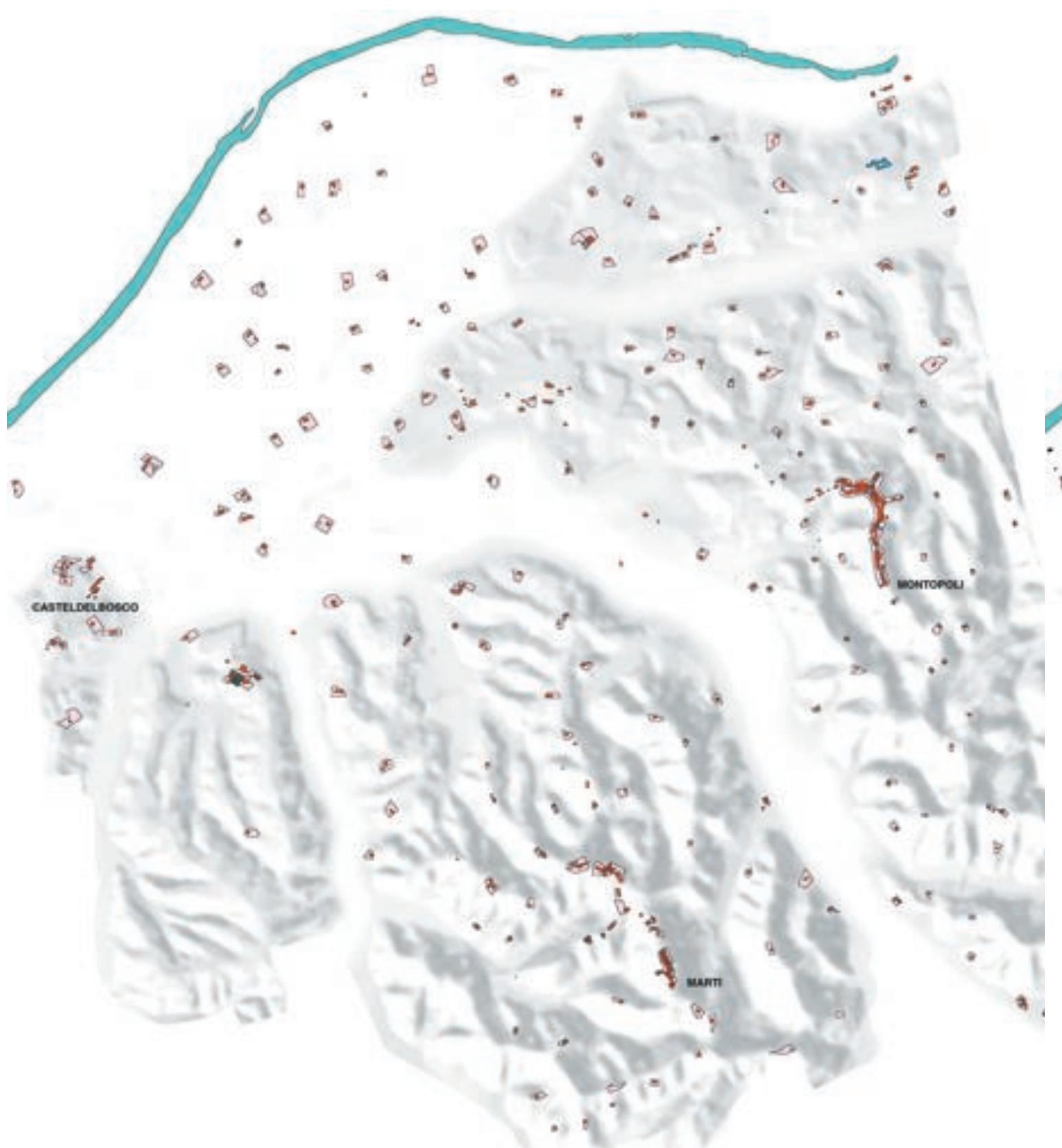
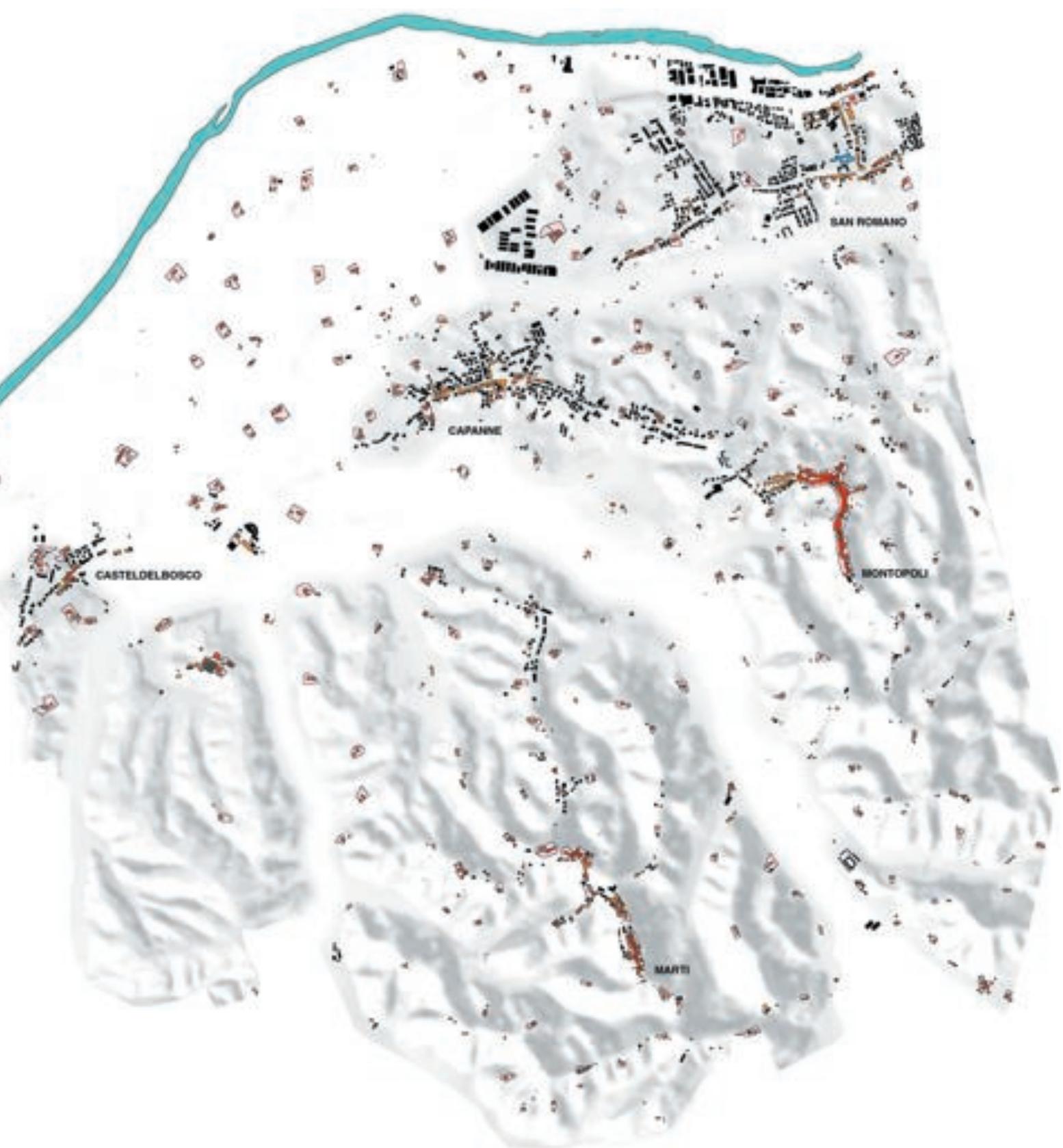


Grafico 13: Montopoli in Val d'Arno, andamento della popolazione residente per valori percentuali suddivisa secondo le diverse località, dati tratti dall'anagrafe comunale



Sopra, tavola che illustra il sistema insediativo storico, a fine ottocento, nel quale si distinguono come centri principali Montopoli, Marti, Casteldelbosco, mentre il resto è costituito da edifici sparsi, fra i quali rappresentano elementi di riferimento particolare nell'organizzazione territoriale le ville, le chiese e conventi, gli edifici specialistici civili



*Sopra, il sistema insediativo nel 2001, in una tavola che rappresenta il riflesso territoriale dei numeri che sono stati analizzati nelle pagine precedenti. Si notano le città nuove di Capanne e di San Romano e la tendenza all'occupazione del crinale che da Marti si dirige verso la pianura.*

## 7. Una prima considerazione sul dimensionamento

Il dimensionamento è uno degli argomenti più delicati da affrontare nel piano strutturale. Nelle valutazioni a posteriori degli effetti dei piani urbanistici si è talvolta rivelato un punto di debolezza, dimostrandosi difficile controllare, e quindi prevedere, tutti i numerosi aspetti che influenzano i comportamenti in un determinato territorio.

Nella fase di espansione i piani regolatori, in quanto regolatori della crescita, valutavano un fabbisogno sulla base di quanti abitanti era aumentata la città e, presupponendo un aumento simile, individuavano nel piano le zone in grado di contenere le quantità di metri cubi edificabili previsti, i servizi, gli spazi pubblici conseguenti. Applicando questo metodo, abbiamo avuto previsioni di crescita che si sono rivelate in genere eccessive. Per esempio, anche il piano di Firenze del 1962, importante per i contenuti di tutela delle colline e delle aree storiche, pensava ad una città di 700.000 abitanti. Oggi ne ha 350.000, ma non si poteva prevedere che gli stili di vita portassero ad abbandonare la residenza in città a favore delle aree poste nelle cinture e a distanze anche abbastanza considerevoli.

In una fase successiva si è puntato maggiormente al recupero e al tema del controllo delle trasformazioni, introducendo direttamente progetti nell'ambito dei piani e determinando quindi le previsioni non più strettamente sulla base di valutazioni relative all'andamento della popolazione, ma sulla base di simulazioni progettuali che poi venivano tradotte in parametri urbanistici e quindi in quantità edificabili.

Nei nuovi piani il tema prevalente è quello del governo del territorio, dell'uso calibrato delle risorse, del paesaggio e le indicazioni tendono, nella fase del piano strutturale, ad essere più strategiche, senza immediati riferimenti ai singoli lotti edificabili. Dunque il dimensionamento diventa un'operazione calibrata fra dati socio-economici, rapporto con gli elementi strutturali e le invarianti con i quali non si devono creare contrasti, con le potenzialità offerte dalle risorse, senza produrre peggioramenti al quadro ambientale. In qualche modo l'esperienza del progetto urbano nel piano quindi viene persa anche se, nel nostro caso, si recupera un controllo fisico delle trasformazioni con l'individuazione di ambiti, solo all'interno dei quali possono avvenire tali trasformazioni. Il dimensionamento quindi non fa più strettamente riferimento ad una domanda, ma si pone come un'offerta calibrata che deriva dall'eventuale fabbisogno presente sul territorio, dalle risorse utilizzabili, dagli obiettivi politico/amministrativi della comunità.

Tenendo conto di queste considerazioni, anche in riferimento agli indirizzi espressi dal PTC della Provincia di Pisa, bisogna comunque trarre alcune conclusioni sui presunti fabbisogni futuri, dai dati statistici e dai fenomeni territoriali descritti in precedenza, con particolare attenzione a situazioni di disagio, alla dinamica sociale, al ruolo che Montopoli potrà avere come recapito di ulteriori movimenti migratori nell'ambito del Valdarno inferiore e dell'area pisana in genere.

In relazione al disagio sociale si può notare che l'indice di affollamento, determinato dal rapporto fra il numero di famiglie e le abitazioni occupate è uguale a 0,97, quindi quasi ottimale, ma comunque si registrano situazioni di coabitazione, che producono una domanda di 10 nuovi alloggi. Per completare il quadro del disagio abitativo di più semplice individuazione si possono aggiungere i dati relativi alle domande per alloggi agevolati che risultano essere 20 con i requisiti di legge.

La dinamica sociale determina una domanda di alloggi a popolazione invariata,

producendo una evoluzione della composizione dei nuclei familiari con la diminuzione del numero medio dei componenti.

Nel decennio precedente questo valore si attestava intorno ai 3 componenti, superiore rispetto a quello della provincia pisana. Attualmente l'indice comunale si è abbassato a 2,7 componenti, ma il valore medio provinciale è ancora più basso ed è da presupporre quindi che continui ad aumentare il numero delle famiglie. Se manteniamo il ritmo di diminuzione dei componenti per nucleo già riscontrato nell'ultimo ventennio (-0,2 punti), come i caratteri del contesto territoriale fanno ritenere, si può pensare di raggiungere il dato medio di 2,5 componenti per famiglia.

Con questi dati, abbastanza prudenziali, si produce una domanda potenziale di 273 nuovi alloggi, senza aumento di popolazione, riferendosi al dato dell'anagrafe del 2006. Infine abbiamo un aumento di popolazione che è determinato soprattutto dall'immigrazione secondo lo schema prima descritto, ma nell'ultimo decennio anche dal saldo naturale. È piuttosto difficile quindi quantificare tale incremento, in quanto segue in buona parte logiche di mercato, prevalendo l'offerta sulla domanda. Anche se osserviamo di nuovo i dati precedentemente evidenziati, possiamo apprezzare l'incostanza del fenomeno, con risultati nettamente diversi agli ultimi tre censimenti (+9,9% 71/81, +0,2 % 81/91 +8,7% 91/01).

È in corso un ulteriore aumento di popolazione, già verificato con i dati dell'anagrafe degli ultimi tre anni. Questo è dovuto alla varietà e qualità ambientale del territorio comunale e alle iniziative connesse che saranno prese in funzione di attività agricole e agrituristiche, alla stabilità e alla dinamica dimostrata nel settore delle attività produttive, alle potenzialità nelle attività terziarie, alla forte riconoscibilità del Valdarno inferiore che ha prodotto una integrazione del sistema insediativo. Si sono quindi sviluppate condizioni per le quali vi è una disponibilità e una spinta a spostarsi all'interno del comprensorio per usufruire delle varie funzioni di lavoro, studio, residenza, acquisti, servizi. Se stimiamo in via prudenziale un'aumento che sia una media fra i tre dati precedenti, la crescita potrebbe essere stimata intorno al 6% (in linea con l'aumento dell'ultimo triennio) tale da produrre una domanda di 255 alloggi (639 abitanti in famiglie di 2,5 componenti).

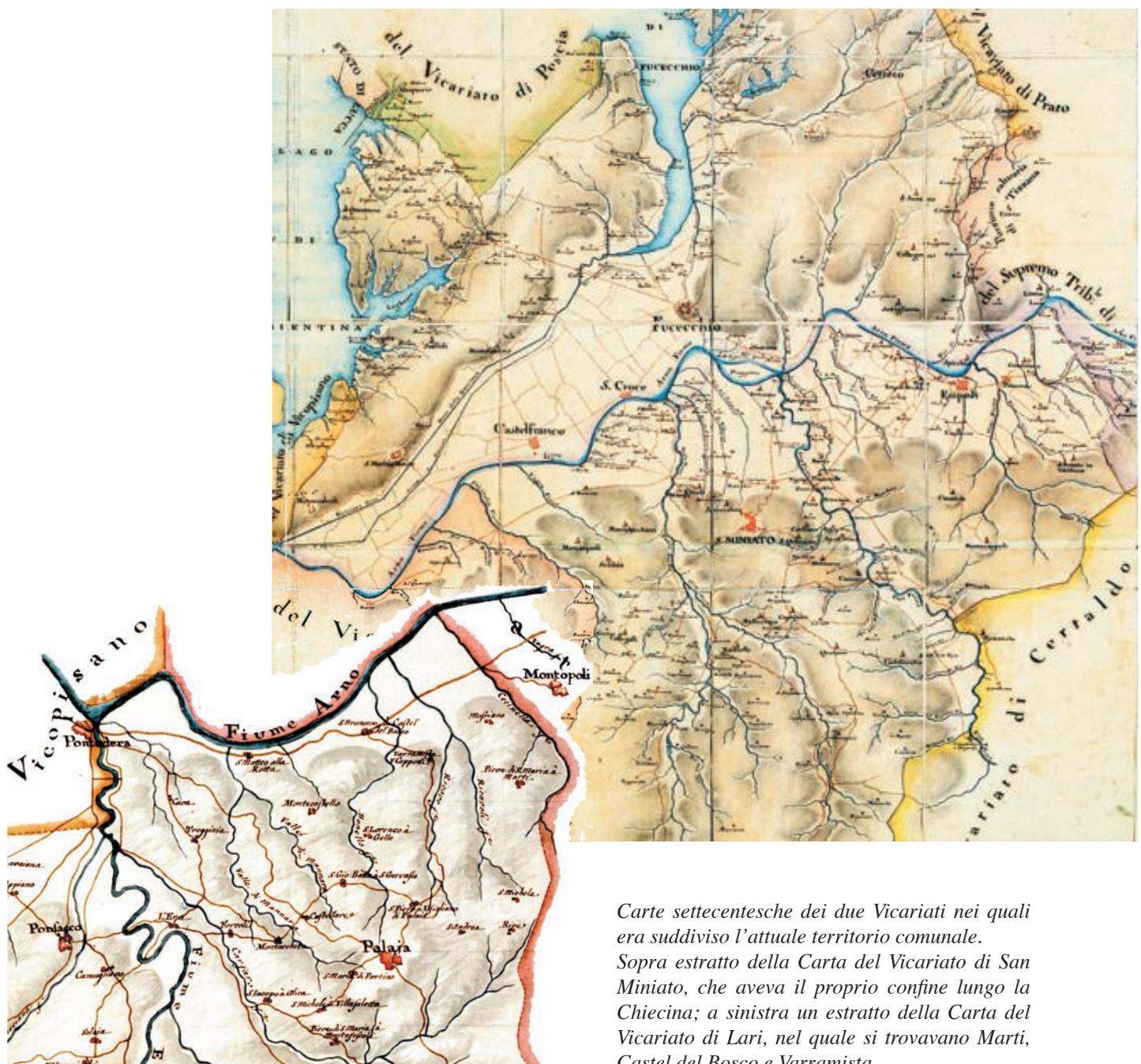
In conclusione dunque è opportuno organizzare un'offerta che, tenendo conto dei fabbisogni arretrati (30), della dinamica sociale (270), e dell'aumento di popolazione (250) può essere stimata in 550 nuovi alloggi. Di questo una quota si può ricavare dalla ristrutturazione e dal riuso del patrimonio edilizio esistente. Le case vuote sono molto diminuite nell'ultimo decennio e il rapporto con il patrimonio edilizio è abbastanza contenuto. Bisogna comunque incentivare l'azione di recupero, anche con decisioni amministrative, in modo da puntare all'obiettivo di raggiungere il 25% di riuso dell'esistente vuoto, pari a circa 40/50 alloggi. Questo anche se parte del patrimonio vuoto è costituito da edifici di recente edificazione, quindi sottoposti alle fluttuazioni delle mode e di mercato, piuttosto che da un patrimonio storico di difficile restauro.

Sarà compito del piano quindi controllare e localizzare tale crescita di 500 nuovi alloggi, valutando anche le potenzialità residue di piano e le tematiche del riuso, in modo che si punti ad una qualificazione dell'esistente, senza creare ulteriore congestione e periferie. Le risposte vanno cercate, nel corso del lavoro, in un quadro di compatibilità ambientale e territoriale. Per questo riprendiamo i temi più specificatamente territoriali che rappresentano i valori profondi di questo territorio e la proiezione geografica delle trasformazioni socio-economiche che si sono avute dal secondo dopoguerra

## 8. Montopoli: ambiente e trasformazioni attraverso la lettura cartografica

La ricostruzione di un'identità storica è una delle basi per comprendere e per realizzare politiche urbane e territoriali consapevoli ed efficaci. Una delle prime operazioni affrontate è stata quindi la ricerca storico-cartografica e il conseguente confronto con le trasformazioni. Da questa operazione emerge la diversa qualità del territorio e degli insediamenti che consente di mettere a fuoco le varie operazioni di manutenzione, di ripristino o restauro, di ristrutturazione, di rinnovo da programmare in relazione ai differenti casi che ci troviamo di fronte.

La ricerca di documenti d'archivio che non siano monumenti cartografici, ma utili strumenti di conoscenza e di progettazione, comincia in genere con le carte



Carte settecentesche dei due Vicariati nei quali era suddiviso l'attuale territorio comunale.  
Sopra estratto della Carta del Vicariato di San Miniato, che aveva il proprio confine lungo la Chiecina; a sinistra un estratto della Carta del Vicariato di Lari, nel quale si trovavano Marti, Castel del Bosco e Varramista.