

# **IL PROGETTO E IL PROCESSO DI VALUTAZIONE STUDI SULLA CITTÀ E IL TERRITORIO**

## **QUADERNO I**

**L'AGGIORNAMENTO DEL QUADRO DEMOGRAFICO E  
SOCIO-ECONOMICO: POPOLAZIONE, FAMIGLIE, ABITAZIONI**

**COERENZA INTERNA:  
GLI SPAZI PUBBLICI ESISTENTI E DA PROGETTARE IN RELAZIONE  
ALLA POPOLAZIONE INSEDIABILE**

**GLI INTERVENTI EDILIZI ATTUATI E LA VERIFICA DEL  
DIMENSIONAMENTO**

## **QUADERNO II**

**LA GESTIONE DELL'ESISTENTE:  
IL PATRIMONIO EDILIZIO NEL TERRITORIO RURALE**

## **QUADERNO III**

**LA GESTIONE DELL'ESISTENTE:  
IL QUADRO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO**

## **COMUNE DI MONTOPOLI**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**(L.R. 1/2005)**

luglio 2011

Responsabile del procedimento  
Nicola Gagliardi

Serena Bonsignori, Garante della Comunicazione

Progettisti incaricati  
Studio associato di urbanistica e architettura  
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Studio di geologia  
Fabio Mezzetti

Nicola Croce, ingegneria idraulica  
Monica Baldassarri, archeologia

**Alessandra Vivaldi, Sindaco**

Testi di Giovanni Maffei Cardellini



## **INDICE**

### **Quaderno I**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1) L'aggiornamento del quadro demografico e socio-economico:<br>popolazione famiglie, abitazioni | <b>1</b>  |
| 2) Coerenza interna:<br>gli spazi pubblici, la popolazione insediabile e il dimensionamento      | <b>16</b> |

### **Quaderno II**

- |  |           |
|--|-----------|
| 3) Il patrimonio edilizio nel territorio rurale      | <b>35</b> |
| 4) L'aggiornamento e l'integrazione della schedatura | <b>41</b> |
| 5) Il patrimonio edilizio e i modelli tipologici     | <b>48</b> |

### **Quaderno III**

- |   |           |
|---|-----------|
| 6) La gestione dell'esistente:<br>il quadro dettagliato del patrimonio edilizio | <b>59</b> |
|---|-----------|



## 1) L'aggiornamento del quadro demografico e socio-economico: popolazione, famiglie, abitazioni

L'aggiornamento del quadro demografico è importante per verificare le ipotesi, che hanno contribuito alla definizione del dimensionamento, formulate nel Piano strutturale. Si accompagna con la verifica delle quote di edilizia residenziale recentemente realizzata. Le due operazioni servono per definire la quantità di alloggi da prevedere nel Regolamento urbanistico e per programmare l'eventuale incremento di spazi pubblici.

I nuovi dati riguardano il comune di Montopoli, ma è interessante riprendere in sintesi anche le considerazioni sviluppate per l'intero comprensorio del Valdarno inferiore.

L'andamento demografico nel dopoguerra è diverso rispetto ad altri comprensori regionali sviluppati. Abbiamo una crescita di popolazione che si manifesta in modo costante dal censimento del 1951 ad oggi, minore (+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 industrializzate, e una perdita nei due decenni successivi, come si riscontra anche nella vicina Valdera.

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

Tabella 1: Popolazione residente nel Valdarno inferiore per valori assoluti

È il segno di una minore incidenza della 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 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. Non si è verificato il forte incremento di un polo urbano 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 affermatasi più recentemente. Fenomeno tipico dei sistemi urbani articolati intorno alle città maggiori, ma che si

manifesta anche in realtà minori, simili per funzioni e ruoli territoriali, come nel caso della vicina Pontedera che perde oltre tremila abitanti negli ultimi due censimenti.

In questo caso i caratteri di distretto produttivo che insiste su tutti i comuni che ne fanno parte, anche se con una diversa concentrazione degli insediamenti, e la posizione baricentrica fra Pisa e Firenze, hanno favorito un assetto palesemente policentrico. Alcune differenze riguardano l'epoca, l'entità dei fenomeni e le distinte funzioni che si vanno delineando. In sostanza si possono leggere due fasi principali di crescita (vedi anche i grafici 6 e 7): una prima che va dal 1951 al 1981, nella quale lo sviluppo è trainato dal comune di Santa Croce sull'Arno, dove si concentra la produzione conciaria/calzaturiera, e dal comune di Castelfranco di Sotto. Segue una fase relativa all'ultimo ventennio, nella quale si ha un maggiore equilibrio fra tutti i comuni. Il più dinamico ed equilibrato nella crescita di popolazione, famiglie ed abitazioni è Montopoli, mentre quello che evidenzia una stasi, con segnali di obsolescenza, è proprio 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.

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

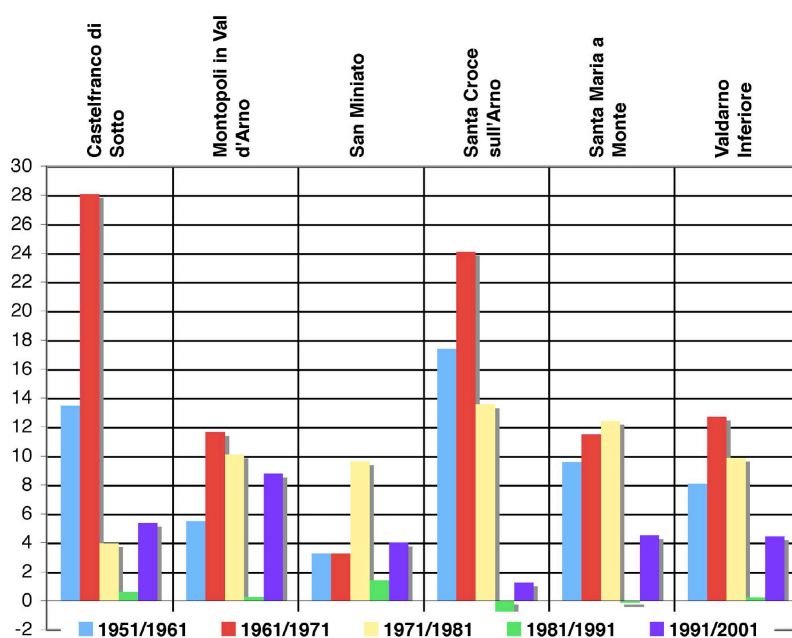


Tabella 2: Popolazione residente nel Valdarno inferiore per valori percentuali

Grafico 1: Popolazione residente nel Valdarno inferiore per valori percentuali

Se a questo dato affianchiamo quello delle case vuote si può rilevare l'ulteriore specializzazione produttiva di Santa Croce. Come residenza si tende invece a scegliere quei comuni che rispondono alla domanda di qualità o ai modelli di vita che si affermano. La maggiore crescita recente di popolazione e di abitazioni si ha proprio nel comune di Montopoli, che ha un territorio vario e di qualità, con una minore presenza di industria conciaria. Si qualifica quindi come un ambito più specializzato per la residenza e per attività produttive alternative.

Osservando le tabelle 3 e 4 e il grafico 2 relativi all'andamento delle famiglie, si registra il raddoppio del numero delle famiglie dal 1951 al 2001 (+108%), con un segno decisamente positivo anche nei comuni, come Santa Croce, dove si registra una piccola perdita di popolazione nel decennio 1981/1991. Segno 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, ai 2,76 componenti per nucleo familiare del 2001. Aumenta quindi l'incidenza dei singoli, di anziani e di famiglie con pochi figli.

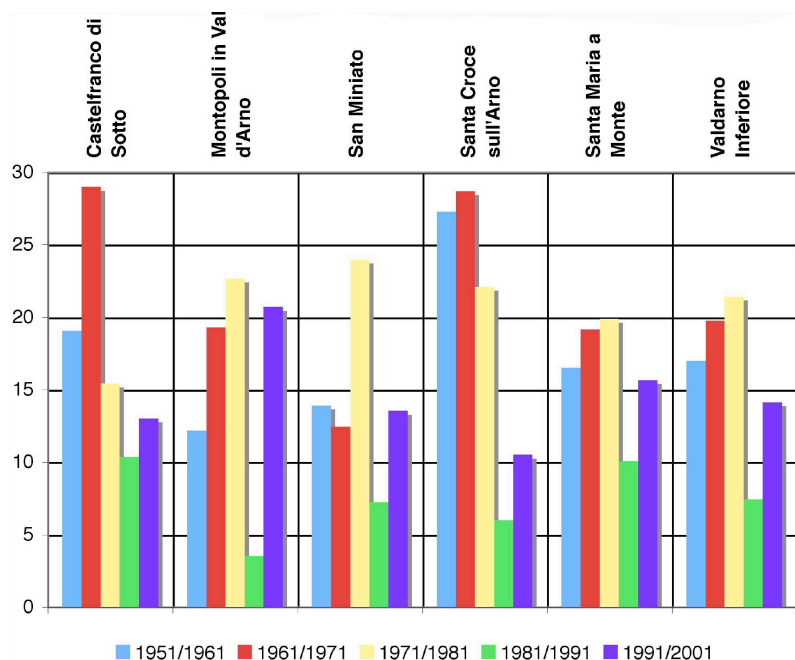
Famiglie nel Valdarno inferiore ai censimenti del dopoguerra						
Comuni	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Castelfranco di Sotto	1.877	2.235	2.883	3.328	3.673	4.151
Montopoli in Val d'Arno	1.691	1.897	2.263	2.776	2.874	3.469
San Miniato	4.915	5.599	6.296	7.806	8.372	9.506
Santa Croce sull'Arno	1.974	2.513	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.

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

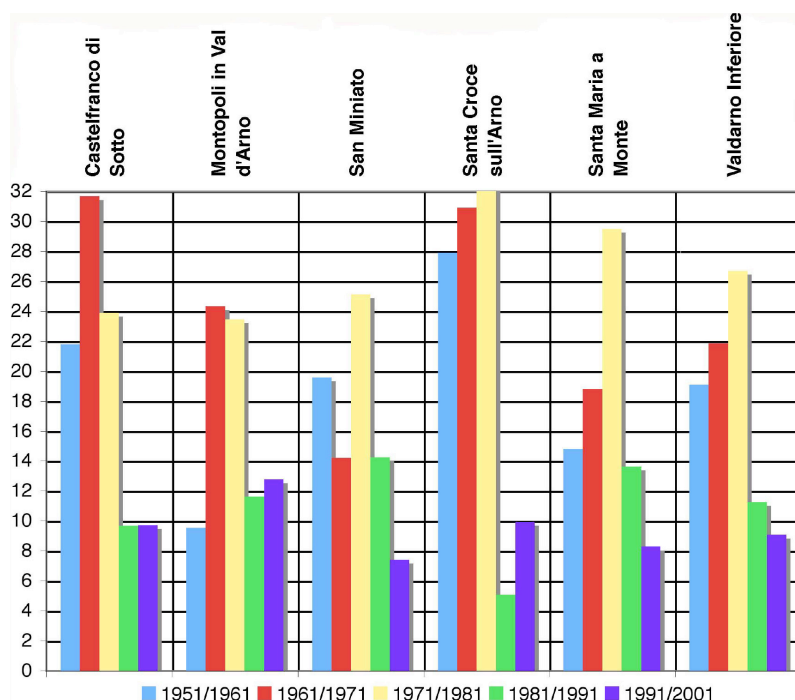
Tabella 4: Famiglie residenti nel Valdarno inferiore per valori percentuali.

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 del carattere policentrico del comprensorio, l'indice della composizione familiare è 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 prevedere che vi sia una spinta alla domanda di alloggi prodotta dalla dinamica sociale, senza aumento di popolazione.



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

Per quanto riguarda le abitazioni, (grafico 3 e tabelle 5, 6) 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.



*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.

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

Tabella 6: Abitazioni nel Valdarno inferiore per valori percentuali.

Una delle conseguenze di questa differenza è l'aumento delle case vuote che passano da 410 del 1951 alle 1545 del 2001 (tabelle 7 e 8 e grafici 4 e 5).

L'andamento delle case vuote mette in evidenza il caso di Santa Croce che spicca rispetto agli altri comuni. È determinato dalla crescita impetuosa degli anni 50/80, caratterizzata da una forte attività edificatoria e dal rallentamento successivo determinato dal 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.

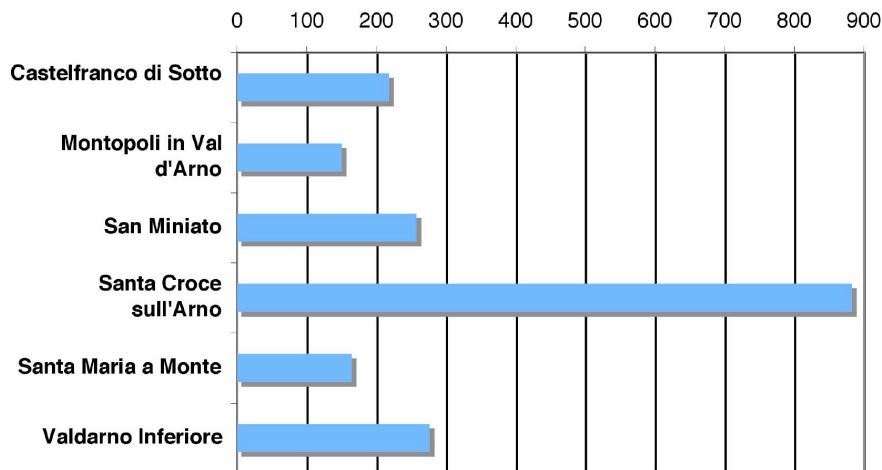


Grafico 4: Variazione percentuale delle abitazioni vuote nel dopoguerra (1951/2001)

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
<b>Valdarno Inferiore</b>	<b>410</b>	<b>761</b>	<b>1.325</b>	<b>2.493</b>	<b>2.509</b>	<b>1.545</b>

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
<b>Valdarno Inferiore</b>	<b>85,6</b>	<b>74,1</b>	<b>88,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-38,4</b>	<b>276,8</b>

Tabella 8: Abitazioni vuote nel Valdarno inferiore per valori percentuali.

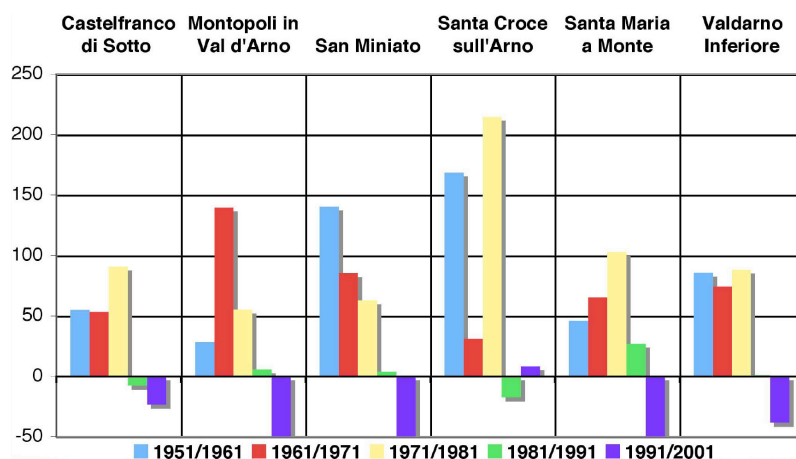


Grafico 5:  
Variazione percentuale delle  
abitazioni vuote nel  
Valdarno inferiore ai  
censimenti

Per approfondire il tema popolazione, famiglie e abitazioni, confrontiamo i numeri dell'ultimo ventennio (tabella 9 e grafico 6), con quelli degli anni 1951/1981 (tabella 10 e grafico 7). Si notano le differenze fra le due fasi di crescita: nella prima si ha la funzione trainante di Santa Croce, in quella recente si segnala un suo 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. Il dato più rilevante è che il numero delle famiglie nel comprensorio è aumentato più delle abitazioni (famiglie +22,6%, abitazioni +21,4%) e, le case vuote sono diminuite del 38% rispetto al 1981.

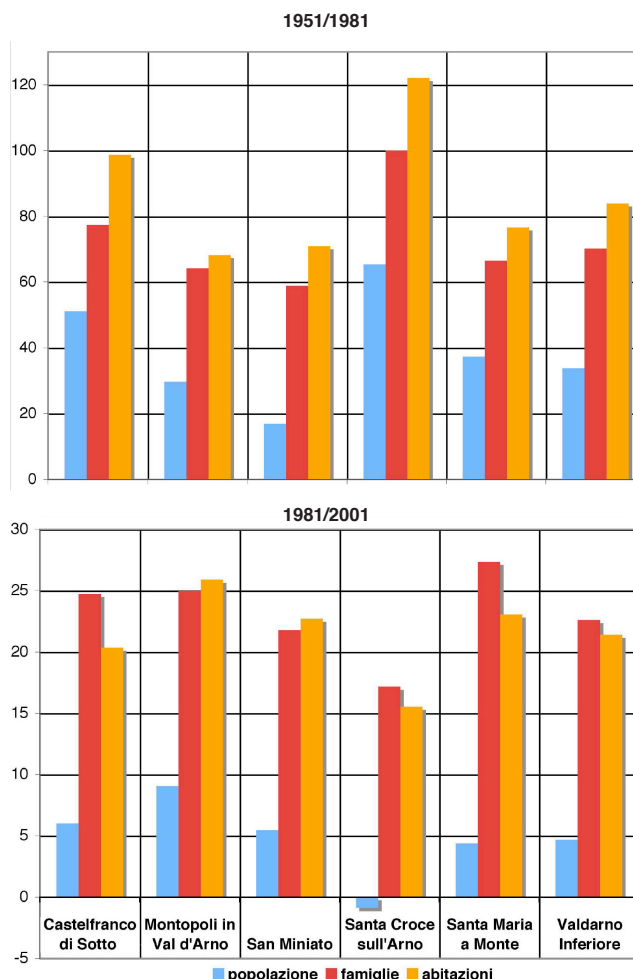


Popolazione, famiglie e abitazioni nel Valdarno inferiore variazione percentuale 1981/2001				
Comuni	popolazione	famiglie	abitazioni	abitazioni vuote
Castelfranco di Sotto	6,0	24,7	20,3	-29,5
Montopoli in Val d'Arno	9,0	25,0	25,9	-47,3
San Miniato	5,5	21,8	22,7	-50,5
Santa Croce sull'Arno	-0,9	17,1	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. Sotto, il Grafico 6 e 7, che rappresentano il medesimo confronto

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

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 per il riuso del patrimonio edilizio, collegato alla promozione di valori identitari e ad una ricerca di qualità, che corrisponde alla riscoperta di modi di vita più vicini ai ritmi della natura. Il rapporto fra la crescita delle famiglie e quella delle abitazioni è quindi negativo (-1,2), contrariamente a quanto avviene,



per esempio, in 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 legame della popolazione al comprensorio, dove resta ferma la propensione ad una residenza collegata al proprio ambito di lavoro, con una minore domanda di seconde case. Queste osservazioni sono confermate dal rapporto fra abitazioni vuote e occupate ai diversi censimenti (tabella 11). Nel 1951 si ha un sostanziale equilibrio fra i comuni dell'area con Santa Croce che ha il dato più basso, essendo nella fase di crescita industriale (2,1) e un valore medio del comprensorio di 3,4. Nel 1981, che si può considerare il momento terminale della fase di grande espansione legata alla produzione conciaria 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 abbastanza contenuto che non evidenzia, come in altri comprensori, fenomeni di abbandono da aree divenute marginali o la presenza 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 la tendenza al riuso determinata 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.

<b>Rapporto fra abitazioni vuote ed occupate nel Valdarno inferiore ai censimenti 1951/2001</b>						
<b>Comuni</b>	<b>1951</b>	<b>1961</b>	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
<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 occupate e vuote nel Valdarno inferiore*

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).

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

*Tabella 12: Epoca di costruzione delle abitazioni nel Valdarno inferiore per valori assoluti*

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

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

Nel comprensorio il 32,7% delle abitazioni è in edifici realizzati prima del 1945 e, di questa percentuale, il 20% in edifici realizzati prima del 1919. Anche se vi sono casi, come il senese, dove si supera il 40%, il patrimonio edilizio storico ha un ruolo importante nel sistema territoriale, in particolare per Montopoli, che ha il 25,8% del patrimonio edilizio realizzato prima del 1919, per Santa Maria a Monte il 25,5% e per 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. Dall'osservazione del grafico (vedi sotto) si possono valutare i dati per i singoli comuni, che 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.

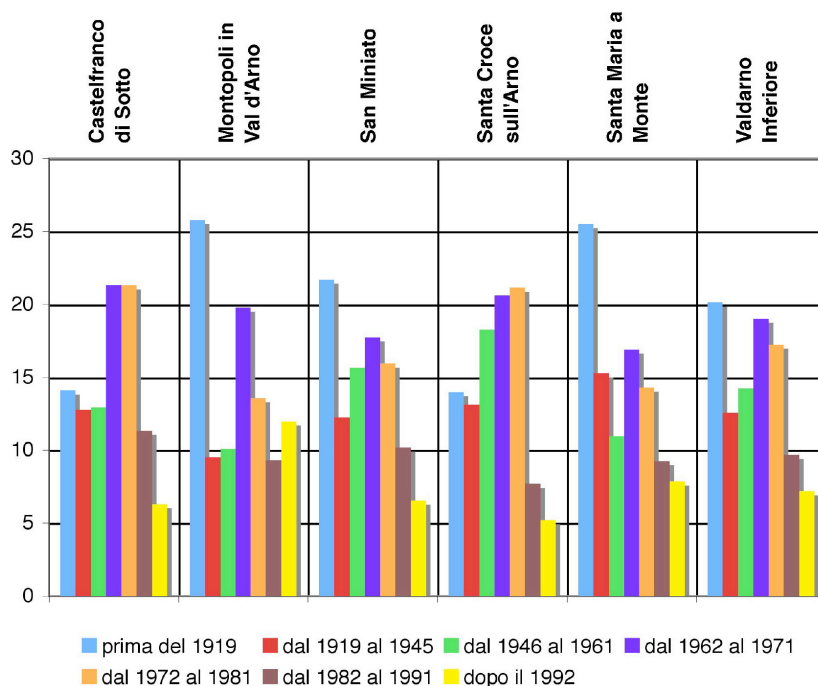


Grafico 8: Le abitazioni per epoca di costruzione in valori percentuali

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 i dati relativi a Montopoli con l'andamento di popolazione, famiglie e abitazioni, nei diversi censimenti del dopoguerra (tabella 14 e tabella 15 e relativi grafici di sintesi). Nel cinquantennio la popolazione cresce del 41,2%, le famiglie raddoppiano aumentando del 105%, confermando il ruolo della dinamica sociale nella crescita della comunità. Le abitazioni aumentano del 111,7%, di poco superiore al ritmo delle famiglie, che conferma una crescita che non ha alimentato il mercato delle seconde case, ma ha risposto a spinte contenute nel quadro sociale. Il decennio 1981/91 presenta il minore incremento di popolazione e famiglie, in coincidenza con una fase di crisi e di ristrutturazione produttiva, legata anche all'emergere delle problematiche ambientali. Una crisi che, come visto, riguarda tutto il comprensorio. Nello stesso periodo si mantiene abbastanza alta la produzione di nuova edilizia, spinta da condizioni di disagio e dal numero delle coabitazioni determinate dalla crescita di popolazione e famiglie degli anni precedenti. Inoltre la domanda di abitazioni è determinata da movimenti interni al territorio comunale, per cui si hanno trasferimenti di popolazione dagli insediamenti più interni e collinari alle realtà urbane che si stanno maggiormente consolidando, come vedremo successivamente.

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

*Tabella 14 e 15: Confronto dei valori assoluti e delle variazioni percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni nel dopoguerra a Montopoli.*

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

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 il territorio privilegiato per la scelta della residenza e con la maggiore dinamica nei valori percentuali dell'intero comprensorio.

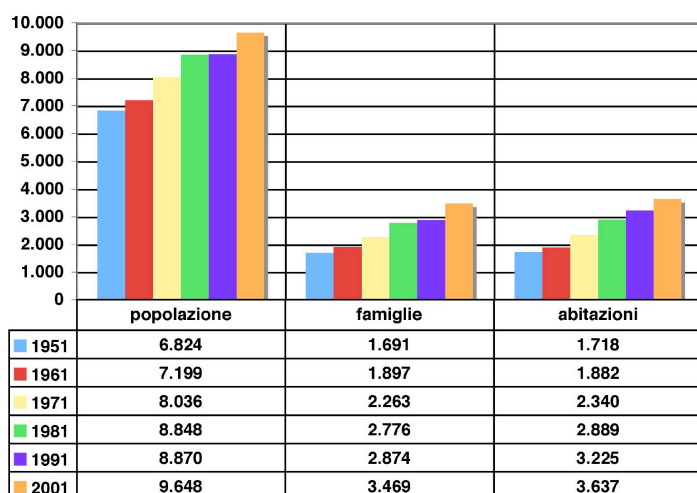


Grafico 9 e 10: Montopoli in Val d'Arno, popolazione, famiglie e abitazioni ai censimenti del dopoguerra per valori assoluti, sopra, e per valori percentuali, sotto.

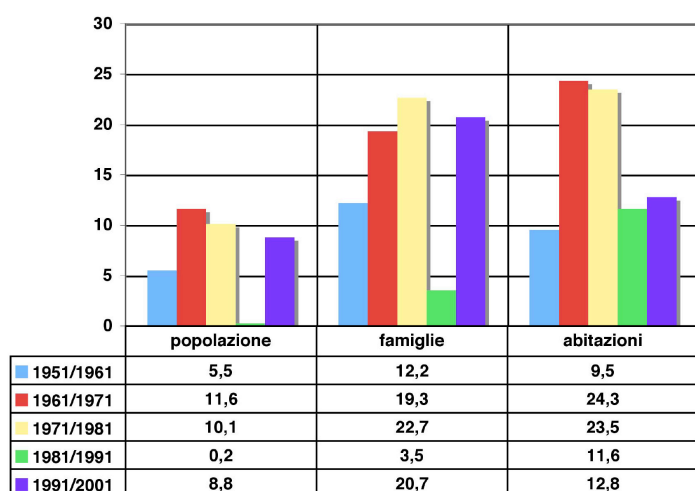
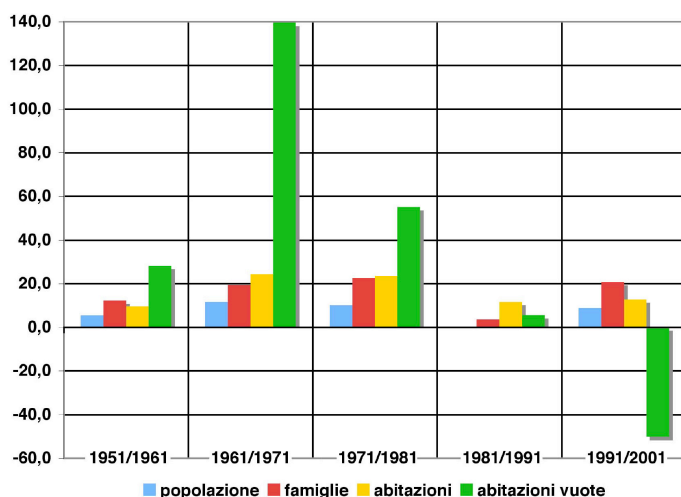


Grafico 11: Montopoli in Val d'Arno, confronto degli andamenti per valori percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni occupate e vuote ai censimenti del dopoguerra.



Le abitazioni aumentano in modo minore rispetto alle famiglie e diminuiscono le case vuote (-50%), segno di un'attività di riuso del patrimonio edilizio spinta dall'interesse del mercato per i valori architettonici e per la qualità ambientale. 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 degli undicimila 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 continuamente negli ultimi sei anni. La crescita in percentuale supera il quindici per cento (+15,7), quindi è superiore non solo a quella del decennio precedente, ma a tutti quelli del secondo dopoguerra.

<b>Popolazione e famiglie residenti a Montopoli dai dati dell'anagrafe comunale dell'ultimo decennio</b>									
<b>Comune di Montopoli</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>popolazione</b>	9.645	9.805	10.063	10.299	10.449	10.651	10.855	11.012	11.163
<b>saldo naturale</b>	2	9	-25	37	18	18	4	19	33
<b>saldo migratorio</b>	65	121	-25	199	132	184	200	138	118
<b>famiglie</b>	3.548	3.614	3.664	3.784	3.880	3.987	4.097	4.210	4.266

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

Nello stesso periodo le famiglie crescono del 20,2%, con un ritmo superiore a quello della popolazione. Si conferma la tendenza ad allinearsi al dato delle aree urbane più mature (2,5 componenti), con la diminuzione dei componenti per famiglia che da 2,7, si colloca ora a 2,61 e la dinamica sociale resta un fattore importante di crescita.

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.

I dati comunali accorpano le sezioni di censimento e si riferiscono alle località principali. Si perde così 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

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

censimento del 2001, suddivisi per un numero maggiore di località (vedi tabella 17). Da questi ultimi emerge 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 sorte 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 presenza di tipologie edilizie unifamiliari, con un numero abbastanza contenuto di complessi edilizi con caratteristiche più tipiche di realtà urbane complesse.

Ritornando ai numeri comunali, tenendo conto del fatto che valutiamo dati accorpati senza considerare le case sparse, si nota che nel 2009 tutte le frazioni hanno superato la popolazione che avevano nel 1961. Si sta quindi riequilibrando la dinamica che aveva spinto la crescita dei borghi in posizione più prossima all'area di sviluppo produttivo, con il relativo abbandono dei borghi collinari interni e degli insediamenti tradizionali.

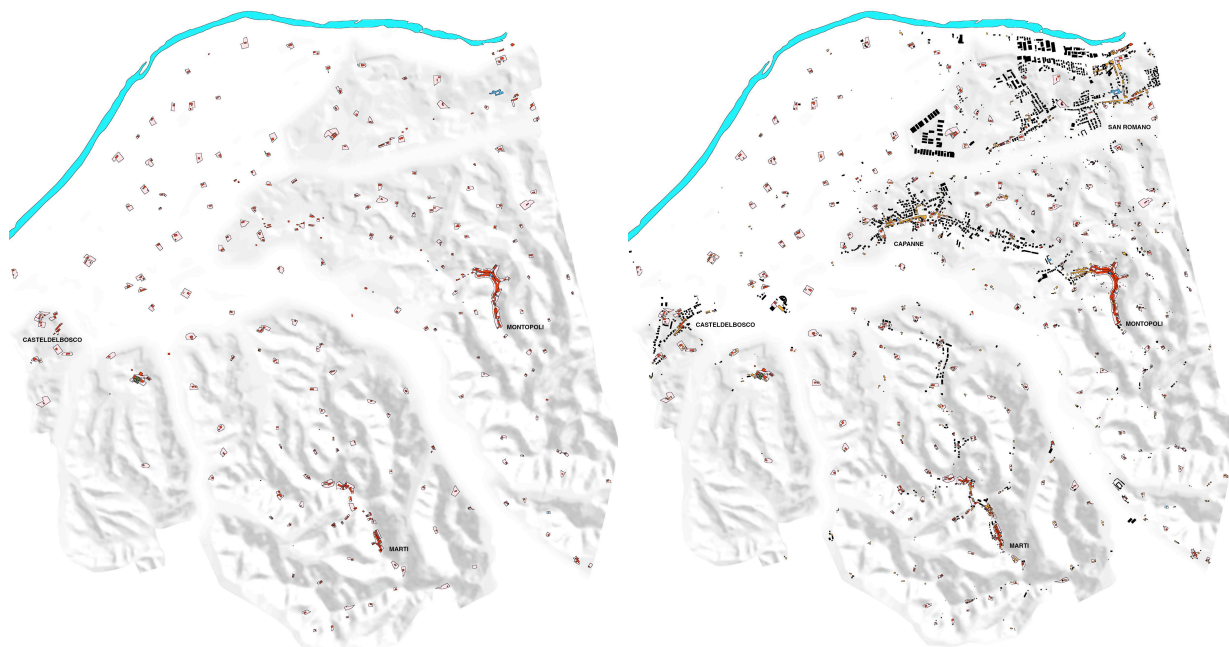
<b>Popolazione residente a Montopoli per frazioni dal 1961 al 2009 dai dati dell'anagrafe comunale</b>							
<b>Frazioni</b>	<b>1961</b>	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2004</b>	<b>2009</b>
<b>Montopoli</b>	2.005	1.948	1.817	1.821	1.928	1.964	2.069
<b>Capanne</b>	1.296	1.652	1.934	1.938	2.182	2.389	2.579
<b>Casteldelbosco</b>	863	737	757	759	822	904	1.001
<b>Marti</b>	1.434	1.200	1.112	1.114	1.330	1.382	1.518
<b>San Romano</b>	1.596	2.515	3.230	3.237	3.383	3.660	3.996
<b>Totale</b>	7.194	8.052	8.850	8.869	9.645	10.299	11.163

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

<b>Variazione percentuale dal 1961 al 2009 della popolazione residente a Montopoli suddivisa per frazione, dai dati dell'anagrafe comunale</b>						
<b>Frazioni</b>	<b>1961-1971</b>	<b>1971-1981</b>	<b>1981-1991</b>	<b>1991-2001</b>	<b>2001-2009</b>	<b>1961-2009</b>
<b>Montopoli</b>	-2,8	-6,7	0,2	5,9	7,3	3,2
<b>Capanne</b>	27,5	17,1	0,2	12,6	18,1	99,0
<b>Casteldelbosco</b>	-14,6	2,7	0,3	8,3	21,7	16,0
<b>Marti</b>	-16,3	-7,3	0,2	19,4	14,1	5,9
<b>San Romano</b>	57,6	28,4	0,2	4,5	18,1	150,4
<b>Comune</b>	11,9	9,9	0,2	8,7	15,7	55,2

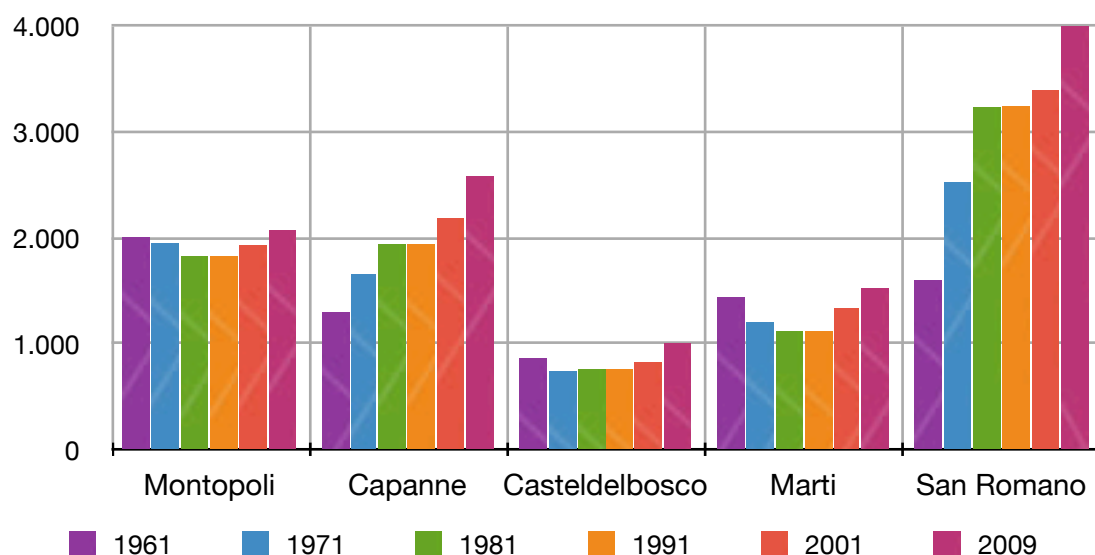
Si può quindi considerare superato quel dualismo marginalità/centralità che in alcune fasi si è presentato nel dibattito locale. Nell'intervallo di tempo considerato (1961-2009) abbiamo una crescita molto consistente di San Romano, più che raddoppiato (+150%), e di Capanne che raddoppia (+99%). Si ha un aumento più contenuto per Casteldelbosco (+15%), molto concentrato però negli ultimi cinque anni (+10%), per Marti (+5,8%) e per Montopoli (+3,2%). Il dato positivo di Montopoli, determinato dalla crescita delle parti nuove, nasconde comunque il problema dell'abbandono del centro storico.





A sinistra l'insediamento a fine ottocento, dove i centri principali sono Montopoli, Marti e Casteldelbosco; a destra a fine novecento, con le città nuove di Capanne e San Romano.

Agli insediamenti storici, (Montopoli, Marti, Casteldelbosco, i nuclei e le case sparse), si è nel tempo affiancato un sistema 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 *le Buche* in direzione dell'Arno, dove si localizza la stazione ferroviaria. L'espansione è collegata allo sviluppo industriale del sistema conciario/calzaturiero ed è tale da formare una conurbazione con l'Angelica e con i centri di comuni limitrofi, con i quali si aprono temi di copianificazione. 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.

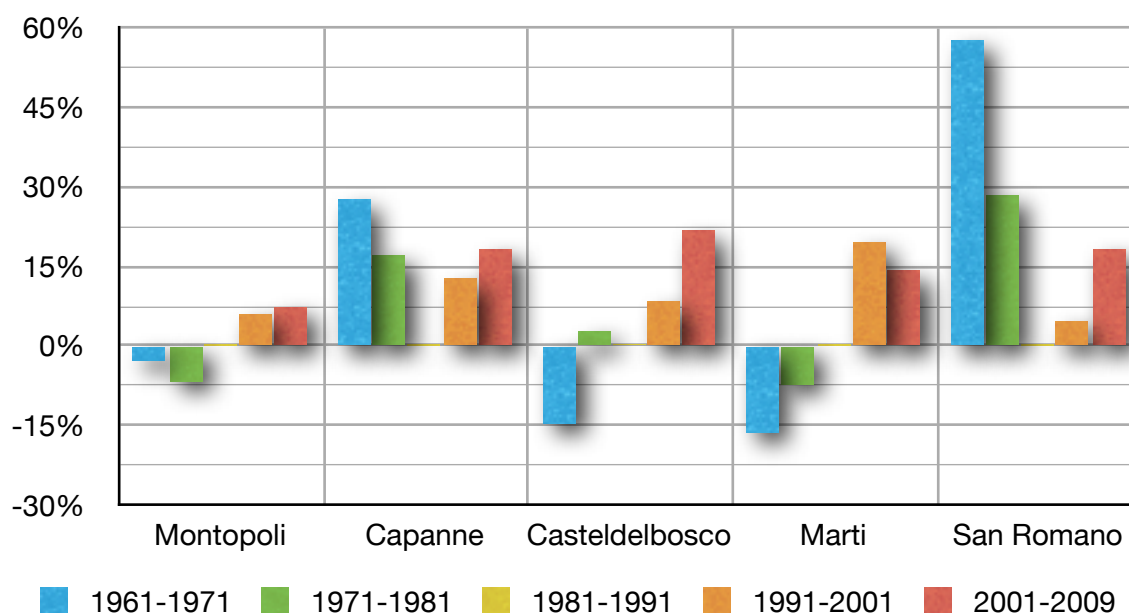




Si è qualificata anche come l'ambito di espansione del centro di Montopoli. La crescita degli insediamenti, condizionata dai caratteri geo-morfologici del contesto ambientale, ha favorito ambiti territoriali più facilmente trasformabili e localizzati in posizione più strategica dal punto di vista funzionale, salvaguardando 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 in molti comuni toscani. Dal 1961 al 1981 si concentra la crescita più consistente tutta orientata soprattutto verso San Romano, che cresce dell'86%, e verso Capanne che aumenta circa del 45%, mentre si ha una consistente perdita di popolazione dai tre centri storici, soprattutto da Marti, -23,6%, 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 del controllo della qualità ambientale. Negli ultimi venti anni è ripresa la crescita, oltre il 24% 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 venti anni (+33,5%). Le tematiche che sono emerse e che sono diventate obiettivi della programmazione territoriale sono il controllo delle trasformazioni nel territorio aperto; il riuso del patrimonio edilizio con il duplice obiettivo della conservazione dei valori tipologici e costruttivi e del miglioramento qualitativo; la qualità della città recente che non deve essere vissuta come periferia. Con la definizione del Regolamento urbanistico si persegue quindi l'obiettivo di organizzare una crescita equilibrata in relazione alle dinamiche della società.

*Grafico 12 e 13: Montopoli in Val d'Arno, andamento della popolazione per valori assoluti, a sinistra, e per variazioni percentuali, sotto, suddivisa per località, dai dati dell'anagrafe comunale.*



## 2) Coerenza interna: gli spazi pubblici, la popolazione insediabile e il dimensionamento

Dopo l'aggiornamento demografico e socio-economico siamo passati alle verifiche di coerenza interna. Si sono messe a confronto le ipotesi e gli obiettivi del Piano strutturale con gli interventi attuati, in modo da inserire nel Regolamento urbanistico le previsioni più equilibrate e conformi al quadro di riferimento.

**GLI SPAZI PUBBLICI.** La prima indagine, suddivisa per UTOE, è stata sugli spazi pubblici, con i seguenti passaggi:

- quantificazione degli spazi minimi di legge sulla base dei nuovi dati dei residenti;
- aggiornamento degli spazi pubblici e dei servizi esistenti;
- definizione degli abitanti insediabili e degli obiettivi da raggiungere secondo il Piano strutturale.

I risultati per ogni UTOE sono sintetizzati nelle tabelle e nelle tavole seguenti.

<b>UTOE 1 CASTEL DEL BOSCO</b>			
<b>ABITANTI</b>	<b>2004</b>	<b>2009</b>	<b>INSEDIABILI PS</b>
	<b>904</b>	<b>1.001</b>	<b>1.542</b>
<b>SPAZI PUBBLICI</b>	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	<b>ESISTENTI</b>	<b>OBIETTIVO PS</b> (35 MQ/AB)
<b>SCUOLE</b>	<b>4.505</b>	<b>2.910</b>	<b>6.960</b>
<b>ATTREZZATURE</b>	<b>2.002</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
<b>VERDE</b>	<b>9.009</b>	<b>32.380</b>	<b>38.000</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>2.503</b>	<b>6.100</b>	<b>7.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.018</b>	<b>44.390</b>	<b>54.960</b>

**UTOE 1 CASTEL DEL BOSCO.** La dotazione di spazi pubblici è abbastanza buona e il Regolamento urbanistico e i programmi di governo devono rivolgere una particolare attenzione al complesso scolastico, che sarebbe necessario ampliare, e alla piazza Capponi, da migliorare per dimensione e qualità degli spazi aperti. Varie sono le aree previste e cedute per spazi pubblici, conseguenti ad interventi di trasformazione edilizia, che non sono state realizzate. Le aree a verde attrezzato e sportivo sono piuttosto consistenti ed è necessario qualificare quelle sportive esistenti, migliorando l'accesso e arricchendo le funzioni. Per questo è opportuno inserirle in un progetto di completamento del tessuto edificato e di valorizzazione ambientale del Rio Bonello lungo il quale si può impostare un progetto di verde di connettività urbana. Questo progetto può prevedere interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde del fiume, del verde, degli elementi di valore storico e documentario, con la sistemazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con le aree produttive, l'area







<b>UTOE 2 CAPANNE</b>			
<b>ABITANTI</b>	<b>2004 (PS)</b>	<b>2009 (RU)</b>	<b>INSEDIABILI PS</b>
	<b>2.389</b>	<b>2.579</b>	<b>3.602</b>
<b>SPAZI PUBBLICI</b>	<b>DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>OBIETTIVO PS (24 MQ/AB)</b>
<b>SCUOLE</b>	<b>11.606</b>	<b>8.310</b>	<b>16.209</b>
<b>ATTREZZATURE</b>	<b>5.158</b>	<b>8.030</b>	<b>9.000</b>
<b>VERDE</b>	<b>23.211</b>	<b>40.240</b>	<b>46.826</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>6.448</b>	<b>9.450</b>	<b>14.408</b>
<b>TOTALE</b>	<b>46.422</b>	<b>66.030</b>	<b>86.443</b>

**UTOE 2 CAPANNE.** La dotazione di spazi pubblici è molto migliorata con la nuova scuola per l'infanzia, i parcheggi limitrofi e l'acquisizione degli spazi a verde, in località Madonnina del Buon Viaggio, che devono essere completati e attrezzati per la fruizione pubblica. L'area sportiva si colloca ai margini settentrionali dell'agglomerato urbano e può essere qualificata, assumendo anche un ruolo di transizione fra campagna e tessuto edificato. È completata da un impianto privato di calcetto e tennis non conteggiato negli standard. Da un punto di vista qualitativo è necessario migliorare le piazze, i parcheggi e le attrezzature, per qualificare la scena urbana, i servizi e i luoghi di socializzazione e per diversificare le funzioni presenti nel tessuto edificato. L'eventuale attuazione del nuovo centro, già previsto nel piano vigente, consentirà di arricchire Capanne di ulteriori funzioni e spazi pubblici e di raggiungere gli obiettivi del Piano strutturale, indicati nella tabella di sintesi.

*Sotto, la nuova scuola in costruzione (ora realizzata), con i parcheggi e l'area a verde da attrezzare. Oltre la strada si nota il complesso specialistico religioso della Madonna del Buon Viaggio, che in precedenza accoglieva la scuola..*







*Sopra, estratto della tavola di analisi, originale in scala 1/2.000, aggiornata con gli interventi realizzati, sulla base del Regolamento urbanistico vigente.*

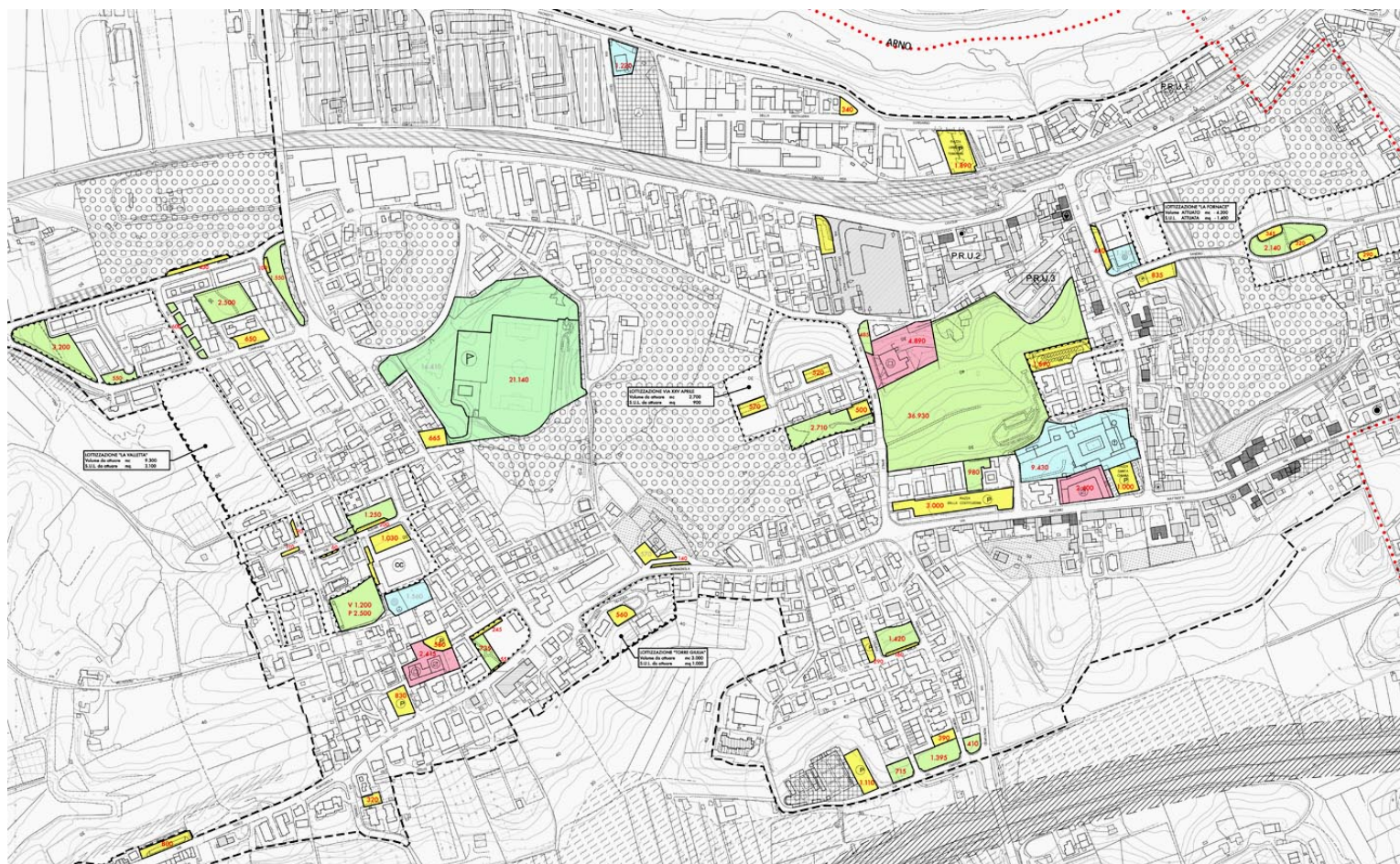
*Sotto un verde pubblico attrezzato realizzato con una lottizzazione recente.*





UTOE 4 SAN ROMANO			
ABITANTI	2004 (PS)	2009 (RU)	INSEDIABILI PS
	3.660	3.996	5.898
SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (25 MQ/AB)
SCUOLE	17.982	9.705	26.541
ATTREZZATURE	7.992	10.650	11.796
VERDE	35.964	79.910	80.213
PARCHEGGI	9.990	24.045	28.900
TOTALE	71.928	124.310	147.450

**UTOE 4 SAN ROMANO.** La dotazione di spazi pubblici si presenta abbastanza buona, anche se sembrano insufficienti le aree scolastiche. Prioritario è quindi la definizione delle nuove aree e, in questo quadro, la sistemazione di piazza Santa Chiara, da ristrutturare come un luogo centrale, nel quale si riaffermi l'identità dei luoghi. Importante è anche l'ulteriore qualificazione della piazza della stazione, da mettere in maggiore relazione con gli spazi pubblici dell'agglomerato storico oltre la ferrovia,





valorizzando i percorsi esistenti, che si ricollegano al Lungarno. Qui si ha l'obiettivo di migliorare le sistemazioni a verde della golena, per formare un parco pubblico, e delle aree di valore naturalistico e paesaggistico, da progettare con la riqualificazione del tessuto edificato e produttivo.

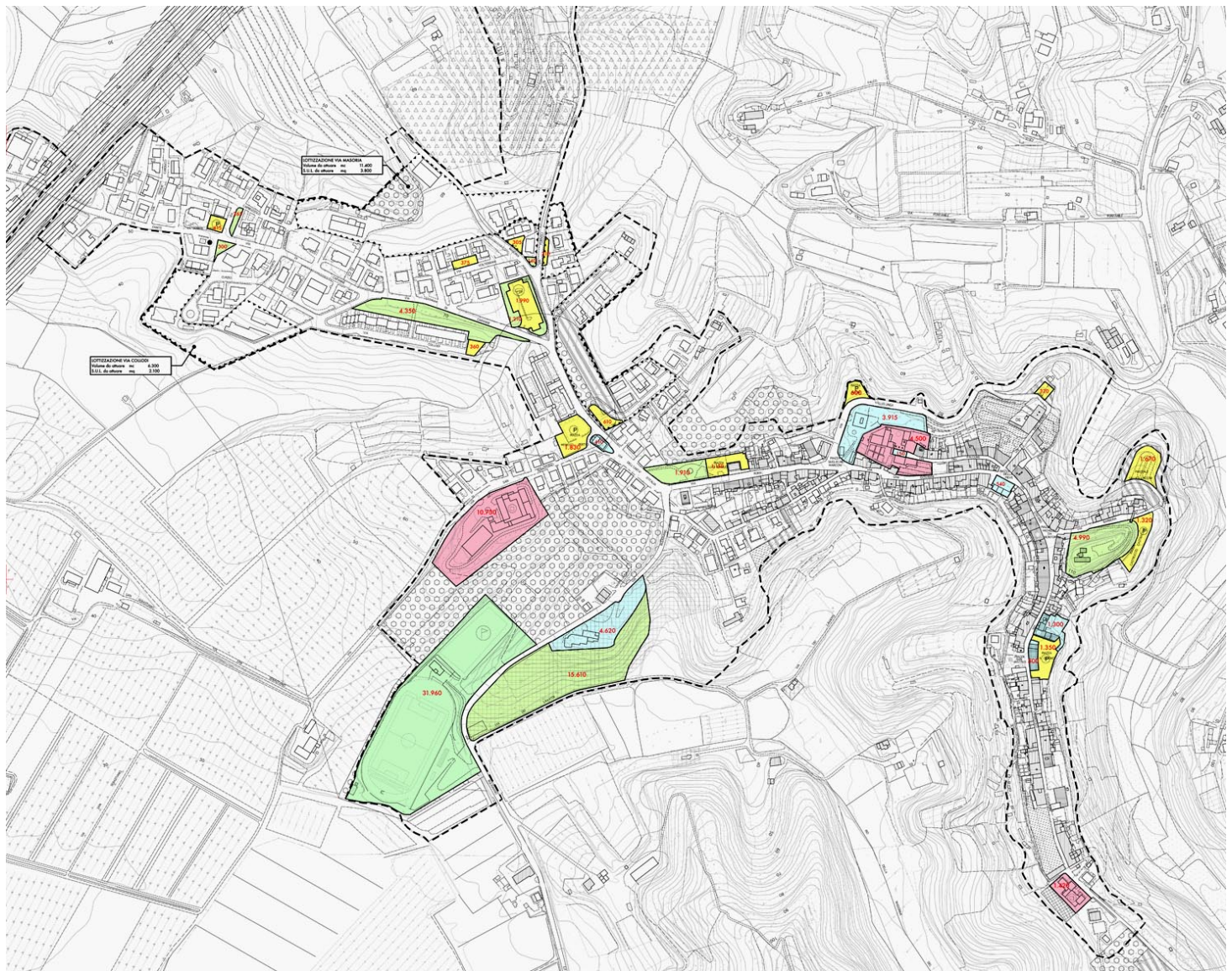
Particolarmente importante per l'assetto dell'area urbana e per la qualità della vita è la conservazione e la definizione di un uso pubblico delle aree verdi inglobate nel tessuto edificato, non a caso definite dal piano strutturale come i cuori verdi dell'insediamento. Di particolare interesse, fra questi, sono le due aree centrali con il Bosco dei Frati e la Torre Giulia, che rappresentano anche valori di interesse ambientale e paesaggistico oltre che culturale. Da migliorare anche il complesso sportivo, per il quale è possibile pensare più funzioni e strutture adeguate. Da un punto di vista qualitativo è necessario migliorare l'effetto urbano, come in parte previsto dal piano precedente, che si era posto il problema di creare limiti all'edificato. Per gli spazi pubblici esistenti, si riscontra una certa frammentazione, che non riesce a produrre luoghi centrali per funzioni, come si può notare osservando la cartografia analitica nella pagina precedente, estratta dall'originale in scala 1/2.000. Sono stati realizzati in quanto standard obbligatori delle nuove costruzioni, ma talvolta restano frammenti slegati dalla vita della città e da un disegno organico di spazi collettivi e di luoghi di incontro fra cittadini. È necessario sviluppare progetti per accrescere la loro fruibilità e per migliorare le funzioni, realizzando percorsi che colleghino le varie aree pubbliche con l'edificato recente, i complessi storici, gli spazi nei quali si concentrano le varie attività che costituiscono la scena urbana, le aree verdi.

*Sotto un verde pubblico attrezzato realizzato nel PEEP. Gli spazi pubblici non sono solo standard di legge, ma sono l'essenza della città e non devono essere slegati dalla vita urbana.*





UTOE 5 MONTOPOLI			
ABITANTI	2004 (PS)	2009 (RU)	INSEDIABILI PS
	1.964	2.069	2.485
SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (50 MQ/AB)
SCUOLE	9.311	16.650	17.395
ATTREZZATURE	4.138	11.455	12.425
VERDE	18.621	60.735	77.035
PARCHEGGI	5.173	12.505	17.395
TOTALE	37.242	101.345	124.250

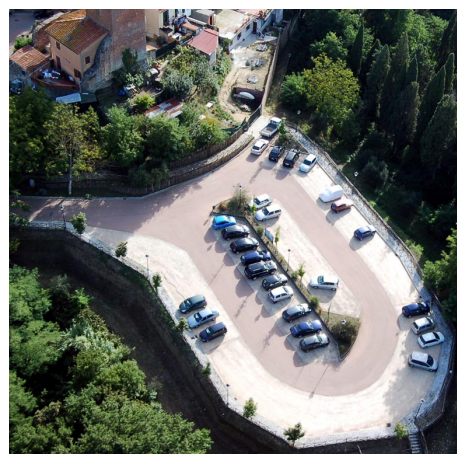






**UTOE 5 MONTOPOLI.** La dotazione di spazi pubblici è buona sia per numeri, che per qualità, essendosi nel tempo concentrate le varie funzioni di un capoluogo ricco di storia. Abbastanza efficiente è il sistema dei parcheggi pubblici che può essere migliorato, aiutando gli spostamenti con la realizzazione di una variante stradale che consenta di diversificare gli accessi e di avere un rapido raccordo con la viabilità provinciale. Importante è il sistema di aree pubbliche che partono da San Sebastiano con il complesso scolastico, le aree sportive, la villa comunale Dolfin con biblioteca, archivi e servizi sanitari. È importante valorizzarne il ruolo strategico di cerniera fra l'insediamento storico e quello recente, riunendo in un disegno organico le varie aree e funzioni, raccordate con percorsi e spazi verdi attrezzati. Infine numerose sono le attrezzature che hanno origini storiche che ancora svolgono funzioni pubbliche o di uso pubblico, da valorizzare soprattutto nel piano per il centro storico.

*Sopra il Comune: sul retro uno spazio pubblico funzionale (il parcheggio), sul fronte la piazza aperta sulla pianura con la torre di San Matteo, spazio collettivo di qualità e con forte effetto urbano, Sotto parcheggi ai limiti del centro storico, un sistema che può essere migliorato con la realizzazione di una variante che consenta di diversificare gli accessi e un rapido raccordo con la viabilità provinciale.*





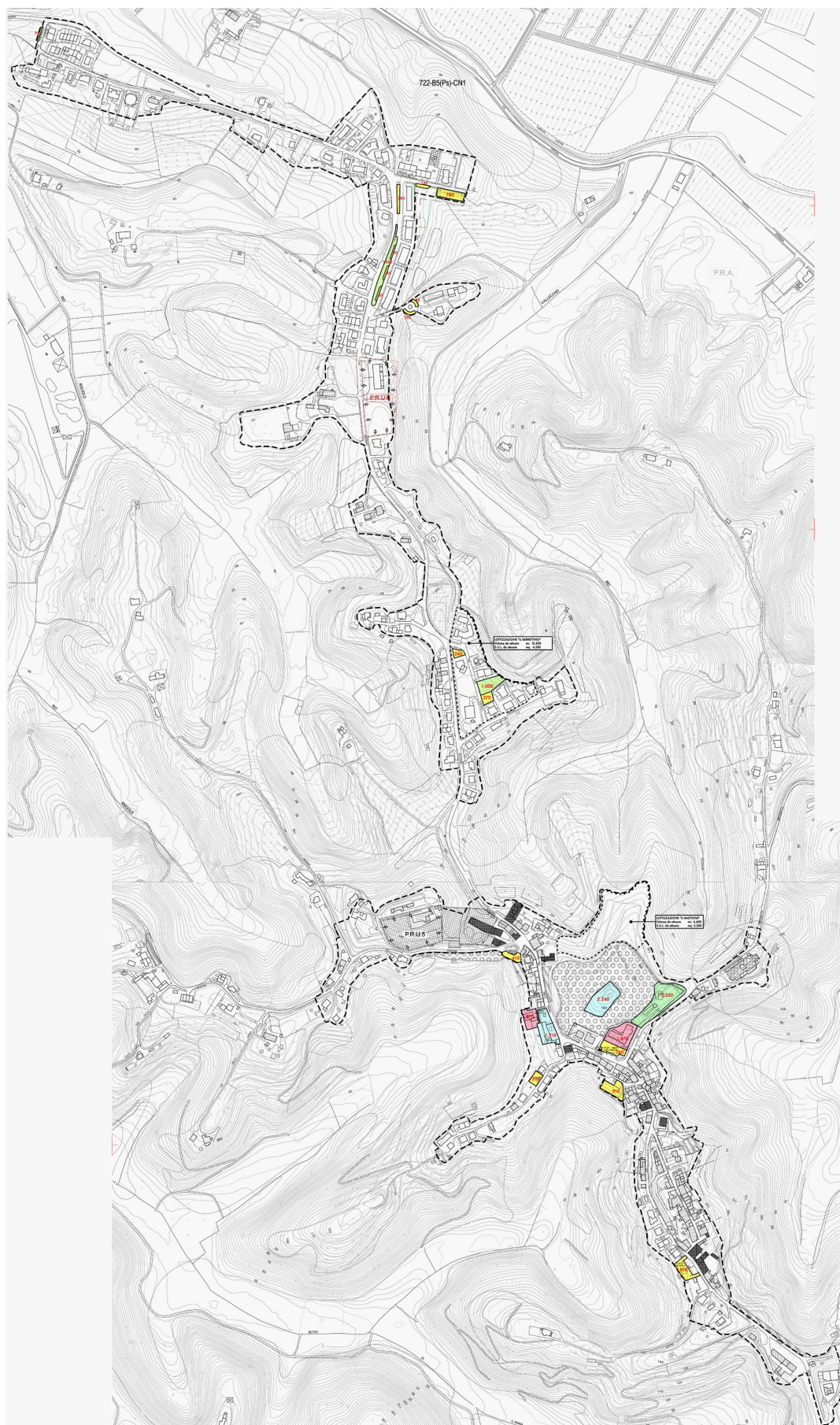


*Sopra la scuola media di Montopoli, aperta su un interessante versante di spazi pubblici o verdi da valorizzare per il ruolo strategico di cerniera fra l'insediamento storico e quello recente, riunendo in un disegno organico le varie aree e funzioni, raccordate con percorsi e spazi verdi attrezzati. Sotto il tessuto recente dove gli spazi pubblici sono pochi e svolgono esclusivamente un ruolo funzionale, rinunciando a quello di spazio collettivo, dove si incontrano i cittadini, necessario per realizzare quello che il tempo renderà un effetto urbano.*





**UTOE 6 MARTI e UTOE 7 MUSCIANO e MUSCIANELLO.**





<b>UTOE 6 e 7 MARTI con Musciano e Muscianello</b>			
<b>ABITANTI</b>	<b>2004 (PS)</b>	<b>2009 (RU)</b>	<b>INSEDIABILI PS</b>
	<b>1.382</b>	<b>1.518</b>	<b>1.809</b>
<b>SPAZI PUBBLICI</b>	<b>DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>OBIETTIVO PS (19 MQ/AB)</b>
<b>SCUOLE</b>	<b>6.831</b>	<b>2.740</b>	<b>8.141</b>
<b>ATTREZZATURE</b>	<b>3.036</b>	<b>3.950</b>	<b>3.950</b>
<b>VERDE</b>	<b>13.662</b>	<b>5.400</b>	<b>16.281</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>3.795</b>	<b>5.620</b>	<b>6.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>27.324</b>	<b>17.710</b>	<b>34.372</b>

La dotazione di spazi pubblici del crinale è la minore fra le aree urbane dal punto di vista numerico. Intorno al centro di Marti si concentrano però una serie di funzioni e di aree pubbliche, realizzate con impegno per la difficile morfologia dei luoghi, che rispondono in parte alle esigenze della comunità. Oltre ai caratteri morfologici, complessi ed articolati, che non facilitano la realizzazione delle strutture, influisce lo stretto rapporto con il territorio rurale che rappresenta uno spazio anche per lo svago e il tempo libero, in grado di sostituire funzioni non riscontrabili in contesti più urbani.

*Dietro Santa Maria Novella, la scuola di Marti con il parcheggio, curato nelle sistemazioni. Si nota il rapporto con il territorio aperto e la funzione degli orti anche come svago nel tempo libero.*







Per Marti potrebbe essere qualificante l'acquisizione e l'attuazione dell'area a parco pubblico del Bastione, ma non a prezzo di una trasformazione errata dei suoli. Inoltre vi sono valori archeologici da salvaguardare. Necessario è aumentare la dotazione di parcheggi e di attrezzature pubbliche, di cui è completamente carente l'aggregato di Musciano e Muscianello, da arricchire con la formazione di uno spazio pubblico in grado di completare la scena urbana e di proporsi come un polo di aggregazione.

*Sopra il parcheggio pubblico nell'area centrale di Marti, realizzato sfruttando il dislivello come elemento qualificante della progettazione, in quanto consente un buon inserimento ambientale e paesaggistico. Sotto il parcheggio e l'area pubblica a verde, all'ingresso del Borgo di Rena, bene inserito nel contesto edificato.*





### UTOE 3 FONTANELLE.

UTOE 3 FONTANELLE			
SUPERFICIE Mq	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE PS
	370.000	90.000	460.000
SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (10% della sup. t)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (10% della sup. t)
PARCHEGGI		27.100	30.000
VERDE		1.400	6.000
ATTREZZATURE			10.000
TOTALE	37.000	28.500	46.000

La verifica degli spazi pubblici è stata sviluppata anche per Fontanelle, che è un'area specializzata produttiva monofunzionale. In questo caso non si fa riferimento agli abitanti insediabili, ma alla percentuale minima del 10% di spazi pubblici da realizzare rispetto alla superficie da edificare. Considerando che l'insediamento è tutto recente, la stessa percentuale deve essere riscontrata sull'esistente, senza considerare le viabilità. I dati risultano quelli nella tabella sopra.



Gli spazi pubblici realizzati presentano un piccolo deficit rispetto alle quantità di legge, previste nel Regolamento urbanistico vigente, ma in parte non attuate. È l'occasione per migliorare complessivamente la qualità degli spazi pubblici e per differenziarli offrendo anche attrezzature e servizi alle imprese e alle persone. Partendo da una riflessione progettuale su questo tema, si può perseguire l'obiettivo di qualificare l'insediamento, rendendolo più vivo durante tutto l'arco della giornata. È negativo infatti che una delle aree urbanizzate più estese del comune chiuda con la fine dell'orario di lavoro. In sostanza si ritiene opportuno favorire l'inserimento di attrezzature che allarghino le proposte di servizio alle imprese (per esempio banca, informatica, formazione) e alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra). Inoltre tramite una revisione dei percorsi e degli spazi aperti e di uso pubblico si può impostare una ristrutturazione morfologica dell'area. Nata infatti con un disegno unitario, si presenta ora con episodi edilizi distinti e disomogenei, per gli interventi più recenti che hanno seguito una diversa impostazione. Le varie parti devono essere ricomposte in una visione comune, per il migliore funzionamento generale. In questo quadro può aiutare l'inserimento paesaggistico e ambientale la valorizzazione del Rio Vaghera, riferimento fondamentale per la riqualificazione dell'esistente e per il riequilibrio ambientale. oltre che idraulico.

#### **UNA NOTA FINALE SUGLI SPAZI PUBBLICI E SUGLI ABITANTI INSEDIABILI.**

La tabella sottostante riassume gli spazi pubblici comunali. Bisogna evidenziare il dato negativo delle aree scolastiche rispetto allo standard di legge (4,5 mq di aree scolastiche per abitante residente). Era un problema già sottolineato nella fase di elaborazione del piano vigente, tanto che erano state previste due nuove aree: una, realizzata, come detto in precedenza, a Capanne; l'altra di 12.000 metri quadri circa, non realizzata, in quanto collegata ad un intervento di lottizzazione non attuato.

Il tema delle aree scolastiche presenta aspetti strutturali, che per questo si ritrovano simili in molti comuni, ed è un oggetto di riflessione che dovrà trovare risposte nel nuovo Regolamento urbanistico. In sostanza ad una diminuzione di studenti si è registrato un aumento di abitanti, derivato da immigrazione dai comuni limitrofi e in buona parte in età non scolare. Lo standard di aree scolastiche è aumentato, ma gli

<b>COMUNE</b>			
<b>ABITANTI</b>	<b>2004 (PS)</b>	<b>2009 (RU)</b>	<b>INSEDIABILI PS</b>
	<b>10.299</b>	<b>11.163</b>	<b>15.336</b>
<b>SPAZI PUBBLICI</b>	<b>DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>OBIETTIVO PS</b>
<b>SCUOLE</b>	<b>50.234</b>	<b>40.315</b>	<b>75.246</b>
<b>ATTREZZATURE</b>	<b>22.326</b>	<b>37.085</b>	<b>40.171</b>
<b>VERDE</b>	<b>100.467</b>	<b>218.665</b>	<b>258.355</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>27.908</b>	<b>57.720</b>	<b>73.703</b>
<b>TOTALE</b>	<b>200.934</b>	<b>353.785</b>	<b>447.475</b>

studenti sono diminuiti, stimolando processi di trasformazione nell'organizzazione scolastica, accorpamenti e ristrutturazioni varie. Gli studenti ora aumentano, anche per l'arrivo di una immigrazione non solo dai comuni limitrofi, ma anche di popolazione che tende a fare più figlioli, e diventa necessario riqualificare e rimodernare le strutture, anche per offrire servizi più baricentrici e facilmente accessibili alla residenza prevalente dei cittadini che è cambiata all'interno del Comune.

Nel Piano strutturale sono stati evidenziati due criteri per gli spazi pubblici, con i quali si deve confrontare il Regolamento urbanistico:

- uno prestazionale che punta a migliorare la qualità delle aree e dei servizi pubblici esistenti, attraverso l'individuazione di priorità e di obiettivi che si ritrovano nelle singole UTOE;
- uno dimensionale che individua un obiettivo quantitativo di aree e attrezzature pubbliche, considerate secondo le definizioni di legge (parcheggi, aree scolastiche, attrezzature comuni, verde pubblico), da raggiungere per ogni singola UTOE e modulato a seconda dei diversi caratteri di ognuna.

Il dato dimensionale è stato calcolato sulla base di un ragionamento teorico, in parte astratto ma che produce un'equilibrata ipotesi di incremento, rispetto agli attuali spazi pubblici, che sono 353.785 metri quadrati pari a 31,6 mq/abitante considerati gli 11.163 residenti del 2009.

Per gli abitanti insediabili è stato invece confermato il dato del Piano strutturale, che era stato formulato considerando in partenza il dato anagrafico degli abitanti al 2004, che ha consentito la suddivisione per singole UTOE e di considerare i residenti inurbati e quelli delle case sparse che potenzialmente usufruiscono di servizi del centro vicino. Ad essi è stato aggiunto l'incremento potenziale derivato dalla edificazione in corso e recentemente conclusa, ricavata dall'analisi dell'attuazione del piano vigente, considerando 1 abitante potenziale ogni 100 metri cubi di edificato, pari a 2.678 abitanti. A questo dato si è aggiunto, sempre utilizzando lo stesso parametro, il numero potenziale di abitanti prodotto dalle nuove previsioni, pari a 2358 abitanti. Il calcolo degli spazi pubblici dunque è stato effettuato considerando **15.335** abitanti potenziali, organicamente suddivisi nelle diverse realtà urbane/UTOE. Per ogni UTOE, secondo i caratteri morfologici dell'edificato, l'ambiente di riferimento e la posizione nell'articolazione territoriale, lo stato attuale e le funzioni che deve svolgere ogni centro nell'organizzazione complessiva territoriale, è stato individuato un diverso valore di mq di spazi pubblici da attuare.

Per determinare gli abitanti effettivamente insediabili, poiché una buona quota delle nuove abitazioni viene assorbita dalla dinamica sociale, senza aumento di popolazione, è più realistico invece individuare la previsione dei nuovi abitanti, partendo dall'ultimo dato disponibile dei residenti (fine 2009) pari a 11.163 cittadini.

A questo numero aggiungiamo la crescita programmata nel Piano strutturale, definita in 600 alloggi, fra nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica.

Il numero degli abitanti si determina utilizzando lo stesso parametro di 2,5 componenti per alloggio, parametro che è stato utilizzato per stabilire una buona parte del fabbisogno. I nuovi abitanti previsti sono quindi 1.500, che sommati agli 11.163 attuali, producono l'ipotesi di **12.663** abitanti effettivamente insediabili, numero che rappresenta l'orizzonte intorno al quale devono ruotare le previsioni dei prossimi Regolamenti urbanistici.



## **IL LIMITE URBANO E IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.**

Nelle tavole elaborate per individuare gli spazi pubblici è stato precisato il **limite urbano/limite dell'UTOE**. L'idea del limite urbano si collega direttamente al dimensionamento. Lo stretto legame serve per determinare un chiaro controllo delle trasformazioni collegando un dato astratto di tipo dimensionale ad un determinato spazio fisico, che sarà definito nelle sue destinazioni nel Regolamento urbanistico. Il limite urbano fornisce un riferimento chiaro per distinguere la città dalla campagna, per limitare la dispersione insediativa e la città diffusa. Chiarisce che il territorio non è tutto trasformabile e non alimenta una tendenza all'abbandono dei suoli in attesa di una valorizzazione fondiaria. Infine ricerca un'identità all'assetto urbano, recuperando valori di appartenenza ad un disegno generale, propri di un atto quasi di ri-fondazione. Le aree comprese all'interno del limite urbano non sono tutte edificabili, ma sono quelle che possono essere impegnate per la costruzione dell'impianto urbano, fatto di aree edificate e non edificate: spazi pubblici, parcheggi, aree a verde e sportive, orti, giardini, piazze, strade, infrastrutture e attrezzature, aree residenziali, commerciali, produttive, servizi, ricettive, di ristoro e per lo svago.

Le UTOE si presentano con le seguenti dimensioni:

UTOE 1 Castel del Bosco: ha 36,4

UTOE 2 Capanne: ha 66,4

UTOE 3 Fontanelle: ha 62,6

UTOE 4 San Romano: ha 125,8

UTOE 5 Montopoli: ha 55,8

UTOE 6 Marti: ha 18,8

UTOE 7 Musciano/Muscianello : ha 20

Complessivamente dunque le UTOE occupano 385, 8 ettari, dei quali circa il 10% (38,2 ettari) sono per spazi pubblici. Considerando la dimensione del comune, pari a 2995 ettari, le UTOE interessano il 12,9% del territorio. È un dato abbastanza equilibrato, ma che rende comunque necessario il controllo delle trasformazioni nella campagna.

Partendo dalle UTOE è stato verificato il dimensionamento da considerare nel Regolamento urbanistico. Il dimensionamento resta quello stabilito nel Piano strutturale e si rimanda per memoria alla Relazione oltre che al Quaderno I, mentre nella pagina seguente ripresentiamo la tabella di riferimento generale. Partendo da questi dati si è reso necessario procedere ad una verifica in quanto una parte consistente dei nuovi interventi programmati, come si può notare dalla colonna evidenziata nella tabella stessa, deriva da previsioni vigenti non ancora attuate, programmate o in corso di attuazione.

Le operazioni compiute sono le seguenti:

- a) verifica delle lottizzazioni approvate e delle autorizzazioni rilasciate, effettuata a cura dell'Ufficio tecnico comunale;
- b) valutazione degli interventi realizzati e aggiornamento cartografico;
- c) suddivisione del dimensionamento, tenendo conto dei programmi in corso, riassunti nelle tabelle nelle pagine successive, suddivise per UTOE, sulla base delle quali individuare gli obiettivi di governo da parte dell'Amministrazione comunale e le conseguenti decisioni da inserire nel Regolamento urbanistico.

Sistema UTOE	Residenziale					Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto servizi direz. ricettivo
	Interventi di completam.	Interventi di ristrutturaz. urbanistica	Interventi in addizione		Totale	vicinato	media struttura	residuo	nuova prev.	residuo o modif.	nuova prev		
Sistema A			residuo	nuova prev									
Stalloni										3.000			
Castel del bosco	1.000	3.600	537	5.470	10.607	600					3.000	600	2.000
Capanne	2.000	1.600	8.400		12.000	1.800	4.000					1.000	5.000
San Romano	4.000	10.000	21.000	1.500	36.500	2.500		25.000				3.000	
Fontanelle								30.000	75.000				
Sistema B													
Montopoli	1.000		7.000		8.000	750						1.000	
Marti		1.000	2.500		3.500	500							
Musciano		2.000	5.500		7.500	500							
Muscianello													
Totale	8.000	18.200	44.937	6.970	78.107	6.650	4.000	55.000	75.000	3.000	3.000	5.600	7.000

Sopra la tabella generale del dimensionamento allegata al Piano strutturale. A colori la colonna delle previsioni da attuare, ma già previste nel vigente Regolamento urbanistico. Sotto le tabelle aggiornate per UTOE degli interventi dimensionati, suddivisi per tipologia di riferimento secondo la nomenclatura delle zone tradizionalmente consolidata dalle leggi. Per le C, sono individuate le lottizzazioni approvate con i relativi interventi ancora da realizzare. Col segno meno gli interventi realizzati e da togliere dalla disponibilità.

#### DIMENSIONAMENTO UTOE 1 CASTEL DEL BOSCO

INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq	COMMERCIALE SUL/ mq	DIREZIONALE SUL/ mq	RICETTIVO SUL/ mq	MISTO (non res) SUL/ mq
RU	VILLA BRACCINI	1.600			3.000	
RU	CAPANNONI	2.000				2.000
B	LOTTE LIBERI	1.000	600	600		
C	IL POGGIO	537				
C	NUOVO IMPIANTO	5.463				
	TOTALE	10.600	600	600	3.000	2.000

#### DIMENSIONAMENTO UTOE 2 CAPANNE

INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq	COMMERCIALE SUL/ mq		DIREZIONALE SUL/ mq	MISTO (non res) SUL/ mq
			vic	msv		
RU	TESSUTO RECENTE	1.600				
B	LOTTE LIBERI	2.000	1.800		1.000	
C	NUOVO CENTRO	8.400		4.000		5.000
	TOTALE	12.000	1.800	4.000	1.000	5.000

DIMENSIONAMENTO UTOE 4 SAN ROMANO					
INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq	COMMERCIALE SUL/ mq	DIREZIONALE SUL/ mq	MISTO (non res) SUL/ mq
RU	PRODUTTIVO LUNGARNO	10.000			25.000
B	LOTTE LIBERI	4.000	1.000	2.000	
C	LA VALLETTA	3.100			
C	LA COLLINA	5.670			
C	TORRE GIULIA	1000			
C	XXV APRILE	900			
C	NUOVO IMPIANTO	10.430	1.500	1.000	
C	LA FORNACE	-1.400			
	TOTALE	33.700	2.500	3.000	25.000

DIMENSIONAMENTO UTOE 5 MONTOPOLI				
INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq	COMMERCIALE SUL/ mq	DIREZIONALE SUL/ mq
B	LOTTE LIBERI	1.000	750	1.000
C	VIA COLLODI	2.100		
C	VIA MASORIA	3.800		
C	NUOVO IMPIANTO	1.100		
	TOTALE	8.000	750	1.000

DIMENSIONAMENTO UTOE 6 e 7 MARTI con Musciano e Muscianello				
INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq	COMMERCIALE SUL/ mq	DIREZIONALE SUL/ mq
RU	SAN BARTOLOMEO	1.000		
RU	PR 6	2.000		
B	LOTTE LIBERI	1.300	1.000	
C	BASTIONE	2.200		
C	BERRETTINO	4.500		
	TOTALE	11.000	1.000	0





### 3) Il patrimonio edilizio nel territorio rurale

Il patrimonio edilizio nel territorio rurale è costituito da tutti i manufatti che hanno una tipologia e caratteri costruttivi tali da rientrare nella sfera edilizia e che si collocano al di fuori dei limiti delle Unità territoriali organiche elementari. Sono quindi esclusi i manufatti precari di limitate dimensioni, che non presentano una consistenza edilizia, e tutti gli edifici interni alle sette UTOE.

Il lavoro prende le mosse dalle indicazioni contenute nel Piano strutturale, che li aveva suddivisi in cartografia, in modo semplificato, nel seguente modo:

- edifici specialistici religiosi
- ville, ville/fattoria
- edilizia rurale al catasto leopoldino
- edilizia rurale al catasto d'impianto
- edilizia sparsa recente

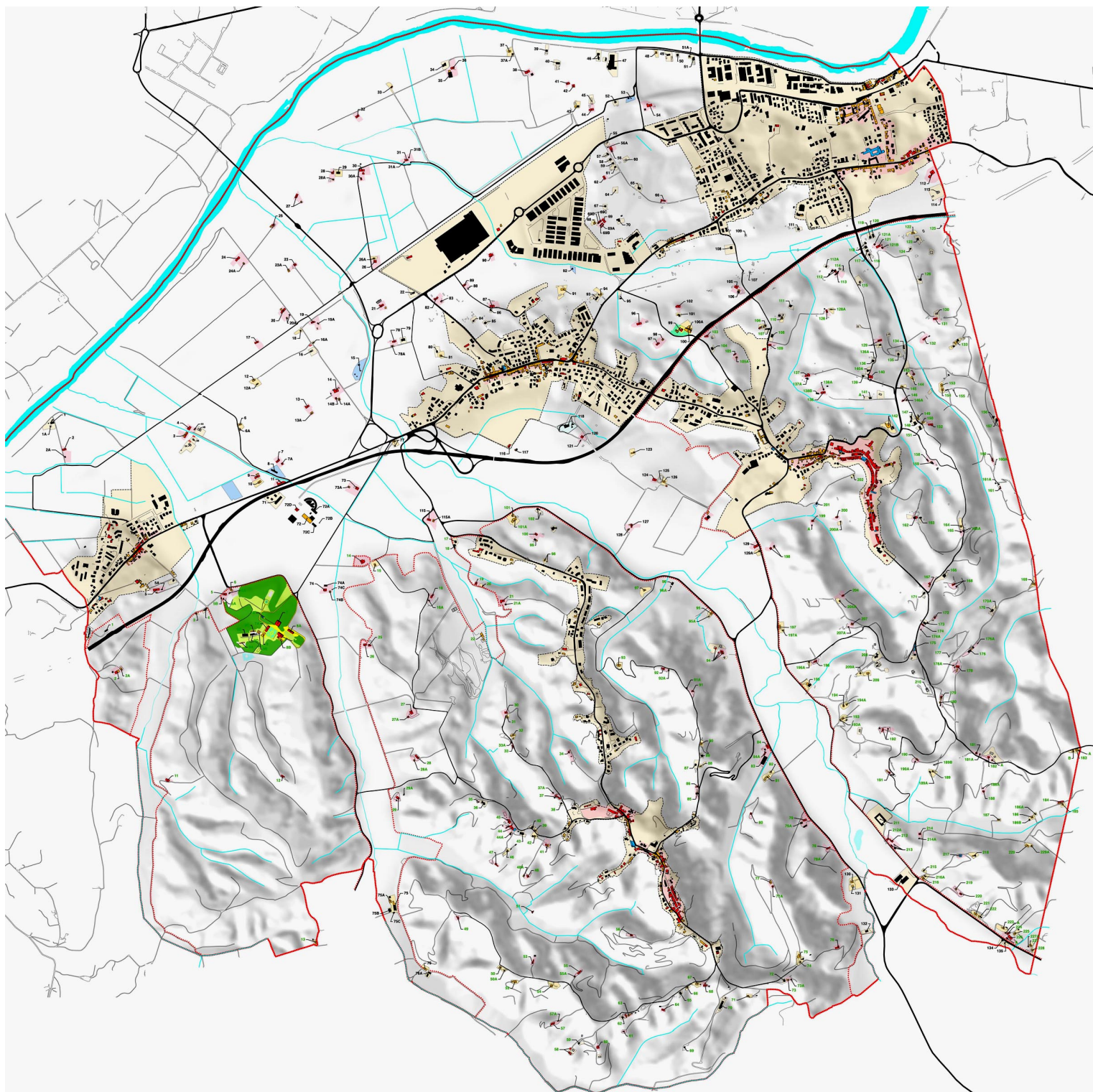
Ancora più puntuali sono invece le indicazioni di metodo ed operative che si ricavano dalla normativa del Piano strutturale, riassunte in tre operazioni principali.

La prima operazione richiesta è la **schedatura** degli edifici. Il Regolamento urbanistico *“verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici di interesse storico”*.

La seconda operazione è la **classificazione** degli edifici, in particolare quelli di interesse storico, che deve avvenire sulla base di una definizione tipologica: *“gli interventi di recupero devono essere previsti nel rispetto dei caratteri tipologici, distinguendo gli edifici di base di architettura spontanea, di origine medievale o successiva, dagli edifici di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva”*.

Infine la terza operazione è la **definizione degli interventi**, per i quali il Piano strutturale propone indirizzi. Per i tipi edilizi specialistici (chiese, oratori, ville, mulini) e per quelli di base di maggiore pregio si devono prevedere *“interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. È preferibile evitare modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture. Per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate è opportuno fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente. Si tenda alla tutela dei prospetti originali, così da evitare nuovi dimensionamenti delle aperture esistenti, aperture non consone all'organizzazione complessiva delle facciate, demolizione d'elementi architettonici rilevanti quali archi, piattabande e mandolati, divisione delle corti comuni o inserimento di scale esterne per l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari”*.

Per gli edifici di più recente costruzione, secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, si devono prescrivere *“gli interventi ammessi che possono essere di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede.”*



*La carta con l'individuazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale. In rosso gli edifici al catasto leopoldino (1830 circa) e in arancione quelli al catasto d'impianto (1940). Il numero indica la scheda di riferimento, sulla base della quale sono indicati gli interventi ammessi. Originale in scala 1/5.000.*



Per identificare tutti questi manufatti, è stato imposto ad ognuno di essi un numero, trascritto nella carta in scala 1/5.000. In questo modo gli edifici sono facilmente individuabili, sia dai cittadini che dagli operatori dell'ufficio tecnico comunale. All'interno della numerazione si riconducono anche le schede già realizzate per il piano vigente. Ad ogni numero corrisponde un edificio e conseguentemente la sua classificazione e l'intervento ammesso, che in un elenco sintetico, si troverà allegato alle norme tecniche del Regolamento urbanistico, in modo da garantire una facile e immediata comprensione della previsione urbanistica.

I numeri di riferimento sono stati organizzati in modo progressivo per subsistema, (da sinistra a destra e dall'alto in basso): i manufatti schedati nel territorio aperto sono 497. Ad essi se ne potranno aggiungere ulteriori di recente edificazione non registrati nelle cartografie, che solo il lavoro sul campo potrà determinare.

Del numero totale, 180 fanno parte del subsistema della Pianura, mentre 317 appartengono a quello della Collina.

Complessivamente gli edifici di origine storica sono 348, pari a circa il 70% del patrimonio edilizio sparso. Di questi, 159 (57 in pianura e 102 in collina), pari al 32% circa, sono presenti nel Catasto leopoldino, mentre 189 (56 in pianura e 133 in collina), pari al 38% circa del totale, sono quelli individuati nel Catasto d'impianto.

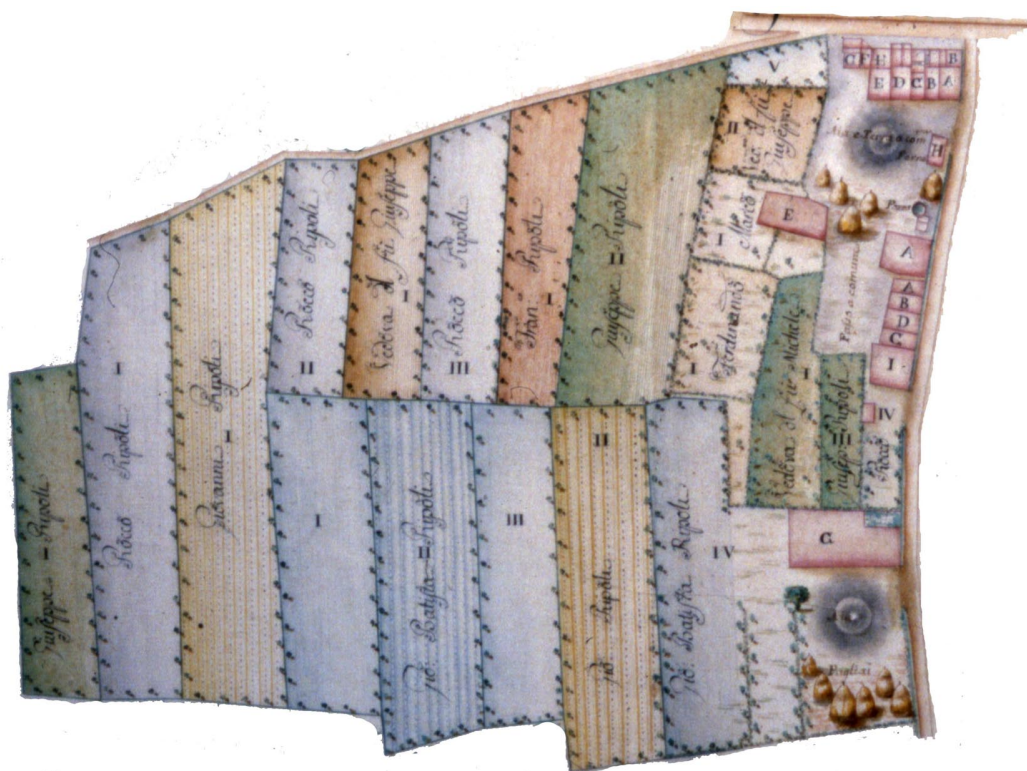
Tutti questi edifici sono da considerare per i contenuti storico-culturali, in quanto contengono un *codice genetico* della comunità. È definito dagli aspetti geografici che condizionano il modo di insediarsi e dagli specifici comportamenti che insieme hanno prodotto:

- la distribuzione sul territorio, la posizione in rapporto alla strada e al tipo di viabilità con cui si relazionano gli edifici, il tipo di aggregazione;
- la forma, le funzioni e gli spazi in relazione al modo di organizzare i propri ambienti di vita e di lavoro, definendo il tipo edilizio;
- la scelta dei materiali, in relazione alle risorse disponibili, e le tecniche usate per realizzarli, che caratterizzano le componenti edilizie (coperture, strutture verticali e orizzontali, aperture, serramenti).

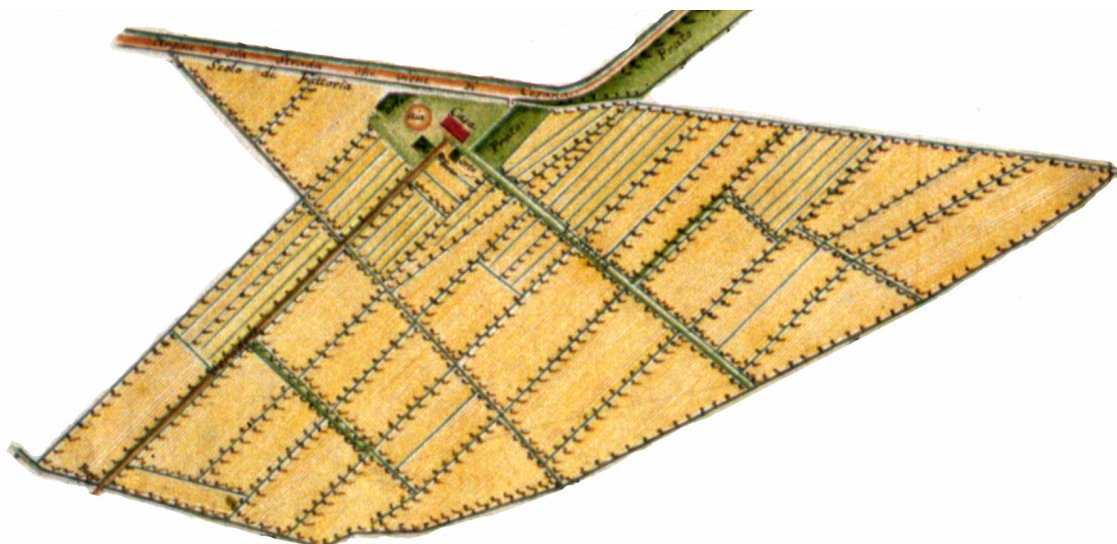


*Case dei poderi nella pianura dell'Arno. Nella pagina seguente cabrei settecenteschi di poderi di pianura*





È interessante notare che gli edifici di origine storica sono prevalenti rispetto al totale. Quando gli edifici sono stati trasformati o l'insediamento si è evoluto con aggiunte di manufatti, si hanno comunque sedimi catastali occupati continuativamente nel tempo. Questi aspetti sono la prova di una presenza consolidata sul territorio e di un controllo delle trasformazioni, per scelta di governo o per ragioni morfologiche (rischio idraulico e idrogeologico), che ha limitato la crescita della città diffusa. Un comportamento da confermare di fronte agli interessi immobiliari che spingono alla trasformazione del patrimonio edilizio e dei caratteri degli insediamenti rurali, favoriti dalla difficile gestione dei terreni agricoli e da un'immagine di toscanità che tira sui mercati. Gli edifici nel territorio sono stati realizzati in buona parte dopo la seconda metà del settecento. Allora solo un quarto del territorio comunale era coltivato, anche con viti e







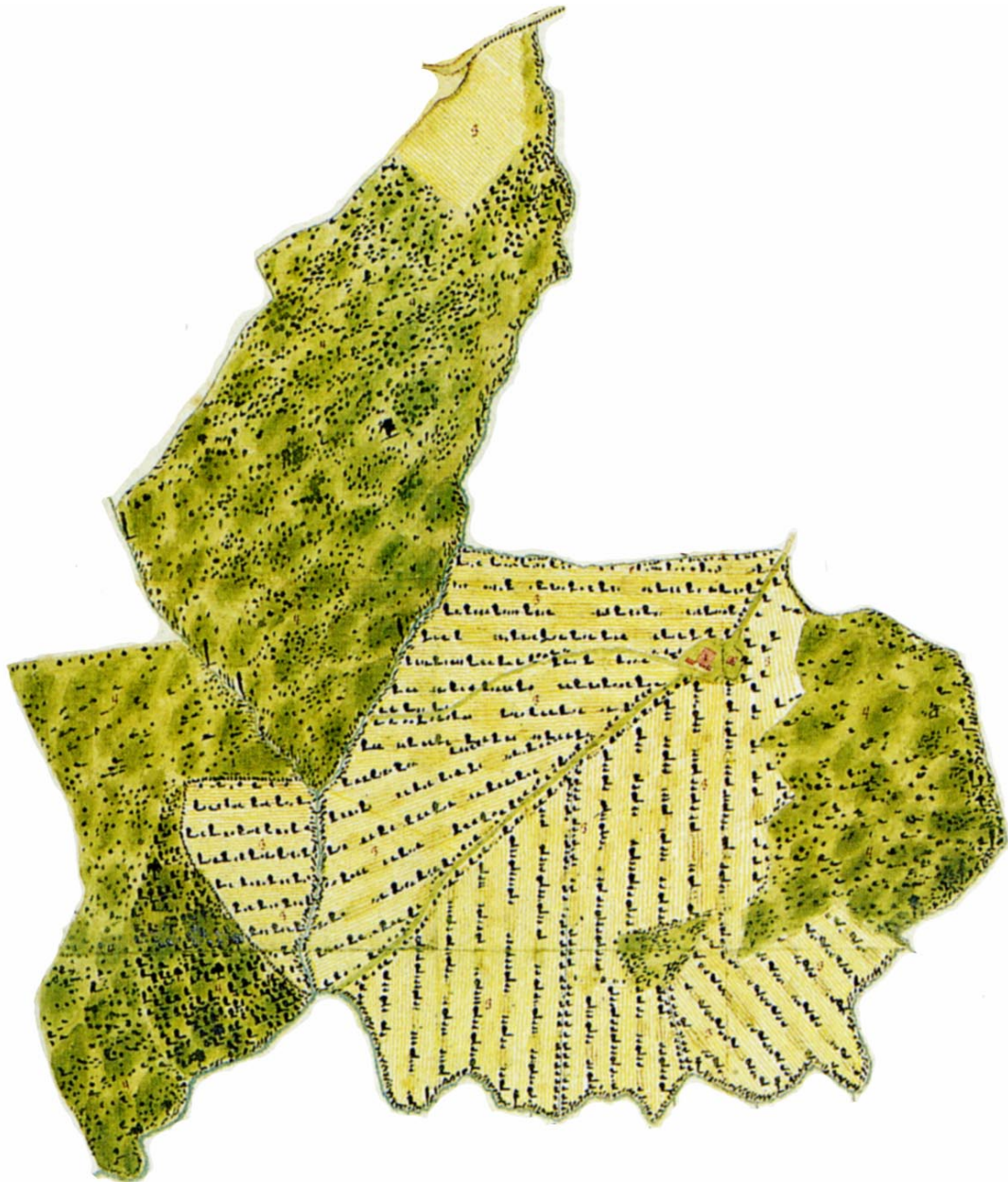
*Case dei poderi nella valle del Chiecina. In secondo piano l'antico insediamento del mulino del Chiecina*

olivi, mentre il resto era occupato dai boschi. Molte erano le aree con problemi idraulici prodotti dai corsi d'acqua. La valle del Chiecina era in gran parte acquitrinosa e a giuncaia con una scarsa produzione agricola, tanto che presso il mulino di Chiecina per tutto il settecento si esercitava la pesca. La stessa situazione si riscontra nella pianura dell'Arno con aree palustri e acque stagnanti, dove pescano i coloni. Con le riforme di Pietro Leopoldo il territorio cambia volto e la campagna si organizza in modo



*Rilievi collinari nei pressi di Montopoli con case sparse sui crinali.*





*Un podere di collina, in un cabreo settecentesco, costituito da una porzione a bosco e da una coltivata, con le tipiche sistemazioni agrarie, sulla quale si collocano la casa e i rustici.*

*A destra una foto di un podere di collina ristrutturato recentemente, nella quale si può notare l'avanzata del bosco nei terreni un tempo coltivati, dovuta alla fine dell'organizzazione mezzadrile della campagna e alla successiva tendenza all'abbandono delle produzioni.*

produttivo. Si aprono strade, agevolando i trasporti e i movimenti commerciali interni, si procede con le opere di bonifica delle pianure, si realizzano estese piantagioni d'olivi specialmente sulle colline meridionali e di viti nelle valli e nelle pianure, si costruiscono le case dei poderi. Alla fine di questa azione riformatrice (dal 1770 circa al 1830) quasi tutto il territorio comunale è coltivato ed utilizzato, con notevoli risultati da un punto di vista dei raccolti, com'è possibile leggere nelle *Memorie e documenti per la storia di Montopoli*, dell'avvocato Ignazio Donati e nel libro di Silvio Ficini, *Montopoli un paese del contado fiorentino nella seconda metà dell'ottocento*.






#### **4) L'aggiornamento e l'integrazione della schedatura**

Il lavoro di schedatura parte da quella effettuata in occasione dell'elaborazione della Variante al Programma di Fabbricazione per le zone agricole. Le schede, che spesso contengono più edifici, sono 236 e sono piuttosto ricche di informazioni. Sono state redatte dopo la seconda metà degli anni ottanta e rappresentano una documentazione sulla base della quale è possibile verificare i dati e le caratteristiche del patrimonio edilizio, ma soprattutto valutare le eventuali trasformazioni che, in un ventennio, si sono avute. Le schede originarie sono state organizzate in quattro pagine. Nella prima pagina si trovano i dati identificativi catastali, gli eventuali vincoli, una planimetria catastale in scala 1/2000 e una in scala 1/5.000 per la localizzazione, una classificazione per valore ambientale (rilevante, semplice scarso, nullo). Nelle due pagine successive si ha la datazione, le indicazioni sulla tipologia architettonica (trattata però in modo molto generico con definizioni tipo abitazione rurale, civile, annesso), i caratteri costruttivi, una indicazione dello stato di conservazione, una seconda classificazione per valore architettonico (notevole, rilevante, semplice scarso, nullo), la destinazione, l'identificazione di eventuali annessi. Nella quarta pagina, è definito l'intervento ammesso, sulla base dei valori assegnati. Le schede sono poi completate da fotografie che rappresentano l'aspetto più interessante della documentazione, in quanto, confrontandole con le attuali, consentono di valutare gli esiti degli interventi e delle trasformazioni recenti. Le schede, purtroppo conservate solo in fotocopia, sono state scansionate e recuperate per un loro uso, anche se le immagini non sempre sono di qualità. Per l'aggiornamento è stata fatta una nuova e completa battuta fotografica. È possibile quindi confrontare l'evoluzione dei caratteri edilizi, ma anche notare i nuovi manufatti realizzati in area agricola. Le schede sono diventate 353, delle quali 129 in Pianura e 224 in Collina e, come le precedenti, possono contenere più edifici.

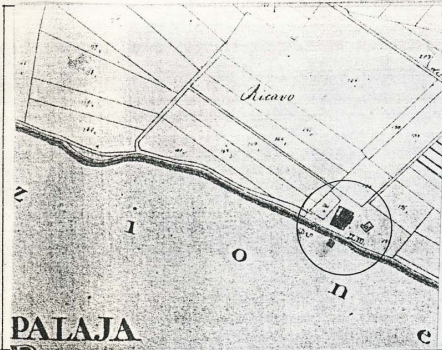
La nuova scheda è estremamente semplificata. In una prima fascia in alta sono individuati gli elementi identificativi del manufatto: il numero di riferimento in cartografia, il numero della vecchia scheda, la localizzazione, la classificazione nel

<b>Comune di Montopoli V/A</b> Variante al P.D.F. per le zone agricole  Tecnici incaricati: Arch. Sauro Di Sandro Geom. Daniele Campani (collaboratore)  Data rilievo		Toponimo <b>P. DI RICA VO</b>  Via  Frazione <b>Castel del Bosco</b>  Foglio di mappa  Part.		Intorno territoriale  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-size: 24px;">24</div>  Unita' edilizie <b>2</b>
--	--	--	--	---

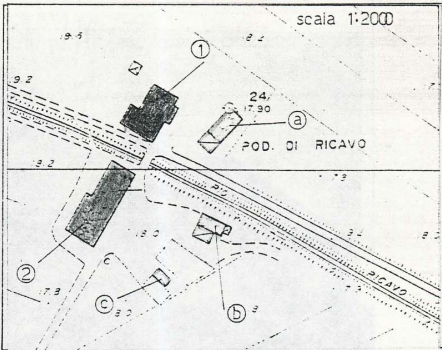
<b>LOCALIZZAZIONE</b>  <input checked="" type="checkbox"/> pianura <input type="checkbox"/> pedicollinare <input type="checkbox"/> mezzacosta <input type="checkbox"/> crinale	
<b>VALORE AMBIENTALE</b>  <input type="checkbox"/> rilevante <input type="checkbox"/> semplice <input checked="" type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> nullo	



**PALAJA**

scala 1:2000



VINCOLI	INSEDIAMENTO	VEGETAZIONE	ELEMENTI DI ARREDO
<input type="checkbox"/> idrogeologico <input checked="" type="checkbox"/> area protetta <input type="checkbox"/> paesaggistico <input type="checkbox"/> 1089/39	<input type="checkbox"/> edificio singolo <input checked="" type="checkbox"/> insieme edif. singoli <input type="checkbox"/> aggregaz. edifici <input type="checkbox"/> villa - fattoria	<input checked="" type="checkbox"/> seminativo <input type="checkbox"/> seminativo arborato <input type="checkbox"/> oliveti <input type="checkbox"/> vigneti <input type="checkbox"/> bosco <input type="checkbox"/> altre colture legnose <input type="checkbox"/> incolto	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

*Un esempio delle schede redatte negli anni ottanta e, a destra, la nuova versione semplificata della medesima. Una documentazione che potrà essere aggiornata con nuove informazioni nel tempo.*

Piano strutturale e la datazione. In una seconda fascia si ha la classificazione tipologica, la vera novità introdotta, lo stato di conservazione e la destinazione. In posizione centrale si ha la documentazione fotografica, con il confronto dove possibile fra foto nuove e quelle degli anni '80. Infine la scheda si conclude con le indicazioni dell'intervento ammesso ed eventuali prescrizioni.

Gli edifici storicamente documentati sul territorio, al catasto leopoldino (1835) e al catasto d'impianto (1939), sono classificati tenendo conto delle componenti e degli elementi principali che compongono l'edificio (per esempio volume principale, torre



**COMUNE DI MONTOPOLI VAL D' ARNO**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

sistema	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
PIANURA	24	Podere di Ricavo Castel del Bosco	Edilizia rurale di tipologia tradizionale articolo 9.3 PTC: bene culturale	<input checked="" type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input type="radio"/> C. T. R. / recente
<b>4</b>				

classificazione tipologica	stato di conservazione / destinazione
edificio di base di pianura singolo con scala esterna, loggia e arcate in facciata A) rustico B) edificio recente	L'edificio principale è in stato di abbandono e semidiruto, come il rustico A, mentre è in costruzione un nuovo edificio (B)

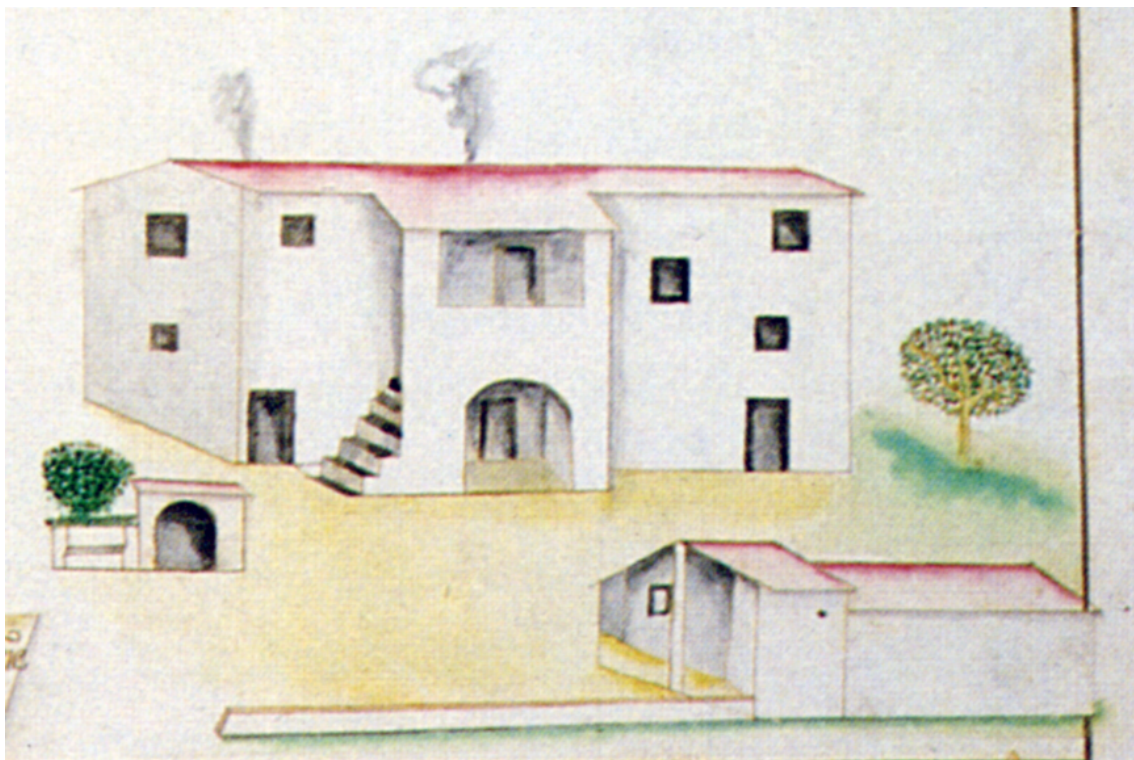


Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

colombaria, scale esterne, elementi caratterizzanti i prospetti). Aspetti che possono essere utili per meglio precisare cosa è opportuno conservare e cosa si può eventualmente modificare. L'edilizia recente è suddivisa in modo semplificato, come si precisa nel successivo paragrafo. Per tutti gli edifici, sulla base della classificazione tipologica, si propone l'intervento ammesso e le eventuali indicazioni particolari per gli interventi.

L'analisi tipologica offre indicazioni parametriche più oggettive. I giudizi di valore, come quelli delle schede precedenti (alto, medio, basso, nullo), quando non sono accompagnati da un esame particolareggiato dei singoli manufatti (oggi sempre più difficile per il tema della sicurezza, per il cambio sociale dei residenti, per i costi elevati

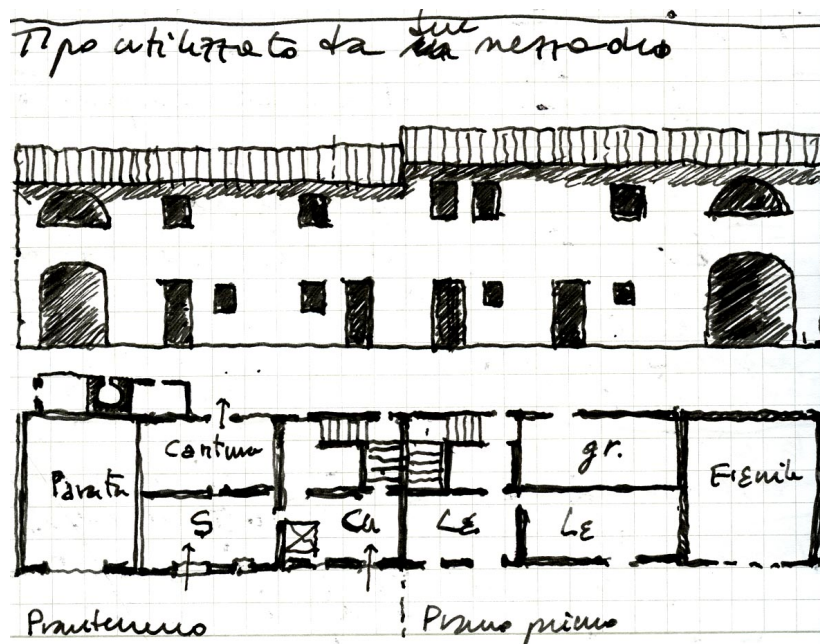




*Sopra un'immagine di una casa da lavoratore tratta da un cabreo settecentesco di una fattoria del pisano e, sotto, un disegno di Rosai di un casolare che presenta una tipologia simile. Le abitazioni rurali hanno spesso attirato l'attenzione di pittori e artisti per la sintesi plastica e funzionale che contengono.*

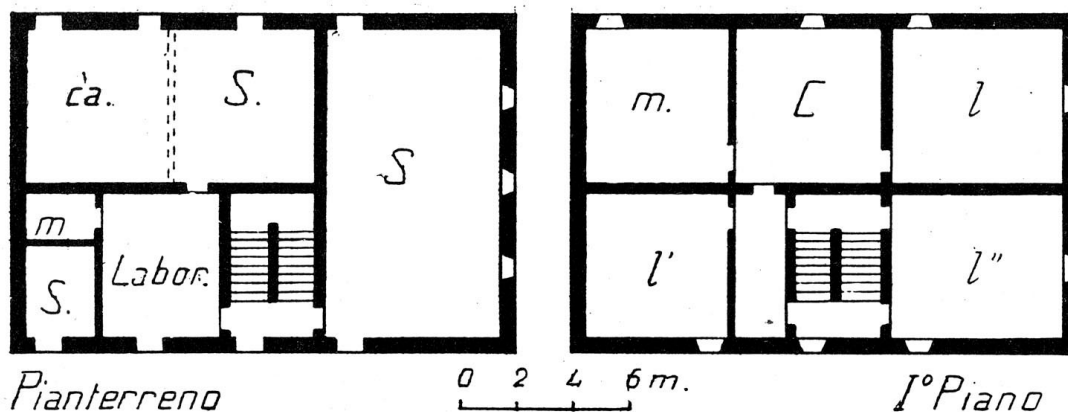







che tali operazioni comportano), si affidano ad impressioni legate alla diversa sensibilità dei rilevatori. In genere emerge che gli edifici tenuti peggio sono di valore scarso. Al contrario della realtà, in quanto proprio quelli, mantengono i contenuti storico-culturali. Con l'identificazione della tipologia si ha un quadro più certo e costante dei valori e di ciò che è necessario mantenere e cosa si può modificare in modo consapevole. L'analisi consiste nel riconoscimento e nello studio dei modelli edilizi che si trovano ripetuti nel territorio. Sono quindi un valore, in quanto rappresentano l'intera comunità, il suo modo di vivere e la sua evoluzione nel tempo. Come si diceva, diventano più chiari gli aspetti da conservare e, conoscendo le regole profonde e la cultura materiale che ha dato un determinato prodotto edilizio, è possibile introdurre in modo consapevole gli elementi di trasformazione e miglioramento necessari per adeguare il patrimonio edilizio alle esigenze contemporanee.

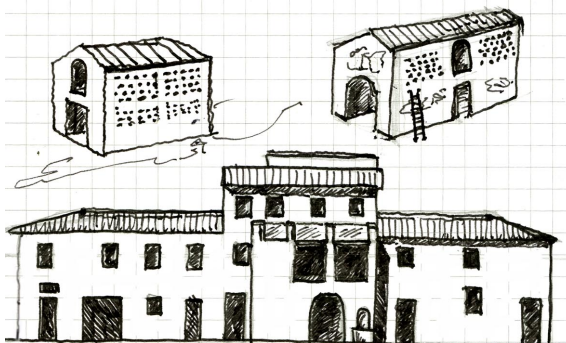
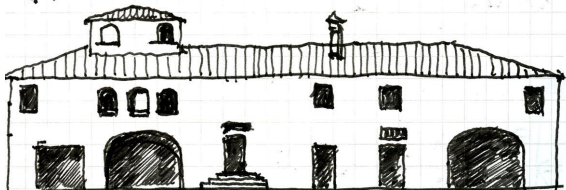
*Sopra schizzo di studio di una casa rurale: si tratta di un tipo con scala interna aggregato per due mezzadri. Sotto, una pianta di un casolare in collina, tratta dal famoso volume di Renato Biasutti *La casa rurale della Toscana*.*




Montopoli: abitazione del tipo dell'alta collina con scale interne  
(rilev. da F. Guicciardini).



14) Santa Caterina Corsica vecchia 



2) Casale Roccaglio - Edificio diacronico di  
più abitazioni aggregate con loggia/sala  
esterna. 

Il secondo aspetto può derivare dall'idea che ogni intervento su un singolo edificio non risponde solo alle esigenze del suo proprietario, ma partecipa ad un disegno più generale che è quello di tramandare una storia e una cultura dell'intera comunità. Sulla base dei valori tipologici si tratta quindi di procedere quasi ad una presa d'atto di responsabilità dei singoli nei confronti della comunità. E quindi consente di capire perché ci sono diverse modalità di intervento. Infine, terzo aspetto, legato alla precedente considerazione e dedicato soprattutto all'azione di governo dell'amministrazione comunale, la responsabilità dei singoli, nella conservazione del patrimonio edilizio, può essere sostenuta dalla collettività con sconti fiscali, minori oneri, risparmio nei servizi comunali.

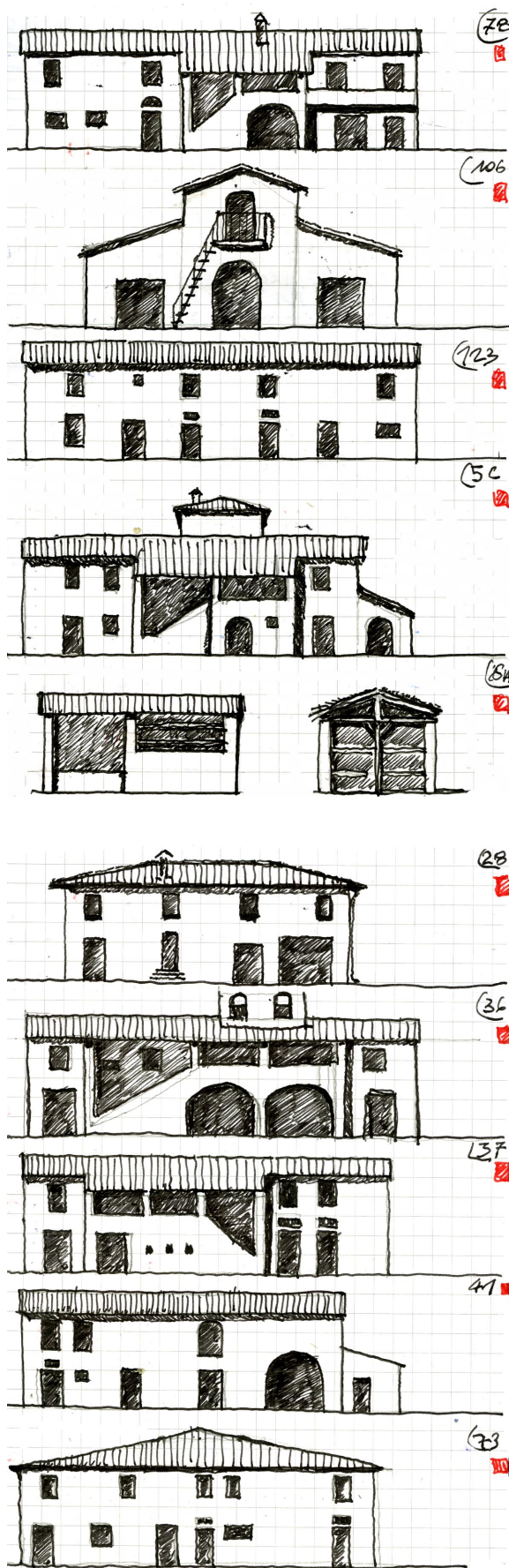
La ristrutturazione edilizia è ormai diventata un intervento generico che può consentire demolizioni e trasformazioni integrali di qualunque manufatto, senza

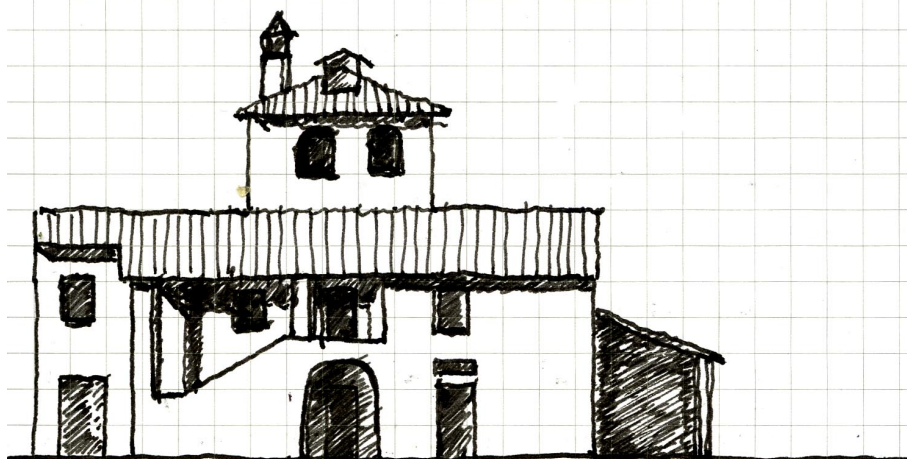
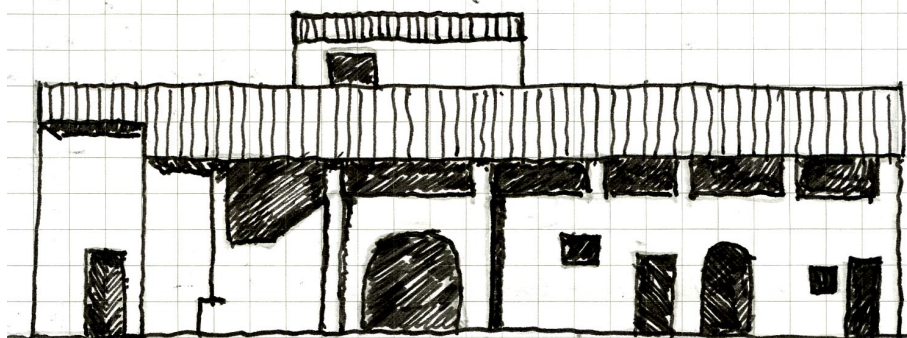
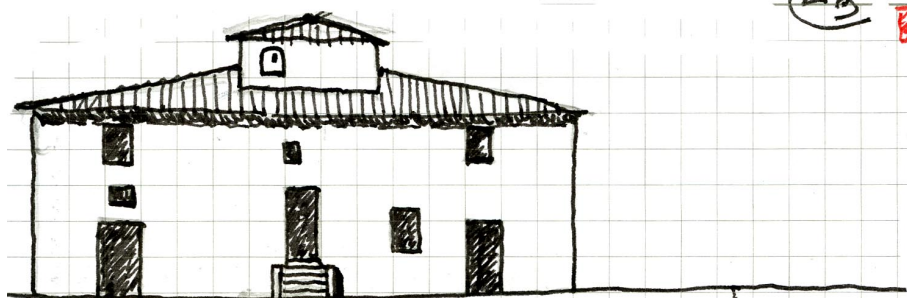


una valutazione attenta delle specifiche caratteristiche.

Il restauro deve essere compreso non come un intervento che consente meno, all'interno di una graduatoria progressiva che, partendo dalla manutenzione edilizia, arriva alla ristrutturazione urbanistica. Ma come un metodo operativo che si orienta secondo determinati obiettivi culturali, suggeriti dalle caratteristiche del manufatto su cui si interviene, in relazione ad esigenze abitative che, insieme, devono dettare le risposte progettuali. Deve essere allora interpretato sia in un'idea di conservazione, cioè di mantenimento o di consolidamento di un bene. Ma anche in un'idea di restituzione e di riuso che proponga gli adeguamenti necessari, utilizzando materiali e tecniche tradizionali e soluzioni proprie del tipo di edificio nel quale si interviene. Per questo è importante un apparato documentale, grafico, fotografico e di ricerca della storia culturale e materiale del periodo di costruzione, delle forme e delle strutture di un fabbricato, ma anche del paesaggio nel quale si inserisce. Se noi osserviamo gli interventi realizzati sul patrimonio edilizio fino a non molti anni fa, possiamo notare che queste riflessioni non sarebbero state necessarie. Infatti la continuità culturale di chi abitava queste case e le conoscenze delle tecniche tradizionali di chi vi interveniva ha quasi sempre avuto la sensibilità di realizzare opere che bene si inserivano nel quadro evolutivo del patrimonio edilizio. Solo le più recenti tendenze, nelle quali prevalgono gli interessi immobiliari, si portano dietro interventi maggiormente trasformativi che hanno bisogno di un più attento controllo.

*In queste pagine e nelle successive, disegni di studio dei vari tipi di casolari di pianura e di collina, con scala interna od esterna.*





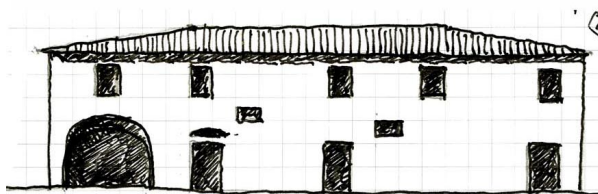
*Casa colonica per una famiglia,  
con porta esterna e torretta  
colombiana*

## 5) Il patrimonio edilizio e i modelli tipologici

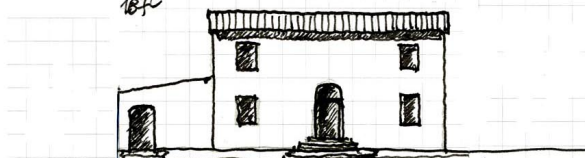
Il lavoro di schedatura si è rivelato piuttosto complesso, in quanto non è stato facile fotografare gli edifici. È un segno della progressiva privatizzazione della campagna, con la recinzione dei resedi, conseguente alla trasformazione della residenza rurale, collegata al lavoro dei campi, in abitazione isolata di un ceto urbano. Le fotografie nelle vecchie schede, anche per questo motivo, sono una documentazione importante da recuperare in originale.



Dalla nuova schedatura emerge un patrimonio edilizio storico che ha avuto ristrutturazioni e trasformazioni, ma che annovera molti esempi integri, sia nelle strutture edilizie che nel rapporto con il territorio di riferimento. Per questo è importante inquadrare bene i manufatti dal punto di vista storico-tipologico, così da indicare un sistema di interventi di restauro in grado di conservare i manufatti, pur garantendo il loro riuso abitativo. Sarebbe dunque opportuno affiancare alle norme tecniche d'attuazione un piccolo manuale degli interventi, corredato anche con esempi positivi e negativi, che possa essere da guida all'azione dell'ufficio tecnico e degli operatori del settore, che sempre di più possono provenire da realtà estranee alla cultura tecnica tradizionale di questi luoghi. Complessivamente il patrimonio edilizio della pianura è quello più conservato, soprattutto per i problemi posti dai vincoli idraulici. Gli edifici più trasformati si trovano nelle parti più facilmente accessibili, in prossimità delle aree urbane e in collina, lungo i crinali maggiormente battuti, quando da agricola la casa diventa una residenza *urbana* di campagna, come già notato in precedenza.



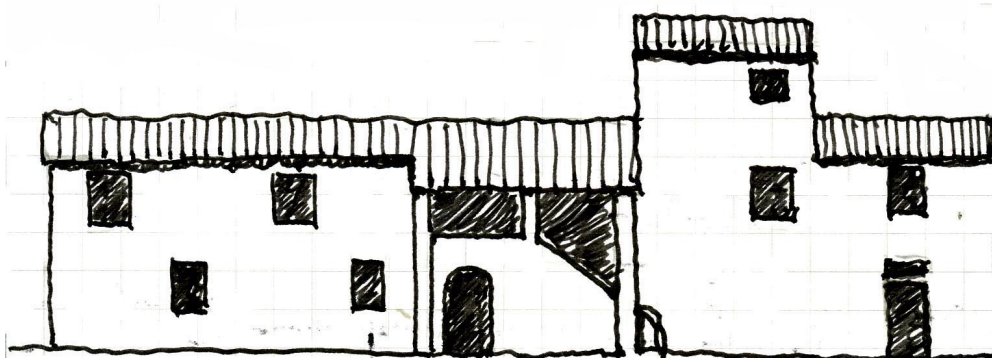
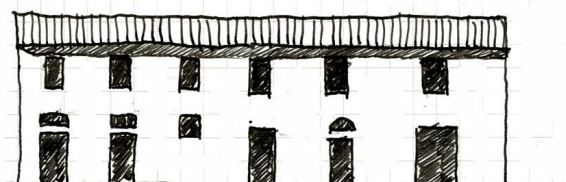
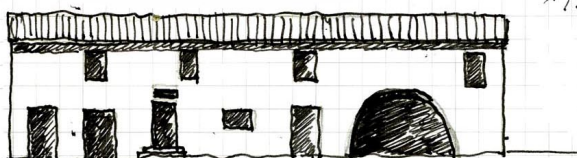
187C



55)



199







I complessi rurali in condizioni identiche, salvo il loro abbandono, al secondo dopoguerra, sono 49. Di questi 25 sono in collina, mentre 24 sono in pianura, fra i quali 15 in area di vincolo idraulico. Il vincolo, per non essere la dimostrazione di un confuso e cattivo funzionamento delle disposizioni normative, deve comunque consentire il restauro degli edifici senza la loro demolizione, visto che sono sul territorio da un secolo e mezzo. Rappresentano una testimonianza di grande importanza e per essi è necessaria una particolare attenzione, sia per il controllo degli interventi di riuso, che per evitare il rischio di perderli con il deterioramento delle loro condizioni strutturali e delle componenti edilizie. Molti sono già semi diruti, soprattutto negli ambiti più appartati del territorio comunale, per cui è importante inserire nella categoria del restauro il concetto di ripristino tipologico e filologico, in modo da recuperare il significato culturale di una presenza secolare sul territorio.

Gli edifici e i complessi che sono stati considerati più significativi rappresentano dunque dei beni culturali, individuati anche dal PTC della Provincia. Per tale definizione sono

*Sopra in alto e a destra, due tipi edilizi nella pianura dell'Arno e, in basso, due foto di casolari di collina con scala esterna in stato di abbandono. Il recupero di tali manufatti è un problema da risolvere.*







state valutate:

- le componenti tipologiche: caratteri del volume, morfologia, tipo di aggregazione, elementi particolari quali torrette colombarie, logge, scale esterne;
- le componenti edilizie: copertura e finitura della gronda, strutture verticali e orizzontali, aperture e serramenti, pavimentazioni;
- il rapporto con il proprio intorno: pavimentazioni esterne, recinzioni, spazi di lavoro e rapporto con i rustici.

Per tali edifici gli interventi più appropriati sono quelli del restauro, e la relazione di studio allegata ai progetti, può essere utile per l'aggiornamento della schedatura in possesso del Comune. L'obiettivo generale è quello di realizzare, con il contributo di progettisti e operatori, un manuale degli interventi che si basi sui rilievi dell'esistente, sullo studio dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, sull'osservazione della documentazione fotografica e dei documenti d'archivio.

Negli interventi di restauro fra le componenti morfologiche e gli elementi che ne caratterizzano il tipo è importante considerare:

- tipo di agglomerato: lineare, a corte, con aia comune, borghetto;
- caratteri del volume e forma: a pianta rettangolare, quadrata, con torre;
- presenza di scala esterna o ballatoio;







- torretta colombaria e posizione;
- logge e aperture ad arco: una o più di una, a due arcate, con arco ribassato, ad ansa di paniere;
- disposizione interna: posizione della cucina, delle scale, posizione degli ambienti di lavoro (rustici interni), delle camere.

Per le componenti edilizie devono essere analizzate:

- le coperture: a capanna, padiglione, mezza capanna; la finitura della gronda, uno degli elementi più delicato negli interventi di restauro e che maggiormente denuncia il grado di conservazione e la qualità dell'intervento; il manto di copertura, i caratteri dei camini;
- le strutture verticali con i caratteri dei muri portanti: in pietra, laterizio, misto e la loro disposizione; gli intonaci e i colori;
- le strutture orizzontali: in legno, in muratura, miste e i caratteri e la disposizione delle pavimentazioni;
- le aperture, caratterizzate da specifici rapporti tra larghezza e altezza per finestre, porte, portoni, porticati, loggiati, porte carraie, mandolati e ammagliati, e i serramenti;
- gli elementi di valore architettonico;
- il rapporto con l'esterno con particolare attenzione per ammattonati e recinzioni.

*Immagini che documentano alcune componenti edilizie: in alto porta con architrave in pietra, a sinistra, esempio di ammattonato in un'aia e, sotto, vari esempi di ammagliati.*





**I modelli tipologici.** L'individuazione dei modelli tipologici è la seguente:

**Edificio specialistico religioso:** chiese, pievi, oratori, cappelle. Sono considerati sia gli edifici tuttora utilizzati con la stessa funzione sia quelli trasformati per cambio di destinazione. Hanno avuto un ruolo di riferimento per gli insediamenti rurali e per l'organizzazione funzionale. Gli edifici identificati nel territorio sono soltanto 6 e il più importante è Santa Maria del Soccorso.

Sono ammissibili interventi di restauro che comprendono la conservazione e il ripristino dell'impianto originario e degli spazi circostanti, degli elementi architettonici e decorativi. Le destinazioni sono quelle originarie o per altri servizi e attività sociali, amministrative, compatibili con i caratteri strutturali e tipologici.

**Villa, Villa/fattoria:** si definisce per il suo impianto tipologico ma anche per la sua valenza paesaggistica, espressa dalle pertinenze aperte, giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni).

Il territorio comunale è di piccole dimensioni per cui solo in un caso si riscontra l'assetto della villa che assume un ruolo guida nella gestione del territorio, dall'epoca moderna, fondato sul sistema di fattoria con la suddivisione del territorio in poderi condotti a



*A destra villa con le sue pertinenze da una carta settecentesca e, sotto, la villa di Varramista nel suo contesto*



mezzadria. Si tratta della villa di Varramista, attribuita a Bartolomeo Ammannati. Intorno ad essa il giardino all'italiana, con la cappella e i vari edifici della fattoria e la proprietà di 400 ettari. Nel territorio si trovano nove complessi edilizi dei poderi, dei quali tre ristrutturati per accoglienza turistica.

Complessivamente i complessi classificati villa sono due, per i quali sono compatibili interventi di restauro che comprendono la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, loggiati ed eventuali porticati), i muri portanti interni ed esterni, i solai, le coperture, gli ambienti di particolare pregio per le caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni o a travi lignee, affreschi, stucchi pavimenti e impiantiti vari. Nella definizione degli interventi di restauro devono essere ricompresi i giardini e i parchi, gli elementi decorativi, viali di accesso e percorsi complementari all'organizzazione delle varie attività.

La destinazione d'uso può essere quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni, quella di residenza suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non sconvolgano l'impianto distributivo, quella di servizi pubblici o privati, di natura culturale o ricettiva, quella di attività terziarie quali uffici di rappresentanza o attività adattabili.

**Edificio di base, casa da lavoratore:** sono le case coloniche con destinazione residenziale e produttiva e i relativi annessi la cui presenza è documentata nelle carte del catasto leopoldino del 1825 circa e in quelle del catasto d'impianto del 1940. Quest'ultimo è l'anno intorno al quale possiamo considerare conclusa la realizzazione delle case che rientrano nell'indagine tipologica.

Le case coloniche sono del tipo pisano di pianura, più raramente del tipo di collina. Possono essere singole o aggregate per due famiglie, più raramente per un numero maggiore di famiglie.

In genere sono caratterizzate da una pianta rettangolare allungata, tetto a due spioventi a capanna e carraia con fienile incluso nell'edificio. Quando aumenta il numero delle







famiglie la pianta può essere quadrata o comunque maggiore è lo spessore del corpo di fabbrica e il tetto diventa a padiglione. Gli edifici sono in muratura di laterizio o più raramente mista, le strutture orizzontali in legno, in genere sono intonacati. Le porte sono ad architrave in mattoni e nelle zone rivolte verso le colline in pietra unica, quelle ad arco sono rare e, in genere, novecentesche. Le finestre sono a vetri, senza imposte o tettoie. La grondaia è poco sporgente, per nulla il gioghetto e la copertura è con tegole ed embrici. Nelle case più vecchie è pure frequente la colombaia.

Elemento caratterizzante è la posizione della scala, che può essere interna od esterna a formare una loggia, liscia nei pilastri, in rari casi completati da un rustico capitello.

Nel caso di scala interna la cucina si trova a piano terra con la stalla e la cantina che hanno ingressi propri. Dalla cucina parte la scala verso il primo piano dove si trovano le camere e il granaio. Nella collina si ha la posizione della cucina al primo piano, sempre con le scale interne, realizzando così il tipo della collina toscana. Il fienile è generalmente separato insieme con la parata per i carri: l'areazione è ottenuta con la disposizione di mattoni a griglia detta ad ammagliato o mandolato.

Nel caso di scala esterna, essa è addossata alla facciata e il pianerottolo è protetto da una tettoia ottenuta prolungando i correnti del tetto. Carraia e fienile nei casi più vecchi sono ancora nell'abitazione, mentre più recentemente sono costruiti staccati. Sotto la scala esterna si apre ad arco il celliere. Il forno è addossato all'esterno, più raramente è in casa. Al primo piano si ha la cucina, con le camere e il granaio, mentre a piano terra si trovano i vari ambienti di lavoro.

Le **case novecentesche** ripetono in tono minore le tipologie precedenti mantenendo una pianta rettangolare; le logge tendono a sparire definitivamente, così come la torre colombaria, in quanto i rustici sono staccati. Si tratta di fienili e granai a due piani, con tetto a capanna, caratterizzati dai tamponamenti alveolati in laterizio. Gli edifici sono intonacati con murature prevalentemente in laterizio e l'ingresso principale è caratterizzato da un portone ad arco, che tende ad imitare i modelli urbani.

*A sinistra un esempio di casa a pianta rettangolare con tetto a padiglione, scala interna e carraia ad arco. Sopra, casolare per una famiglia con scala esterna e forno addossato ad essa*

Sono compatibili interventi di restauro, nel caso di modelli tipologici conservati di particolare pregio, di ripristino filologico quando presenti demolizioni, di ristrutturazione o di ripristino tipologico nei casi già modificati con progetto recente, da definire precisamente in modo da non produrre trasformazioni stravolgenti del tutto le caratteristiche dei manufatti.

La tendenza degli interventi recenti ha comunque messo in evidenza che le principali trasformazioni non avvengono sugli elementi strutturali, quanto in un cambiamento di funzione. La casa colonica si trasforma in villetta o in un condominio (e la campagna di conseguenza si *villettopolizza*). Per questo le vie poderali e vicinali si privatizzano, le aie vengono suddivise secondo il modello delle case a schiera, i resedi vengono recintati e resi impermeabili alla vista da siepi e le logge diventano garages. Le facciate vengono intonacate in vari materiali e colori, le finestre si regolarizzano, si ampliano e si dotano di archi, persiane, inferriate, scale esterne. Proprio su questi aspetti dunque è opportuno sviluppare una riflessione nel corso dell'elaborazione delle norme di piano.

**Edificio specialistico:** fornaci, mulini, frantoi, fondamentali nell'organizzazione tradizionale della campagna.

Sono compatibili interventi di restauro, nella modalità del ripristino tipologico, e interventi di ristrutturazione edilizia da definire in modo da garantire le caratteristiche dei manufatti. La destinazione d'uso può essere quella della residenza, di servizi pubblici o privati, di natura culturale o ricettiva.

**Gli edifici recenti:** ai tipi edilizi consolidati nel tempo si affiancano gli edifici recenti e quelli realizzati senza un chiaro riferimento ad un modello tradizionale o contemporaneo, per i quali non si prevedono regole di conservazione, se non la cura per l'inserimento paesaggistico e per quello ambientale. Possono essere distinti, in prima approssimazione, nelle seguenti categorie:

- edificio recente residenziale
- annesso e capannone agricoli
- edificio produttivo

**Edificio recente residenziale:** sono gli edifici realizzati dopo il secondo dopoguerra che non seguono modelli tipologici precedenti e legati alle attività rurali, edifici realizzati nell'anno di moratoria della legge ponte, villette e altri immobili di recente edificazione.

Sono compatibili interventi di ristrutturazione, demolizione, ampliamento da determinare anche a seguito di verifiche degli orientamenti dell'amministrazione. Le destinazioni sono residenziali e tutte quelle conciliabili con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono opportuni interventi di completamento delle urbanizzazioni, per quelle operazioni edilizie che si sono manifestate quasi come lottizzazioni spontanee. Inoltre sono necessarie le indicazioni per la cura degli spazi aperti e per il migliore inserimento nel contesto paesaggistico dell'esistente e dei nuovi interventi.

**Annesso e capannone agricolo:** sono gli edifici necessari all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione, in alcuni casi ancora utilizzati a fini agricoli, in altri casi non più utilizzati a fini agricoli.



Nel caso mantengano la destinazione agricola gli interventi ammessi potranno essere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel reseau, ampliamento, fino ad un massimo di 300 meri cubi. Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale andrà valutato molto attentamente e tali interventi andranno conteggiati nel dimensionamento, da sottrarre alla quota del patrimonio edilizio esistente da ristrutturare o sostituire. I progetti dovranno dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nel Piano strutturale.

**Edificio produttivo:** sono gli edifici produttivi di recente realizzazione compresi i piazzali per depositi di vario genere, talvolta precari.

Sono compatibili interventi di ristrutturazione, demolizione, ampliamento, nuova edificazione da determinare nel corso del lavoro anche a seguito di verifiche degli orientamenti dell'amministrazione.

Anche in questo caso è opportuno indicare gli interventi necessari per la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, per il migliore inserimento paesaggistico e ambientale con l'indicazione degli elementi per le verifiche degli effetti ambientali.

*Sotto un annuncio preso da internet, che pubblicizza un edificio rurale di Montopoli, dal quale si comprendono le trasformazioni dei caratteri dei manufatti, collegate alle aspettative commerciali.*



#### Descrizione

Splendido rustico di 300mq completamente ristrutturato, accesso con strada riservata, splendida vista, completamente recintato. Munito di 4 ampie camere, 4 grandi bagni, 2 cucine abitabili ambedue in muratura, di cui una con braciere, tinello, due sale, locale lavanderia. Sull'esterno sono inoltre presenti una cantina, un grande forno a legna con annesso braciere al fianco, entrambi coperti da ampia tettoia, piccolo locale per usi vari. Ampio giardino con ampia piscina di 6x12m completa di locale spogliatoio con bagno oltre a ulteriore piccolo locale per attrezzi da giardino ecc. Impianto di irrigazione. Ampia zona di proprietà intorno all'edificio completamente recintata. Rif. PLANET129 Montopoli in Val d'Arno è un comune di 11.012 abitanti della provincia di Pisa. Fu qualificato da Giovanni Boccaccio Castello Insigne per le sue possenti fortificazioni. Scavando nel sottosuolo di Montopoli in Val d'Arno sono stati rinvenuti materiali che parlano di insediamenti umani molto antichi, d





## 6) La gestione dell'esistente: il quadro dettagliato del patrimonio edilizio

La definizione degli interventi ammessi negli edifici esistenti si basa su un lavoro di approfondimento del Quadro conoscitivo, con il quale è stato indagato il patrimonio edilizio urbano e quello extraurbano.

Il patrimonio edilizio urbano è stato identificato nel suo percorso evolutivo, sintetizzato in una serie di tavole a colori, nelle quali si è analizzato anche l'uso del suolo, in quanto ambiente di riferimento dell'edificato stesso. Questa operazione è stata utilizzata anche per il lavoro di aggiornamento della cartografia di base, effettuato con metodi speditivi. Per i dati statistici relativi al patrimonio immobiliare si rimanda invece al Quaderno 2.

L'edilizia è stata suddivisa seguendo il seguente schema:

a) **edifici al catasto d'impianto**, che costituiscono il patrimonio edilizio storico. Identificano la *città di antico regime* e comprendono gli edifici realizzati al 1842, rappresentati al catasto leopoldino, e quelli realizzati al 1945, individuati dal catasto d'impianto. Su di essi si è sviluppato un ulteriore approfondimento analitico, con la revisione e l'aggiornamento della schedatura dei singoli manufatti che era stata realizzata in occasione della redazione dei piani di conservazione dei centri storici. Oltre che una testimonianza e un valore culturale e architettonico, l'edificato storico rappresenta più del 35% dell'intero patrimonio immobiliare e, per la sua complessità, sarà trattato in modo particolareggiato in uno specifico capitolo.

b) **edifici al 1975**, che rappresentano la crescita del dopoguerra e la fase della prima industrializzazione: *la città del boom economico*. Coincide con la fine della mezzadria e con l'inurbamento con il quale si produce un nuovo modello insediativo, passando dalla città compatta ad una più rada, che si localizza in prossimità dei nuovi posti di lavoro e nei luoghi dove si concentrano i servizi. È caratterizzata soprattutto da un'edilizia mono-plurifamiliare di case isolate realizzate in genere al centro del lotto di appartenenza. In un primo momento le case si costruiscono lungo le viabilità principali e le strade esistenti, per poi realizzare fragili trame di strade d'impianto per consentire l'ispessimento dell'edificato, in una logica più tipica del tessuto di completamento. In genere corrispondono alle esigenze delle singole famiglie, prima che ad una logica di mercato. Rappresentano più del 30% del patrimonio edilizio complessivo.

c) **edifici al 1995**, che definiscono una fase di consolidamento e di riflessione del processo di trasformazione avvenuto, con un rallentamento del ritmo di edificazione: *la città della ristrutturazione*. Il consolidamento consiste in una serie di interventi di completamento che saturano il tessuto recente. La riflessione sta nel tentativo di inserire elementi di ristrutturazione, elaborati con la revisione del Programma di fabbricazione, con interventi pubblici che puntano all'adeguamento degli standard e dei servizi con la realizzazione di piani di edilizia economica e popolare. Rappresentano circa il 15% del patrimonio edilizio.

d) **edifici al 2005** ed e) **edifici successivi al 2005**, che definiscono la fase recente dell'evoluzione urbana e sono frutto del Regolamento urbanistico vigente, nel

quale erano ricompresi programmi edilizi pensati nei piani precedenti che hanno avuto una lenta attuazione. Per questo gli edifici in parte si presentano come completamenti della fase precedente, in parte con profili di novità: questi ultimi definiscono la *città del mercato*, messa in crisi dalla recente congiuntura economica generale. La città del mercato è contraddittoria in quanto è sregolarizzata ma piena di regole ed è caratterizzata dalla presenza di nuovi edifici che mettono insieme caratteri tipologici e distributivi diversi, producendo un'edilizia con forme insolite e soluzioni tecniche estranee alle tradizioni operative, con l'obiettivo del massimo sfruttamento fondiario dei terreni. È un'edilizia prodotta da operatori immobiliari, che si rivolge ad un'entità astratta (il mercato) e non ha come committenti la famiglia o l'utente finale, come nelle fasi precedenti, almeno fino ai primi anni novanta.

In queste tavole analitiche, come detto, è documentato l'uso del suolo, per cogliere le relazioni fra l'edificato e il paesaggio dove si inserisce e di cui è parte essenziale. Con una rappresentazione più espressiva che tecnica, (a destra è riprodotta la legenda) si sono identificate:

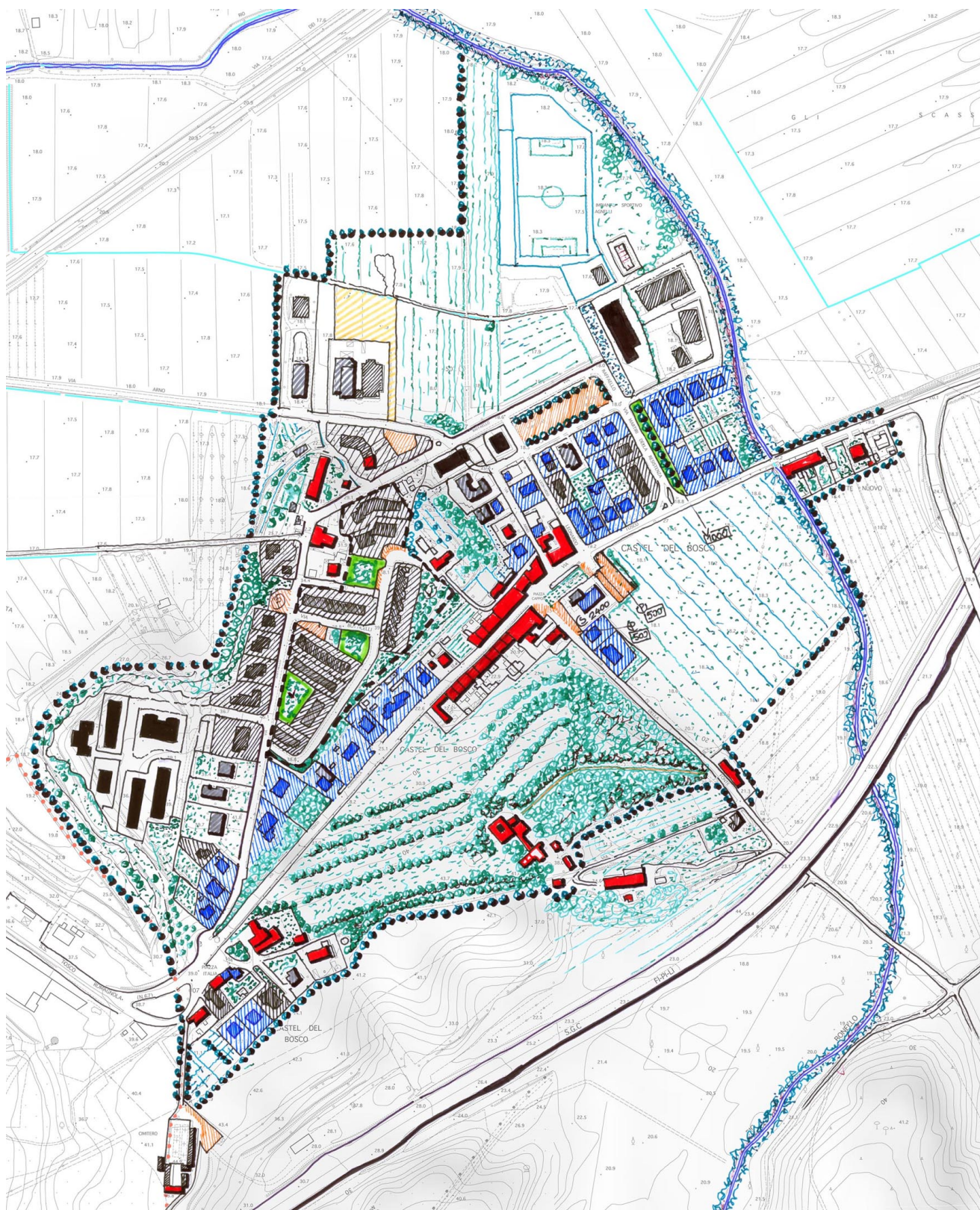
- le forme del terreno, che influenzano moltissimo la collocazione degli edifici e il carattere del paesaggio;
- le principali componenti del mosaico paesaggistico di cui è necessario tenere conto per la manutenzione e l'eventuale proposta di modifica della destinazione d'uso dei suoli: alberature, oliveti, vigneti e coltivazioni arboree, orti e aree agricole interne, boschi interni o adiacenti al limite urbano, aree libere e incolti;
- le invarianti strutturali e i percorsi pedonali e ciclabili, che completano il quadro delle componenti importanti per la definizione del quadro paesaggistico;
- gli spazi pubblici, i servizi, le aree non edificate che svolgono una funzione nella costruzione della scena urbana.





Vediamo i caratteri che si presentano nelle singole realtà urbane, che corrispondono alle UTOE nelle quali è stato suddiviso il territorio comunale.

## CASTEL DEL BOSCO







Pur essendo uno dei borghi storici del comune, l'area urbana è cresciuta e si è strutturata recentemente. L'insediamento storico era infatti distinto in piccoli nuclei, fra i quali il principale era quello di servizio lungo la statale. Fra i nuclei storici, intorno ai quali si è avviata la costruzione dell'edificato, si distinguono:

- il borghetto formato sul poggio a sud della S.R. 67 intorno alla chiesa di San Brunone, con l'emergenza architettonica e paesaggistica della villa Braccini;
- l'edificato lineare originato dalle antiche funzioni di posta per il cambio dei cavalli;
- i complessi rurali leopoldini inseriti nel tessuto residenziale.



*In alto l'edificato lineare storico, originato dalle funzioni di posta per il cambio dei cavalli. Si nota il tessuto edificato realizzato fino agli anni settanta, che ispessisce l'area urbana, per l'uso di una tipologia edilizia diversa: l'edificio isolato al centro del lotto. Sopra, cerchiato, un complesso rurale di origine leopoldina inserito nel tessuto recente. In primo piano il PEEP.*





*Un isolato di edilizia rada degli anni settanta, di case mono o plurifamiliari, realizzate su singoli lotti che, accostandosi, producono un verde privato centrale con orti o giardini. Alle spalle edifici produttivi della seconda metà dei novanta o più recenti. L'insediamento di Castel del Bosco è infatti completato da due aree produttive specializzate, per le quali si possono ipotizzare riconversioni funzionali se le attività non decollano. Oltre l'area produttiva si nota il complesso sportivo, anch'esso da qualificare in relazione all'accessibilità e alla eventuale diversificazione delle funzioni. Il progetto può essere studiato con la sistemazione della piazza Berlinguer che ora si apre sui campi coltivati. Il Rio Bonello, sulla destra, rappresenta un'importante struttura di valore paesaggistico, oltre che idraulico, da considerare una risorsa come verde di connettività e una guida per i progetti di qualificazione urbana e di completamento del tessuto edificato. Sull'intera area vi sono comunque da considerare i vincoli di natura idraulica.*

L'area residenziale si è configurata utilizzando le strade storiche che, formando una specie di triangolo, univano i nuclei originari. La nuova edificazione è andata ad occupare le parti vuote fra i nuclei storici con edilizia che si è caratterizzata, in una prima fase, per la disposizione lineare lungo le viabilità d'impianto. La tipologia è quella di edifici singoli, mono o plurifamiliari, collocati in genere al centro del lotto di appartenenza. Fino ad oggi, soprattutto nei casi di urbanizzazione più semplice, si è continuato a realizzare edilizia secondo il modello consolidato negli anni precedenti, andando ad occupare, con una lottizzazione lineare, i terreni lungo le viabilità principali, fino ad una loro saturazione. Per le urbanizzazioni più articolate, in quanto su porzioni di terreni non infrastrutturati e di più complessa definizione morfologica, si sono introdotti interventi unitari, PEEP o lottizzazioni private. Hanno occupato porzioni più consistenti di territorio, importando tipi edilizi estranei, in precedenza, ai caratteri dei luoghi, utili per il maggiore sfruttamento fondiario, necessario anche per l'impegno economico e l'elevato costo dei terreni. Questi interventi hanno contribuito a dotare l'area urbana di spazi pubblici, in alcuni casi da qualificare per una effettiva e migliore fruizione dei cittadini. L'attuazione non sempre unitaria degli edifici, dovuta alla complessità e all'impegno degli interventi, in rapporto alla realtà nella quale si opera, ha





*Il PEEP, collocato nel cuore dell'area urbana recente, è costituito da 54 unità immobiliari, con una superficie territoriale di mq 21.000, e un volume di mc 18.500. Unisce tipi edilizi diversi: edifici a blocco lineare, a schiera, quadrifamiliari, che corrispondono a diverse modalità attuative e utenti.*

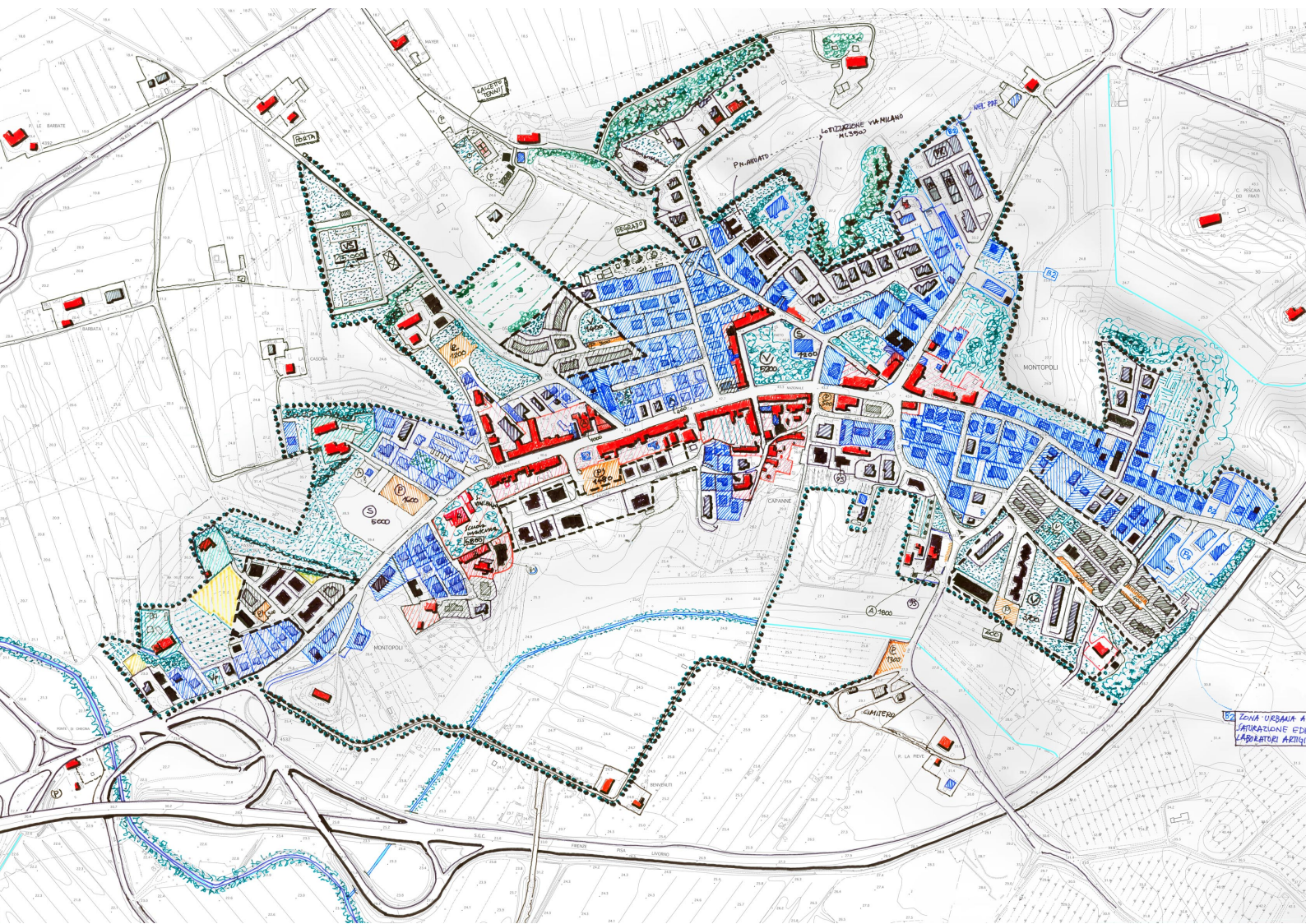
comportato un uso di vari tipi edilizi e di soluzioni architettoniche, che non contribuiscono alla definizione tradizionale del quadro urbano. Anche per le limitazioni imposte dal rischio idraulico, non ha del tutto assunto una chiara connotazione urbana.



*La lottizzazione il Poggio, prevista con il Regolamento urbanistico vigente, è un'estensione dell'edificato su un falsopiano al confine con Pontedera. È quasi completata, con 31 unità immobiliari, in tipi edilizi vari, per una superficie territoriale di mq 26.000, un volume di mc 13.400 e un residuo di mc 1.600.*



## CAPANNE



*Sopra la tavola di analisi del tessuto edificato di Capanne e, a destra, una sua veduta aerea.*

*La strada è l'asse centrale che corre sul crinale e l'edificato tende ad allungarsi e diffondersi nelle varie direzioni, alla ricerca di una forma che lo contenga.*

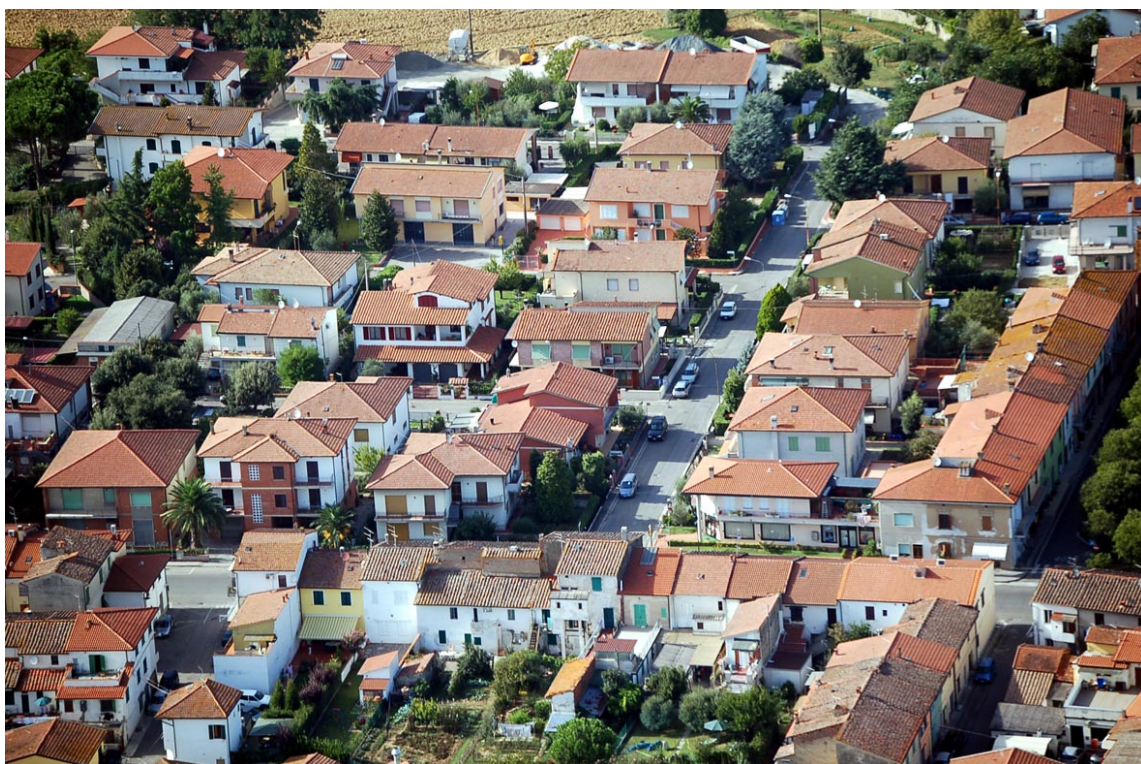






Capanne è costituito da un insediamento lineare lungo la viabilità matrice, elemento generatore dell'abitato, e dalle aree urbane di recente formazione, a carattere più rado, che si sono andate a collocare sul crinale, per poi intaccare i versanti.

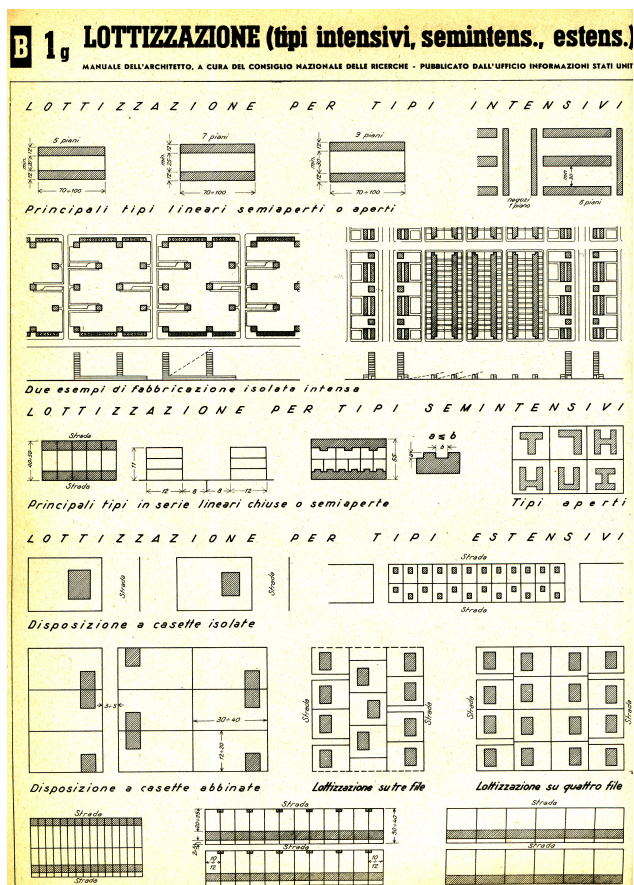
*In alto si nota la cortina compatta di case a schiera che segue la viabilità matrice o che si dispone perpendicolare ad essa, formando il principale spazio collettivo di Capanne: piazza Vittorio Veneto. Nei vuoti lasciati dall'edilizia del primo novecento, si è sviluppata, fino a saturarsi negli anni settanta, un'edilizia più rada di case mono o plurifamiliari, disposte al centro del proprio lotto. Nella foto sotto si nota, pur nella varietà dei retri, il disegno unitario prodotto dall'uso di un medesimo tipo edilizio (la schiera) e la varietà delle soluzioni nel tessuto rado, che con più difficoltà produce un effetto urbano.*





È il centro edificato che si è formato più recentemente, imponendosi per la posizione baricentrica e di facile accesso dalla superstrada. Il nucleo più antico, che si individua nel catasto leopoldino, era costituito da poche case sparse, da cui il toponimo, disposte lungo la viabilità principale. Nel primo novecento si è realizzata una cortina lineare compatta di edilizia che segue sempre la viabilità principale, ma con una deviazione perpendicolare che è andata a formare piazza Vittorio Veneto, lo spazio che forse meglio definisce la scena pubblica urbana. Partendo dai vuoti lasciati dall'insediamento lineare di crinale, si è sviluppata la crescita fino agli anni '70 (in blu nella cartografia sopra). Si tratta di lottizzazioni a bassa intensità monofunzionali e prive di spazi pubblici. Sono costituite da edifici isolati mono o plurifamiliari (villette, piccoli blocchi) che in genere si collocano al centro del lotto, aggregati in file parallele. Nei casi dove il tessuto edificato si ispessisce maggiormente, si realizza una viabilità d'impianto, per garantire gli accessi. In questo modo si costruisce una specie di città orizzontale elementare, che corrisponde alle aspettative delle famiglie, ma che è anche suggerita dai manuali professionali, con i quali si è costruito lo sviluppo del dopoguerra.

A destra, tavola del Manuale dell'architetto, con le varie lottizzazioni (si noti quella per tipi estensivi) e, sotto, un confronto fra urbanizzazioni orizzontali: a sinistra Capanne e l'urbanistica fai da te, a destra città americana, troppo densa e rigidamente pianificata: l'ideale è più equilibrato.







*Nella foto si nota in alto una lottizzazione degli anni ottanta/novanta, con la quale si propone una ristrutturazione del tessuto edificato; tipi edilizi più compatti, inserimento di spazi pubblici a verde e parcheggi, coordinamento con le vie esistenti in modo da realizzare una trama che migliori la circolazione e aumenti l'effetto urbano.*

Nella crescita successiva, (in nero rigato in cartografia) si ripropongono modelli insediativi simili ai precedenti, ma si perseguono anche interventi più complessi, di progettazione unitaria. Sono lottizzazioni o piani di edilizia convenzionata che, oltre a porsi obiettivi sociali, affrontano il tema di arricchire il tessuto edificato residenziale di spazi pubblici. Inoltre consentono una qualche ristrutturazione urbana, coordinando la progettazione in modo che le esistenti vie d'impianto diano luogo ad una trama che permetta una circolazione, definendo un disegno e un comportamento urbano. In questa fase, ai limiti dell'edificato, vengono anche programmate zone di edifici produttivi, (vedi foto sotto, sul lato destro) nelle quali si mescolano residenze che si collocano nei capannoni, dando luogo ad un tessuto che si presenta particolare proprio per i tipi edilizi utilizzati, su cui vi è spazio per una riflessione che porti ad eventuali ristrutturazioni.







*Sopra un esempio di inserimento recente di edifici nel tessuto edificato degli anni 70. Si tratta di un progetto che in una superficie di 2.000 metri quadri, realizza un volume di mc 3.900. Osservando l'edificio principale, si nota il corpo di fabbrica più ampio rispetto agli edifici tradizionali. Dipende dal tipo edilizio scelto, che consente un maggiore sfruttamento degli indici fondiari, ma una peggiore circolazione d'aria e di luce. L'uso di tipi e di soluzioni costruttive insolite si manifesta anche nella pianta dei tetti, dove i padiglioni e le capanne, sono sostituiti da soluzioni complesse e poco armoniche*

Recentemente (in nero pieno in cartografia) gli episodi edilizi si fanno più densi per un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici, usando tipi edilizi eterogenei, ai quali corrispondono soluzioni formali che non sempre si collocano nel carattere dei luoghi. Ne è derivato un agglomerato edilizio senza una chiara definizione dei margini e dove i luoghi più qualificati della scena urbana restano quelli nei quali gli edifici si dispongono a formare cortine edilizie intorno a spazi pubblici. La vicinanza con la superstrada e con lo svincolo di accesso, se può creare problemi in relazione alla qualità dell'aria e al rumore, è un'occasione da utilizzare per arricchire di funzioni e di qualità il contesto edificato, rendendolo non un punto di passaggio, ma un centro di riferimento.

*A destra l'area dove il Regolamento urbanistico vigente (confermato dal Piano strutturale), ha previsto un nuovo centro urbano polifunzionale. È in posizione baricentrica rispetto agli abitati di pianura e a quelli di collina e si pone come centro gravitazionale di tutto il comune al cui territorio è collegata da una fitta rete di viabilità esistente. L'intervento deve essere aderente ai caratteri dei luoghi e all'assetto idraulico. Inoltre deve essere pensato insieme alla razionalizzazione del raccordo per la superstrada, dal quale possono venire ulteriori occasioni di sviluppo.*







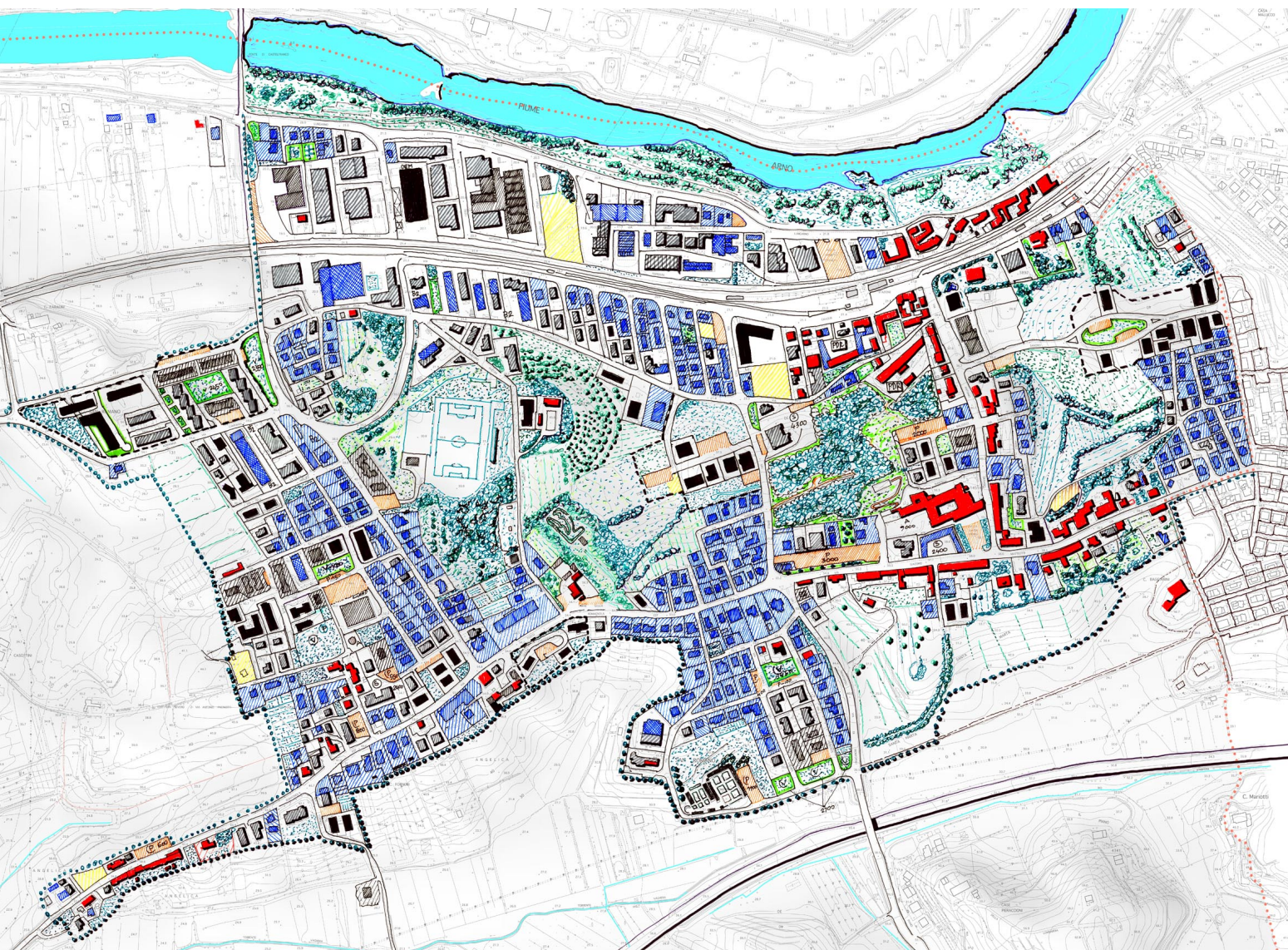
*La lottizzazioni di via Pavese, in alto nella foto, inserita nel Regolamento urbanistico vigente, si sviluppa per una superficie territoriale di mq 20.000 e un volume di mc 30.000. In primo piano l'intervento di via Giusti, attuato in fasi diverse a partire dagli anni 80/90. Si tratta di interventi con i quali si realizzano consistenti spazi pubblici, che restano però estranei al tessuto residenziale di Capanne e non producono un vero effetto urbano. Nell'intervento di via Giusti è da apprezzare la disposizione planimetrica dei blocchi edilizi, soprattutto dei primi realizzati, che si individuano subito per la semplicità delle forme e la chiarezza del tipo edilizio utilizzato. Si cerca infatti di seguire le pendenze per migliorare la qualità dell'insediamento, in rapporto con il verde, e per garantire la migliore esposizione agli appartamenti.*

*Sotto, la lottizzazione Madonnina del Buon Viaggio: superficie territoriale mq 9.000, volume mc 14.250. Si segnala come un catalogo di diversi tipi edilizi, orientati in modo indifferente rispetto l'esposizione solare, per utilizzare al meglio il lotto assegnato. Una progettazione più unitaria di tali interventi potrebbe garantire un migliore esito: la città infatti non è una somma di edifici aggiunti uno dopo l'altro.*





## SAN ROMANO



San Romano è il centro urbano più grande del comune ed è influenzato dalla forma dei terreni che variano fra aree pianeggianti dei crinali, saliscendi, versanti più o meno scoscesi: hanno contribuito ad estendere l'edificato che tende ad allargarsi alla ricerca

dei terreni di più comoda urbanizzazione. Particolare è anche il contesto ambientale. È sul fiume, ma l'Arno è un protagonista non sempre considerato in modo positivo, tanto che sembra più un retro che un affaccio della città (*vedi foto a sinistra*). A ciò ha contribuito la linea ferroviaria che si colloca quasi lungo costa, separando l'edificato residenziale dal suo





fiume, lungo il quale si è così consolidata l'area produttiva. La città trae origine dal nucleo cresciuto intorno al Convento de La Madonna di San Romano lungo la S.R. 67 Pisa-Firenze. Il complesso specialistico religioso ha attraversato varie vicende storiche, ma è ancora l'elemento di maggiore prestigio, da qualificare in tutti i suoi spazi. Da qui l'edificio si è ampliato verso le Buche in direzione dell'Arno dove si localizza la stazione ferroviaria. Con la crescita si è raggiunto, pur rimanendo isolato nel territorio, il nucleo antico di Angelica.



*Sopra il Convento della Madonna di San Romano, edificio specialistico religioso, lungo la viabilità principale, origine del centro urbano. L'area del complesso, in parte occupata dalla scuola e dal parcheggio, può essere qualificata e valorizzata. Nella foto si notano i retri delle schiere lungo la viabilità matrice e, sullo sfondo, prima dell'Arno, risaltano palazzi evidentemente fuori scala. Sotto il nucleo di Angelica, conservato nei suoi tratti insediativi salienti, si presenta come una cortina di case a schiera lungo la viabilità di crinale, porta qualificata di San Romano.*







*In primo piano il borgo che nel catasto leopoldino, prima che la ferrovia lo separasse dal resto, viene chiamato con il toponimo le Buche. Oltre la ferrovia, lungo via Gramsci si notano le schiere otto/novecentesche nelle quali sono inseriti palazzetti ed edifici specialistici per la produzione. Fuori scala sono invece i palazzi recenti, sia per le altezze, che per i corpi di fabbrica: piastre che possono implicare una distribuzione difficile degli alloggi e pareti cieche. Nella foto sotto, il borgo intorno alla stazione, con una struttura compatta, edifici con varie funzioni, arricchiti da decorazioni e complessi specialistici per il lavoro che, insieme, propongono un discreto effetto urbano, da valorizzare.*

L'edilizia storica si differenzia in parte da quanto detto per le precedenti UTOE. Si ritrovano ancora le cortine compatte di case a schiera allineate lungo la viabilità matrice, di cui Angelica è il caso meglio conservato. A San Romano però le schiere sono integrate dalla presenza di tipi edilizi più complessi, in genere palazzetti, o sono interrotte da ville cittadine: entrambi i casi indizio di un carattere più urbano e socialmente articolato. Inoltre il tessuto storico è completato da complessi specialistici per il lavoro, collegati alla presenza della stazione e dell'acqua.







*Un esempio di tessuto edilizio degli anni sessanta/settanta, con una sostituzione edilizia recente e uno spazio pubblico a verde, derivato da una lottizzazione più recente.*

Il tessuto edificato di recente formazione ha seguito i terreni più favorevoli alla trasformazione, dilatandosi per scartare aree che oggi sono inglobate nell'urbano e ne costituiscono dei cuori verdi centrali rimasti inediti, di pregio paesaggistico e ambientale. Nel dopoguerra e fino agli anni '70 (in blu in cartografia) il costruito si è quindi collocato fra la ferrovia e i versanti della statale 67, seguendo la morfologia dei luoghi. È costituito, secondo il modello descritto in precedenza, da edifici isolati mono o plurifamiliari (villette, piccoli blocchi) che in genere si collocano al centro del lotto. In una prima fase lungo la viabilità matrice (la statale) e le strade perpendicolari ad essa, dirette verso il fiume e la ferrovia, che assumono quindi la funzione di impianto del tessuto edilizio. In seguito i lotti si aggregano in file parallele e si realizzano vie per gli accessi che in alcuni casi (Angelica) riescono a dare una struttura all'edificato. Assecondando la morfologia dei luoghi, lungo la ferrovia (via Cavour) e via Mulinaccio, si è realizzata una lottizzazione ordinata di isolati formati da una doppia fila di lotti, che creano, insieme al limitrofo borgo storico della stazione, una specie di città bassa. Vi si trova anche un blocco unitario Ina-casa, che ha contribuito a definire il disegno urbano. Qui si è recentemente inserito, in sostituzione del vecchio campo di calcio, un blocco ad L rovesciata, con una soluzione d'angolo che definisce l'isolato. Nel tessuto di completamento si sono inseriti, negli anni novanta, interventi che in buona parte hanno completato il disegno che veniva dall'urbanizzazione precedente. Inoltre si sono realizzati in addizione interventi più complessi, quali il PEEP di via Campania, poi completato recentemente da quello di via Romanina che occupa una superficie territoriale di mq 12.300, con un volume di mc 18.450. Inoltre l'edificato è stato arricchito da servizi e attrezzature commerciali (supermarket). Recentemente gli





*Una foto di Angelica da Ovest. Con un'attenta osservazione si distinguono gli isolati realizzati fino agli anni '70, costituiti da edifici al centro del lotto, realizzati con tipi semplici, corpi di fabbrica snelli che consentono l'uso di tetti tradizionali a capanna o a padiglione. Gli interventi più recenti si presentano con piante tozze, segno dell'accostamento di tipi diversi, un rapporto fra pieni e vuoti invertito (a favore dei primi), spreco di tetti di forme variegate. In primo piano l'area dove è stata approvata una lottizzazione di superficie territoriale mq 10.900, dei quali il 40% per spazi pubblici, un volume di mc 9.800. Subito accanto la lottizzazione detta di via Toscana, molto compatta, che in una superficie territoriale di mq 24.500, ha realizzato un volume di mc 36.750.*

interventi sono caratterizzati da una progettazione unitaria, ma da una attuazione per singole parti che accentua la tendenza alla densificazione, per un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici, all'uso di tipi edilizi eterogenei, ai quali corrispondono soluzioni formali che non sempre si collocano nel carattere dei luoghi. L'area urbana è infine caratterizzata da una fascia di edifici prevalentemente produttivi oltre la ferrovia, che si



è consolidata dagli anni '90, per i quali si pone un tema di qualificazione dove i temi insediativi si confrontano con quelli di tipo ambientale e paesaggistico per la posizione strategica lungo l'Arno.

*Gli isolati della città bassa oltre la ferrovia e, in primo piano, l'insediamento produttivo lungo l'Arno.*





*La lottizzazione Torre Giulia, in corso di attuazione, ha una superficie territoriale di mq 6.300, un volume di mc 7.200. Il dislivello dei suoli non è utilizzato come elemento qualificante della progettazione e si producono quindi notevoli movimenti di terra e muri di contenimento. Dietro un cuore verde, le aree produttive e, sullo sfondo, la città diffusa della pianura oltre l'Arno.*

*Sotto la lottizzazione la Collina di via Pertini, un'ambito di trasformazione difficile, per i caratteri morfologici complessi, non attuata definitivamente ma confermata nel Piano strutturale e quindi dovrà essere oggetto di attenzioni progettuali. La superficie territoriale copre mq 22.000, la superficie fondiaria attuata è di circa mq. 8.500, per mc 12.750; quella non attuata riguarda una superficie utile lorda di circa 5.600 metri quadri.*







*Trasformazioni nella città bassa; in costruzione (ora realizzato) è il complesso d'angolo che sostituisce il campo di calcio, vicino agli alloggi realizzati con iniziativa pubblica. Subito sopra la lottizzazione XXV Aprile, prevista con il RU vigente, attuata con parametri urbanistici più equilibrati, ha una superficie territoriale di mq 22.000, dei quali il 40% per spazi pubblici, un volume di mc 19.800. A sinistra il Bosco dei Frati e, a destra, si intravede un altro cuore verde da non intaccare ulteriormente.*

*Sotto, uno scorcio della città alta e l'area nella quale era prevista una grande espansione, solo in parte confermata dal Piano strutturale. È opportuno rivedere i caratteri dell'intervento, prescrivendo che le trasformazioni siano più aderenti ai caratteri dei luoghi e agli elementi dello statuto del territorio. Inoltre è necessario mantenere il contatto fra il costruito storico e la campagna circostante e valutare l'effettiva opportunità di saldarsi con l'edificato, piuttosto compatto, del comune limitrofo.*

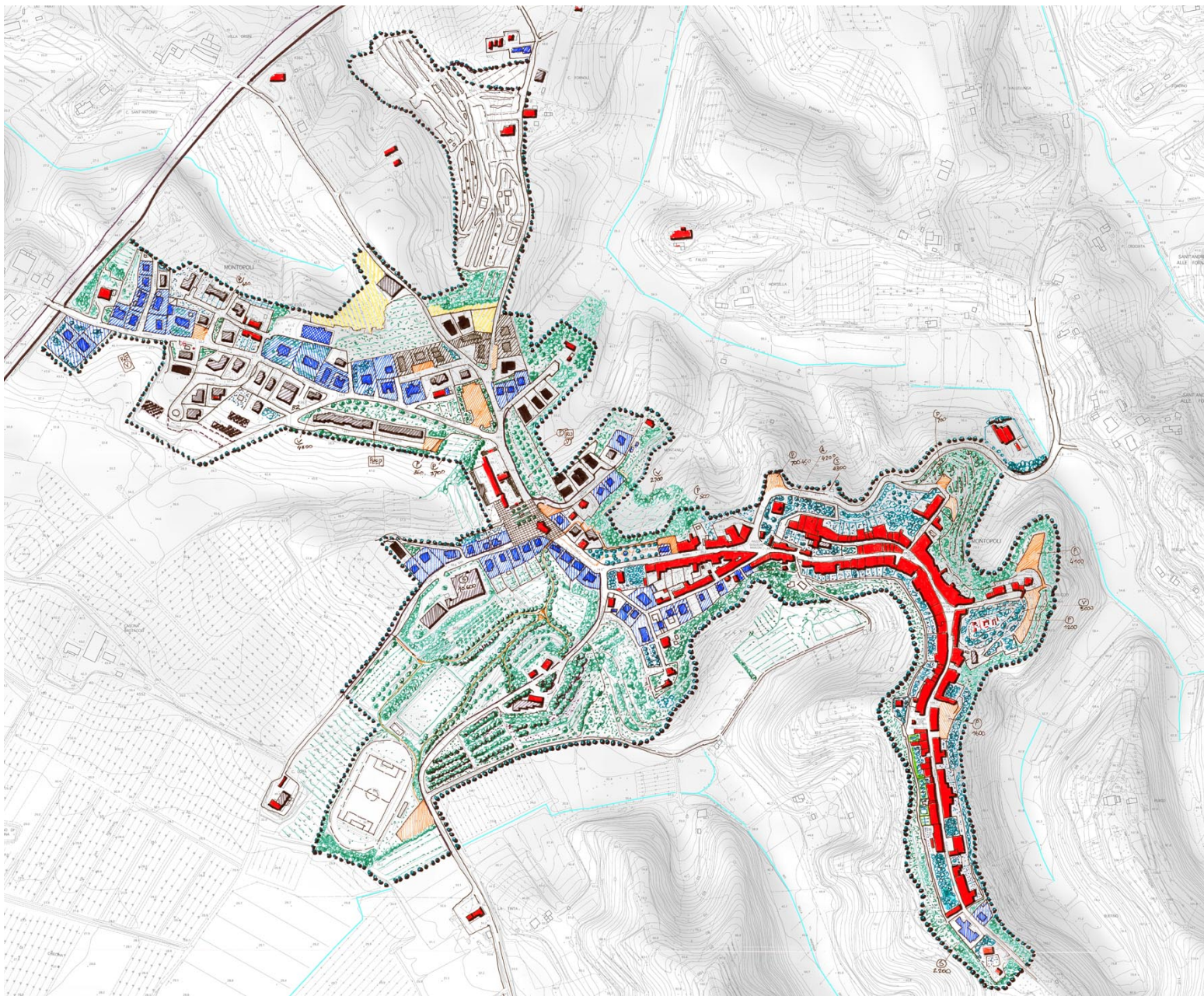




## MONTOPOLI







Il capoluogo comunale è caratterizzato dal borgo storico, insediamento di crinale che insiste su un unico asse viario con la singolare configurazione ad anfiteatro, dove spiccano i retri delle cortine edilizie e delle propaggini del terreno collinare che, insieme, producono un effetto di particolare valore paesaggistico. Per la sua importanza, l'area storica sarà oggetto di uno specifico studio, con il quale saranno evidenziate le caratteristiche tipologiche del costruito. Questa analisi consiste nello studiare i singoli tipi, cioè i modelli edilizi di base o quelli particolari che si ritrovano ripetuti nel tessuto edificato. In quanto tali sono la sintesi di conoscenze consolidate collettive (l'uso dei materiali, la disposizione e la tecnica delle strutture edilizie -le scale, i solai, le coperture- la divisione degli spazi di vita, le misure delle altre componenti edilizie). Sono un valore perché rappresentano l'intera comunità, il suo modo di vivere e la sua evoluzione nel tempo. Conoscere le regole che hanno portato alla formazione di questo patrimonio edilizio è necessario sia per la conservazione che per l'eventuale





trasformazione e ristrutturazione che deve avvenire in modo consapevole. L'analisi tipologica dei fabbricati è un mezzo adeguato per la loro salvaguardia, ma non sufficiente a determinare quella “valorizzazione” del centro storico che dovrebbe derivare dal mantenimento delle componenti fisiche. Per questo accanto agli studi sull'edilizia e la struttura fisica del contesto è necessario costruire una politica che fissi prima di tutto il ruolo che si intende assegnare al centro storico e programmi azioni di







*Tetti di Montopoli, sono uno specchio della divisione delle unità immobiliari e dell'assetto tipologico. A sinistra vedute da sud e da ovest.*

governo per la casa, per le attività produttive, per la mobilità, per il riuso dei grandi contenitori, per l'integrazione con le aree esterne, per organizzare il disegno attuativo. Un centro storico deve attrarre e, a un tempo, per calamitare i visitatori deve rappresentare la comunità che lo possiede. Deve esprimere la propria identità. Deve essere inteso come un unico monumento, dove alla contemplazione si associa –con pari valore- la vita di quella parte di cittadini che lo abita. In pratica, deve assolvere a due funzioni contrapposte. Senza vita, il centro storico diventa un vuoto scenario sempre più respingente. Se non è contemplato, non attrae, equivale a un anonimo pezzo di periferia. In questa contraddizione sta il dibattito e lo scontro che dura da molto tempo fra “conservatori” e “innovatori”. Se conservazione e innovazione, tuttavia, tendono a obiettivi comuni, si ottengono i risultati positivi che si sperano e il primo obiettivo da raggiungere riguarda quindi il mantenimento degli abitanti.

La forte identità del borgo storico e la sua qualità paesaggistica e architettonica hanno imposto che la crescita si allungasse ad ovest, verso Capanne, senza sovrapporsi alla struttura storica. La crescita dalla fine dell'ottocento fino alla prima metà del novecento si è organizzata lungo l'asse viario rettilineo di accesso al borgo, replicando l'uso di case allineate a schiera, in modo da formare la cortina compatta lungo la viabilità. Essendo meno sottile l'area di crinale, l'insediamento si è disposto in modo da formare un isolato, con al centro il sistema dei giardini privati che arricchisce il tessuto.

In seguito la crescita si è modificata, abbandonando la struttura compatta e -come nelle altre aree- si è realizzata con edifici isolati mono o plurifamiliari, disposti sempre lungo la via principale, tendendo a formare una sorta di conurbazione con Capanne, interrotta dal passaggio della superstrada.





*L'isolato che si incunea verso il borgo. Rappresenta la crescita dalla fine dell'ottocento fino alla prima metà del novecento, replicando l'uso di case allineate a schiera, in modo da formare la cortina compatta lungo la viabilità. Essendo meno sottile l'area di crinale, l'insediamento si è disposto in modo da formare un isolato, con al centro il sistema dei giardini privati che arricchisce il tessuto.*

*Sotto, un esempio della crescita degli anni sessanta e settanta, con la quale si abbandona la struttura compatta e si organizza in una sequenza di edifici isolati mono o plurifamiliari, disposti lungo una via principale. Nella foto si vede la scuola e il rapporto con il versante che termina negli impianti sportivi.*







*Edifici mono o plurifamiliari, realizzati dopo gli anni settanta, che inglobano una vecchia struttura rurale ristrutturata. Sullo sfondo e sotto gli edifici del Peep.*

*Un diverso uso del suolo e una diversa concezione del vivere che, insieme, vanno a comporre la città contemporanea.*



Nel caso di Montopoli, per la morfologia dei luoghi più complessa, il costruito non si è ispessito in compatte fasce parallele di lotti, ma si è mantenuto prevalentemente in strutture rade lineari, che percorrono i crinali nel tentativo di trovare una forma. Con lo stesso schema insediativo è continuata la crescita, nel decennio successivo, andando a saturare le aree lungo strada, realizzando però anche progetti pubblici (il PEEP), con il quale si è tentato di inserire un modello alternativo, tenendo insieme caratteri della città compatta e di quella rada.

Nella fase recente si sta consolidando il tessuto edilizio con complessi che tendono a disporsi sui suoli in modo da sfruttare al massimo le potenzialità architettoniche, usando tipi vari, quadrifamiliari, bifamiliari, blocchi, schiere, talvolta assemblati fra di loro, che tendono ad ispessire l'edificato adattandosi alla complessità morfologica.





*Due aree di espansione realizzate con previsioni derivate dal PdF: a sinistra la lottizzazione via Masoria, con una superficie territoriale di mq 2.200 e un volume mc 3.300; a destra la lottizzazione via Fornoli, con una superficie territoriale di mq 4.200 e un volume mc 6.300. A destra particolare di un edificio recente, il cui tetto è espressione di una ingegnosa composizione di tipi edilizi diversi, assemblati per accontentare la clientela e per ottimizzare le possibilità consentite dal Regolamento edilizio.*

*Sotto la lottizzazione di via Falchi, suddivisa in due parti per seguire i crinali. La superficie territoriale è di mq 9.000, dei quali il 40 % previsti per spazi pubblici, il volume complessivamente attuato è di circa mc 8.100. Anche in questo caso è unitaria la progettazione delle infrastrutture, ma non quella degli edifici, come si può apprezzare dalla foto della pagina a destra in alto.*





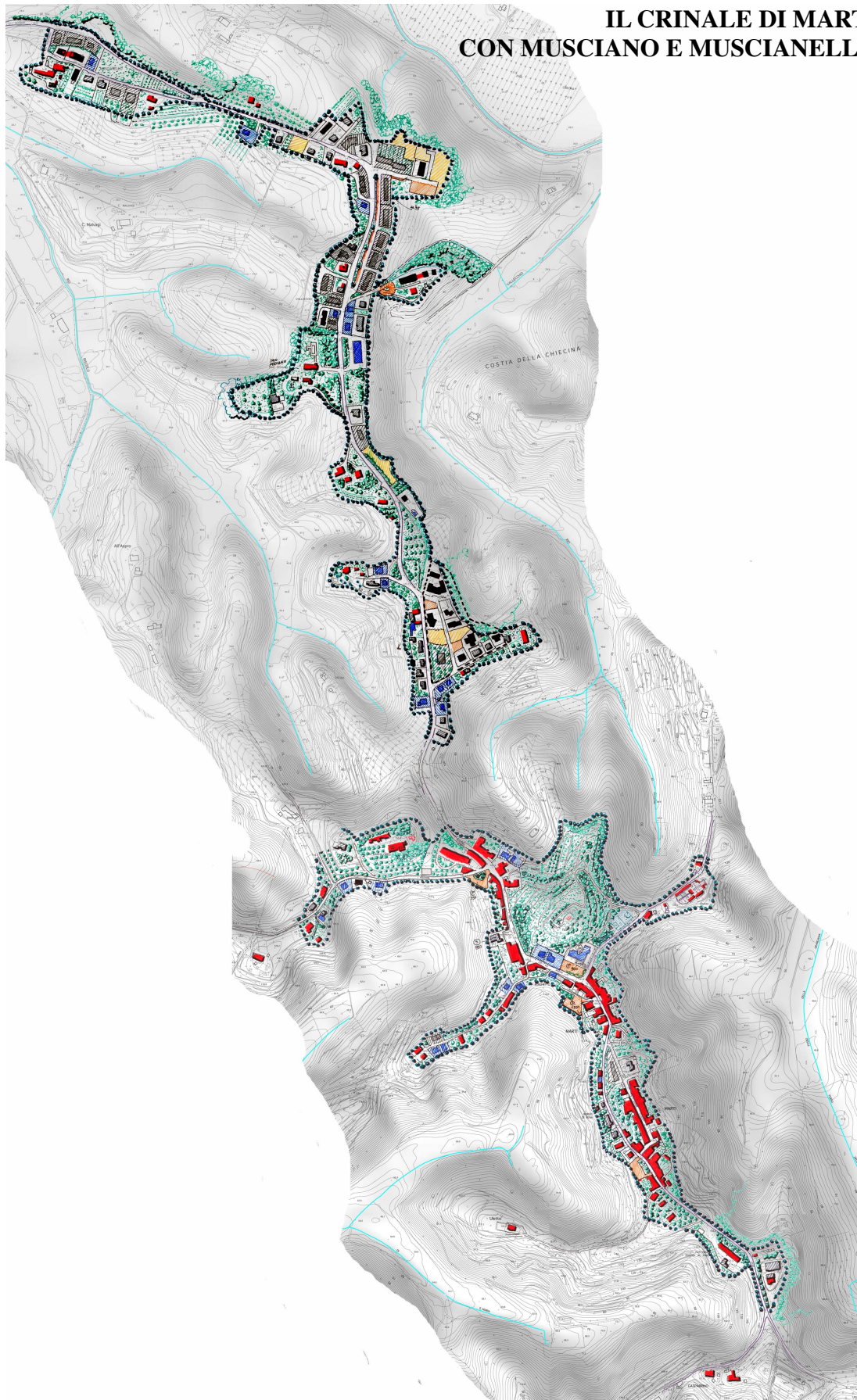


*Sopra, un'ala della lottizzazione di via Falchi, vista da ovest, dove si nota come il dislivello non viene utilizzato come un elemento che influenza la progettazione, ricorrendo invece a sbancamenti che implicano la realizzazione di notevoli muri a terra, ma anche la possibilità di recuperare piani che risultano formalmente interrati o seminterrati e quindi non fanno volume, come si dice nel gergo. Sotto l'area della lottizzazione sempre denominata di via Masoria, prevista dal Regolamento urbanistico vigente, di superficie territoriale mq 22.900, dei quali il 40% previsti di spazi pubblici, un volume complessivo di mc 20.610. La previsione è confermata dal Piano strutturale, eventualmente da valutare per la migliore integrazione nel contesto ambientale e paesaggistico.*



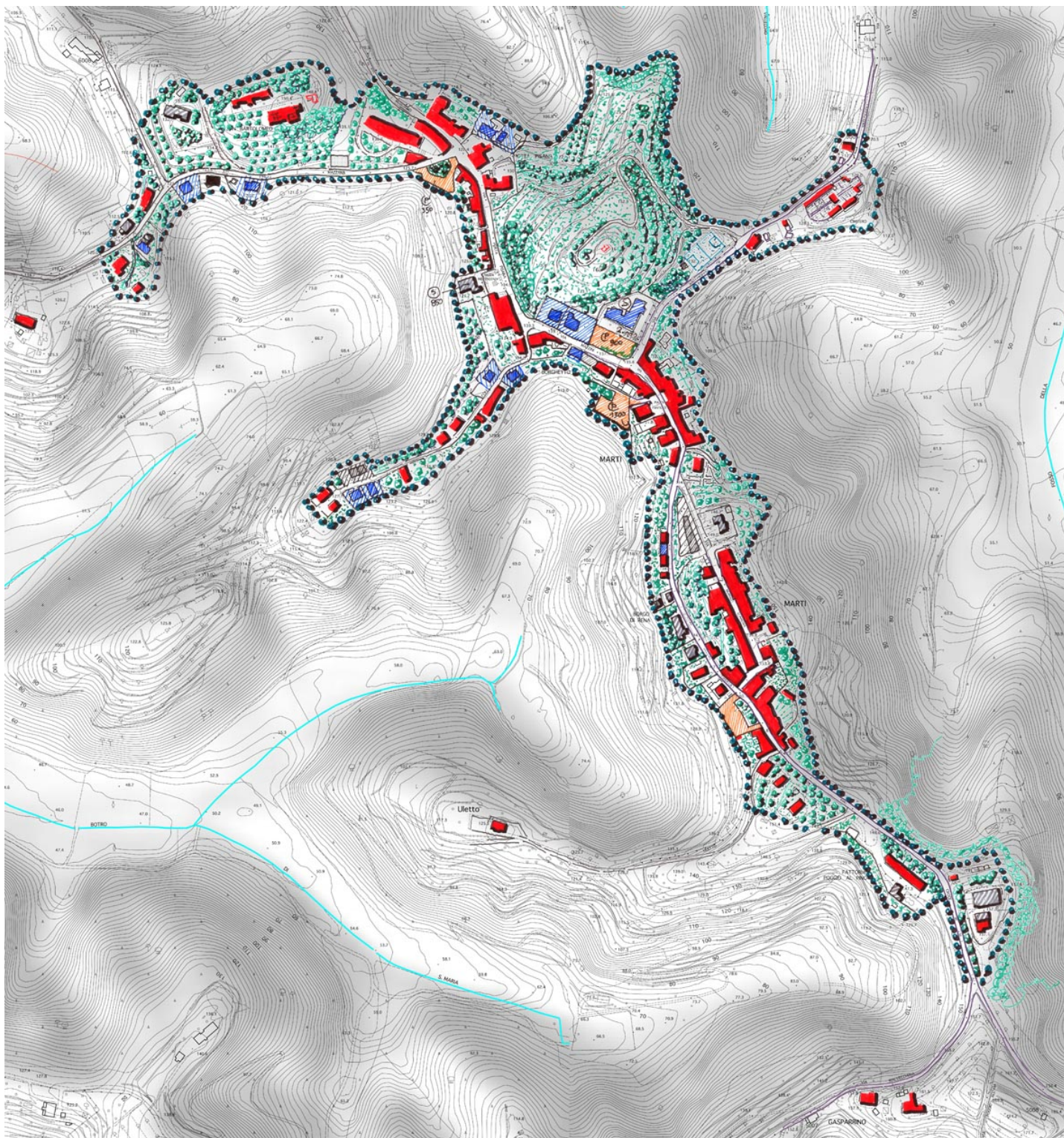


## IL CRINALE DI MARTI CON MUSCIANO E MUSCIANELLO





## MARTI



Marti è un importante insediamento di crinale di valore storico e architettonico, strettamente connesso con il suo territorio rurale, con il quale forma un interessante insieme paesaggistico.

Il borgo storico era costituito da più nuclei, che ora si possono sintetizzare in due principali. Il primo è diviso al centro, sul versante di levante, dal rilievo boscoso del





*Marti visto da nord, con il nucleo verso San Bartolomeo e il colle del Bastione, sullo sfondo Borgo di Rena. In rosso è indicata l'area dove è prevista nel Regolamento urbanistico vigente la lottizzazione il Bastione. Un'area molto delicata dal punto di vista paesaggistico e ambientale, oltre che nel rapporto con l'edificato esistente. A destra Marti da sud con, in primo piano il Borgo di Rena*

Bastione, mentre è unito, sempre al centro, sul versante di ponente, dall'importante chiesa di Santa Maria Novella. Dal crinale principale si volge verso il colle di San Bartolomeo, dove sorgeva il castello alto medievale. L'altro nucleo, Borgo di Ren(n)a, si colloca su un piccolo sperone rialzato, con una doppia cortina compatta di case allineate a schiera lungo una viabilità d'impianto, distinta dalla principale di crinale. I borghi si presentano tutti di struttura compatta, dove si trovano edifici







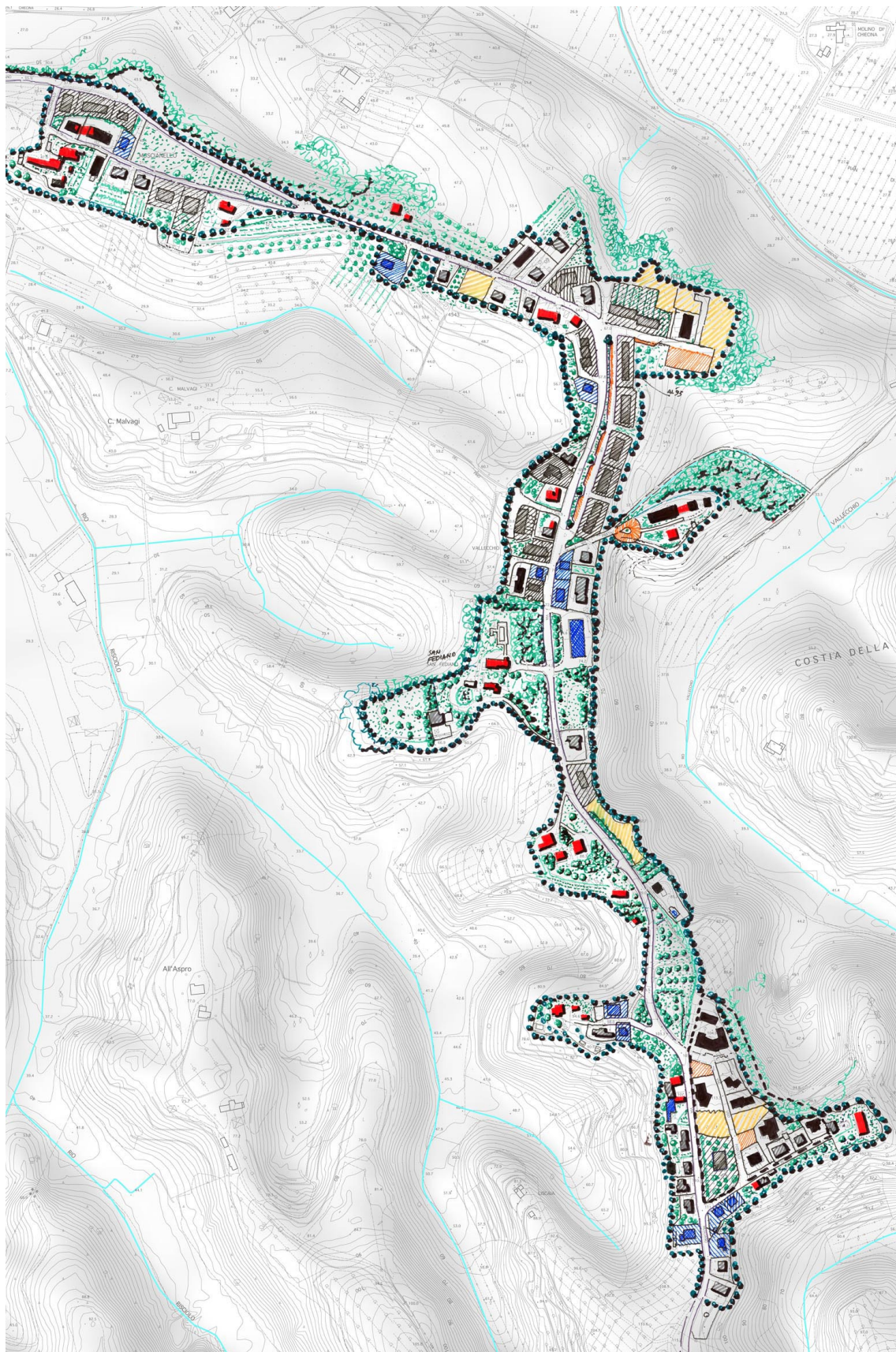
di base e tipi edilizi più complessi quali palazzi o palazzetti. Come nel caso di Montopoli, per la sua importanza, il borgo storico sarà oggetto di uno specifico studio, con il quale saranno evidenziate le caratteristiche tipologiche del costruito e saranno perseguiti i medesimi obiettivi ricordati in precedenza. Lungo il crinale, negli spazi lasciati dagli edifici più antichi, si sono inserite villette o piccoli complessi plurifamiliari, realizzati al centro del lotto di appartenenza, che hanno completato il tessuto edificato. In questo quadro il Regolamento urbanistico vigente ha proposto l'inserimento di una lottizzazione, che cambia il tradizionale modello insediativo, andando ad urbanizzare un versante del Bastione. La lottizzazione occupa una superficie territoriale di mq 7.750, con un volume di mc 6.350 di villette. Essendo già approvata, il Piano strutturale l'ha confermata, ma sarebbe opportuno valutarne l'attuazione per il migliore inserimento paesaggistico, anche in relazione agli obiettivi di interesse generale che stanno nell'acquisizione di aree verdi, parcheggi e spazi collettivi.

*Sopra, il Borgo con i terrazzamenti che lo isolano, qualificandolo, nel territorio. Lungo la viabilità due edifici realizzati dopo gli anni '70, ne precedono due di origine storica. Sotto, due complessi edilizi realizzati recentemente all'inizio del Borgo, in una posizione delicata, in quanto interrompono il rapporto fra l'edificato storico e il suo territorio di riferimento e modificano le vedute di valore paesaggistico*





## MUSCIANO E MUSCIANELLO







*Veduta dell'intero crinale con in primo piano la lottizzazione del Berrettino, in lontananza Musciano con il fronte lineare della 167 e, sulla sinistra, si intravede il nucleo di Muscianello. La lottizzazione del Berrettino, è stata prevista nel Regolamento urbanistico vigente, occupa una superficie territoriale di mq 20.400, ed è previsto un volume totale di mc 26.100, in parte da completare.*

Per conservare il borgo storico di Marti, le esigenze di crescita hanno trovato spazio nel crinale, lungo la viabilità matrice, formando i nuclei di Musciano e Muscianello, inclusi in una specifica UTOE, ma sempre parte del sistema insediativo di Marti. Gli edifici storici in questa UTOE sono solo alcuni casolari sparsi vicini o rimasti inseriti nell'edificato recente. Quest'ultimo si caratterizza per una sequenza di edifici di varie altezze, consistenza volumetrica e varietà tipologica, che con difficoltà riescono a definire un quadro urbano. Un certo ordine si trova nel gruppo di edifici della 167, per i quali è stato pensato un impianto urbanistico con un minimo di organicità, basato su un controviale parallelo alla viabilità principale su un lato del quale sono stati ricavati parcheggi pubblici e altri piccoli spazi collettivi e sull'altro lato sono stati realizzati gli edifici, aperti verso la campagna e le ampie vedute di interesse paesaggistico. Con il Regolamento urbanistico vigente si è pensato di inserire servizi ed aree attrezzate e una modesta densificazione edilizia al fine di caratterizzare e definire l'immagine della zona. Previsioni solo in parte attuate e quindi da riconsiderare nel nuovo piano.





*Veduta particolare di edifici della lottizzazione del Berrettino. La città contemporanea diffusa è fatta di una miriade di decisioni private, che passano attraverso le maglie dell'urbanistica comunale, ma restano senza una committenza sociale responsabile. Il prodotto di questo insieme di decisioni è, contrariamente a quanto si pensi, un tessuto indifferente, indistinto, che non tiene conto del paesaggio o dei segni storici. Qui si fa spazio l'artista per cui è importante lasciare il segno, distinguersi. Il risultato sono edifici che usano tipologie insolite, alle quali possono corrispondere abitazioni irrazionali, con soluzioni edilizie complicate e costose. Una progettazione unitaria, che interpreti maggiormente gli interessi generali della comunità, sarebbe quindi auspicabile.*





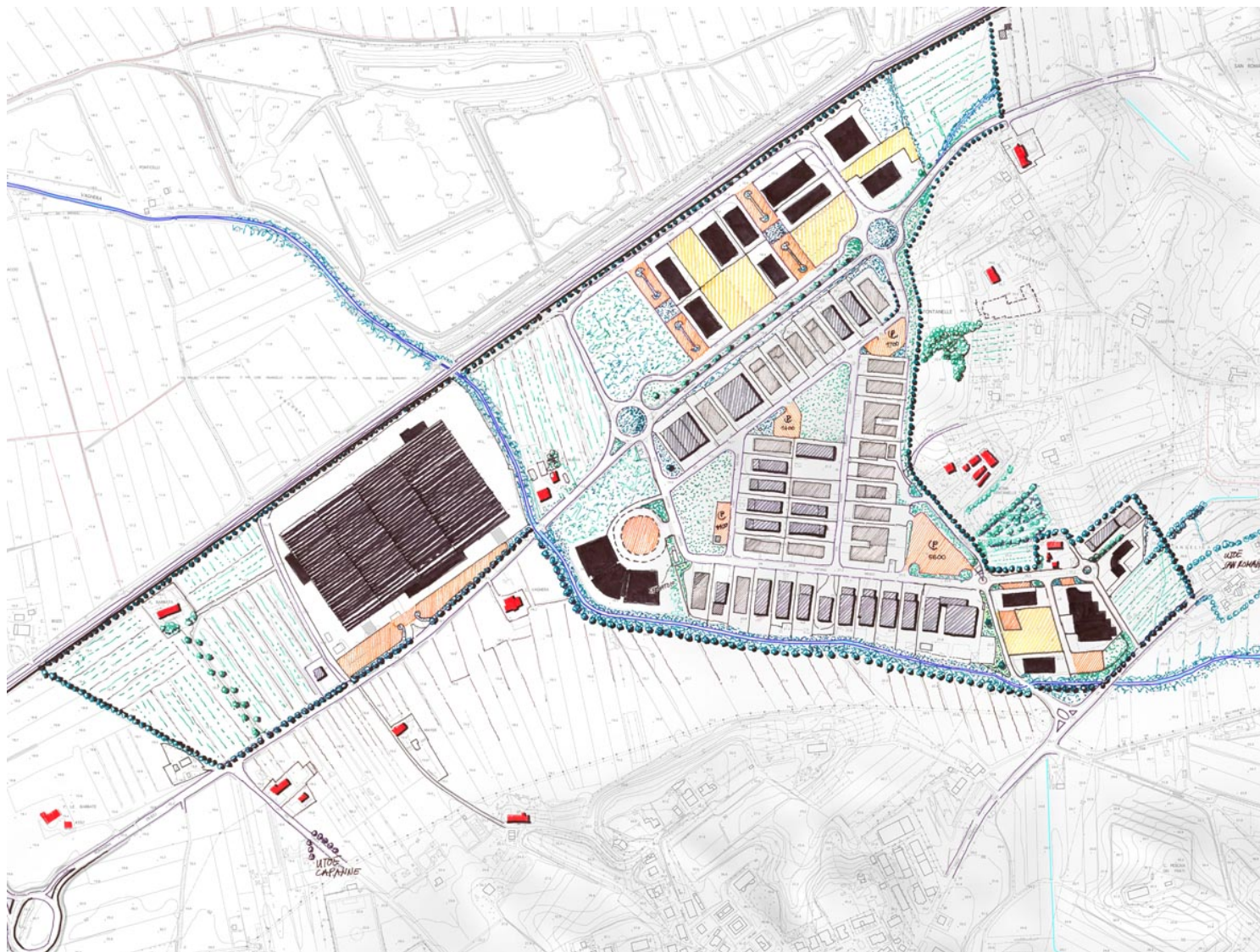


*Veduta del crinale di Musciano, con gli edifici in schiera della 167. Sullo sfondo Capanne e il grande complesso della CONAD, che sembra un lago. Sotto Musciano: sulla sinistra la 167 e sulla destra l'edificato misto. Per l'intervento pubblico è stato pensato un impianto urbanistico con un minimo di organicità, basato su un controviale parallelo alla viabilità principale, dove sono stati ricavati parcheggi pubblici e altri piccoli spazi collettivi. Gli edifici, aperti verso la campagna, si presentano con una chiara scelta tipologica e soluzioni edilizie semplici e coerenti con il contesto. L'effetto urbano è maggiore rispetto agli interventi misti che risultano slegati ed estranei sia ad una vita di città che di campagna.*





## L'AREA PRODUTTIVA DI FONTANELLE



Raccoglie quella parte del territorio, in buona parte edificata, delimitata dalla linea ferroviaria, dal torrente Vaghera e dalla strada di supporto dei sistemi locali provinciale 65 Romanina, che l'attraversa in parte. Si tratta di un insediamento produttivo specialistico costruito dalla fine degli anni ottanta del secolo scorso. Si colloca fra i due poli residenziali di San Romano e Capanne, ai limiti di aree con problemi di rischio idraulico. Il primo insediamento, ora in posizione centrale rispetto all'intero comparto edificato, è caratterizzato da una lottizzazione abbastanza ordinata e compatta di capannoni realizzati lungo una rete di viabilità d'impianto semplice e abbastanza razionale. I capannoni sono tutti disposti al centro del lotto, perpendicolari rispetto alla viabilità e in genere sono della stessa dimensione. Si aprono con il lato corto verso l'esterno, cosa che determina una certa rigidità d'uso e una difficile divisibilità, che può essere un elemento da valutare nel nuovo Regolamento urbanistico. A questo tessuto ormai consolidato, in parte da qualificare e migliorare con il completamento di spazi pubblici e di servizio per le imprese e le persone, si è aggiunta una nuova lottizzazione





*Sopra, veduta della parte centrale dell'area produttiva di Fontanelle, caratterizzata da un lottizzazione abbastanza ordinata e compatta di capannoni realizzati lungo una rete di viabilità d'impianto semplice e abbastanza razionale. I capannoni sono al centro del proprio lotto, perpendicolari alla viabilità, aprendosi con il lato corto verso l'esterno. Si determina una certa rigidità d'uso e una difficile divisibilità, da valutare nel Regolamento urbanistico. Sotto il grande edificio della Conad. Vedendo la densità della città diffusa sullo sfondo, si intuisce il motivo di questa localizzazione.*

in corso di costruzione, in cui permangono aree libere. Recentemente è stata completata dalla grande struttura logistica e di deposito della CONAD, costituito da un immobile di grandi dimensioni, evidentemente fuori scala rispetto ai caratteri del contesto. Inoltre da edifici che non hanno seguito l'impostazione usata in precedenza, ma si sono inseriti con l'idea di distinguersi sulla base di forme insolite, sia dal punto di vista planimetrico che dal punto di vista della forma architettonica.

Complessivamente dunque è un'area specializzata monofunzionale, che tende a svuotarsi dopo le ore di lavoro, con un tessuto edilizio vario di capannoni, edifici in linea, in cui vi sono aree libere che consentono un potenziamento insediativo e la riqualificazione degli spazi aperti e di quelli collettivi di servizio. La sua crescita è una risorsa limitata, pertanto l'esistente deve essere valorizzato con politiche rivolte alle imprese e alle persone, anche attraverso una diversificazione delle funzioni, in modo che l'area viva maggiormente durante l'intero arco della giornata.

