

Comune di Castelfranco di Sopra (Ar)

P.R.G. (art. 23 L.R. 16.01.95 n. 5)

Piano Strutturale



Comune di Castelfranco di Sopra
Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE

ELABORATO NON MODIFICATO

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Novedratì

Approvato con Delibera di C.C. nr. 49 del 29 Dicembre 2013

PROVINCIA DI AREZZO
Visti nella Conferenza dei Servizi
del 29 NOV. 2000
Il Responsabile Provinciale del Procedimento
Bonini

REGIONE TOSCANA
VISTI NELLA CONFERENZA DEI SERVIZI
DEL 29 NOV. 2000
Il Responsabile Regionale del Procedimento
Roberto

1

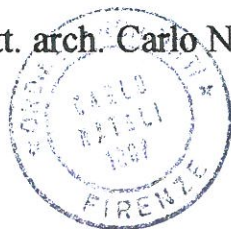
RELAZIONE DI SINTESI DELLA FASE CONOSCITIVA E LINEE PROGRAMMATICHE

(allegato alla deliberazione del C.C. 30.04.1998 n. 16 di avvio del procedimento)

(documento di n. 35 pagine compresa la copertina più n. 24 tavole fuori testo timbrato e siglato in ogni pagina)

progettista responsabile:

dott. arch. Carlo Natali



Carlo Natali





Gruppo consulenti e collaboratori:

- Geotecno (dott. Luciano Lazzeri - geologo)
- Dott. arch. Giampaolo Trotta - storico
- Dott. arch. Michele Ritucci - collaboratore
- Dott. arch. Paola Contu - urbanista collaboratore
- Dott. arch. Maria Annunziata Viteritti - collaboratore



Introduzione

1 - Cenni di inquadramento sovracomunale

- 1.1 - Evoluzione dell'assetto sociale ed economico-occupazionale
- 1.2 - Il patrimonio ambientale e culturale
- 1.3 - Il quadro normativo e vincolistico

2 - Contenuti e stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente

- 2.1 - Contenuti
- 2.2 - Stato di attuazione delle previsioni

3 - Il territorio comunale: principali caratteri e dinamiche evolutive - i vari aspetti della domanda e problematiche emergenti

- 3.1 - Il quadro conoscitivo avviato e da compiere
- 3.2 - Gli aspetti strutturali delle risorse fisiche e dell'ambiente
- 3.3 - Gli aspetti storici e culturali
- 3.4 - La comunità sociale e il suo assetto organizzativo ed economico

4 - Obiettivi da perseguire con il P.R.G. e linee programmatiche

- 4.1 - Gli obiettivi generali
- 4.2 - Entrando nel merito

5 - Problematiche di ambito sovracomunale

- 5.1 - Elementi di specifico interesse regionale
- 5.2 - Elementi di specifico interesse provinciale

Allegati alla relazione:

- A - Tabelle e grafici
- B - Valutazione del fabbisogno edilizio residenziale

Introduzione

Stato della pianificazione comunale

Il comune di Castelfranco di Sopra ha adottato un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 22.11.1975, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3475 del 7.04.1976 non interessante l'intero territorio comunale;

- successivamente il comune ha adottato un nuovo Regolamento Edilizio e variante generale al P. di F. vigente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 dell'8.02.1984 approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 13633 del 10.12.1984. In seguito lo strumento urbanistico è stato più volte variato con varianti parziali;

- con deliberazione n. 114 del 29.10.1982 il Consiglio Comunale ha adottato gli elenchi degli edifici di interesse culturale ed ambientale di cui all'articolo 7 della L.R. 59/80; la Giunta Regionale approvava con prescrizioni gli elenchi con deliberazione n. 4354 del 30.04.84, a questa il comune non ha mai risposto con atto di nuova adozione. Una successiva variante al P. di F. per il centro storico (art. 5 L.R. 59/80) è stata rinviata al comune da parte della Giunta Regionale per incompletezza. Non esistono pertanto norme di tutela approvate per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse culturale ed ambientale, anche se il comune di fatto fa riferimento ai contenuti suddetti;

- in data 30.01.1996 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 3, integrata poi dalla deliberazione del C.C. n. 18 del 21.03.1996, ha adottato ai sensi dell'articolo 40, 21° comma, della legge regionale 16.01.95 n.5 una variante generale interessante alcune parti del territorio comunale (capoluogo e alcuni centri abitati minori), comprensiva di norme di attuazione, per far fronte ad alcune non procrastinabili esigenze di tutela, riordino ed espansione dei centri abitati.

La variante generale è stata approvata dalla Giunta Regionale con stralci, prescrizioni, invito e intese il 23.03.1998 con deliberazione n. 259.

Data l'evidente carenza e frammentarietà della strumentazione urbanistica generale, l'amministrazione comunale, contemporaneamente all'adozione della variante generale, decideva l'immediato avvio della formazione del nuovo P.R.G. ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 5/95 con due diversi e successivi atti:

- deliberazione della G.M. n. 358 del 5.09.96 per compiere alcuni studi del quadro conoscitivo delle risorse da effettuarsi nel corso dello stesso bilancio d'esercizio;

- deliberazione della G.M. n. 172 del 4.06.97.

In particolare la formazione del piano strutturale è prevista articolata in due fasi:


- la prima prevalentemente analitica finalizzata alla ricostruzione dello stato di diritto e del quadro complessivo delle risorse;
- la seconda, a quella conseguente e strettamente legata, di elaborazione del progetto di piano strutturale.

Questioni di metodo

Gli studi finalizzati alla ricostruzione del quadro delle risorse, sommariamente definite nella convenzione, si propongono nel quadro delle finalità della L.R. 5/95, la definizione di:

- la configurazione della domanda in tutti i suoi aspetti, sia essa emerga dalle esigenze della collettività socio economica comunale, sia essa consegua da precise limitazioni e attitudini connesse al territorio in quanto supporto di risorse fisiche primarie e al patrimonio storico-urbanistico-ambientale in quanto bene culturale ed economico;

- le potenzialità e le vocazionalità emergenti dalla realtà fisica, antropica e costruita nei confronti dei bisogni emergenti dalla domanda;



- le esigenze di inquadramento delle previsioni nel più ampio contesto nel quale il comune è inserito, sin modo particolare per quanto concerne il rapporto con gli orientamenti e le previsioni di P.I.T. e di P.T.C., attualmente in corso di elaborazione o di ultima definizione.

Sono stati pertanto individuati, avviati e in parte compiuti, i seguenti campi di ricerca finalizzata:

- a) analisi del territorio dal punto di vista morfologico e dal punto di vista geologico (in conformità con le disposizioni vigenti) anche nel merito dell'assetto dei bacini idrografici;
- b) analisi degli usi in atto, ivi compreso l'assetto dei servizi e delle infrastrutture, e delle forme di degrado ad essi connesse;
- c) analisi dell'evoluzione del territorio e delle strutture insediative e individuazione delle stratificazioni storiche aventi significato di bene culturale;
- d) analisi della realtà sociale e della struttura produttiva (agricola e artigianale) e terziaria esistenti nel comune, viste anche nella loro dinamica evolutiva;
- e) analisi dei vincoli e dei condizionamenti derivanti dal presente assetto normativo ed istituzionale.

I momenti di conoscenza, mai ancora svolti da parte del comune in modo organico nelle scale di ambito sovracomunale, comunale e di dettaglio, sono giudicati strategici nella formazione del P.R.G. e idonei a consentire al comune scelte consapevoli dei bisogni e, al tempo stesso, responsabili nei confronti delle limitazioni all'uso e delle attitudini connesse alle risorse presenti sul territorio comunale, nella consapevolezza che ogni parte del territorio concorra per sua parte e per il suo ruolo alla formazione di un unico sistema organico.

Tali studi sono compiuti avvalendosi, per quanto concerne ricerche e contributi comportanti specifiche competenze disciplinari, della collaborazione e della consulenza di specialisti.

Le tappe della formazione

L'elaborazione della fase conoscitiva, parte integrante di quella propositiva, si concluderà con tavole di sintesi riassuntive dei caratteri storici, morfologici, ambientali e funzionali, delle conseguenti limitazioni all'uso e delle conseguenti attitudini e vocazioni.

I risultati conseguiti in questa fase costituiscono i necessari termini di riferimento e di delimitazione dello spazio di confronto con le componenti politiche, sociali e amministrative per l'elaborazione di proposte. Queste saranno congiuntamente elaborate e dibattute in specifici momenti di confronto nell'ambito istituzionale e con le realtà sociali nei modi e nei tempi ritenuti necessari dal comune, e costituiranno un apporto importante nella formazione dell'atto conclusivo del progetto di piano strutturale.



1 - Cenni di inquadramento sovracomunale

1.1 - Evoluzione dell'assetto economico e occupazionale

Occorre specificare le linee di tendenza relative ai vari settori produttivi. Per quanto riguarda il settore primario nell'ultimo decennio 1981-91 i dati specifici confermano il persistente ridimensionamento occupazionale del settore agricolo, iniziato nel lontano 1951, cui non ha conseguito analoga contrazione in senso produttivo. Notevoli sono state invece le modifiche strutturali e organizzative avvenute.

I dati generali attinenti all'intera provincia¹, sul numero e consistenza delle aziende agricole, esprimono una contrazione delle medesime da 22841 a 22677 con una superficie totale passata da ha 271643,81 a ha 270775,43. Entrando all'interno di queste cifre emerge un aumento di piccole aziende con sola manodopera familiare, come conseguenza anche della cessazione della conduzione agricola di tipo mezzadriale. Il dato è significativo perché si passa nel decennio da 18332 aziende di questo tipo a ben 20405 nell'intero territorio provinciale.

Contemporaneamente diminuiscono però le aziende a conduzione diretta del coltivatore, integrate da manodopera extra familiare e quelle a conduzione con salariati e/o compartecipanti. Il confronto fra le superfici totali per ogni tipo di conduzione e il numero delle aziende relative, fa rilevare un costante e generale incremento medio delle superfici aziendali, come conseguenza di accorpamenti avvenuti nel decennio indicato.

La S.A.U. (superficie agricola utilizzata) varia notevolmente invece dalle piccole aziende a quelle piccole e grandi, con valori che superano il 55% in rapporto alle prime e con valori che si assestano sul 33-35% per le seconde. Complessivamente la S.A.U. relativa all'intero territorio provinciale si distribuisce attualmente per un 32,66% in aziende medio grandi e per il restante 67,34% in aziende piccole a carattere prevalentemente familiare.

I suddetti dati numerici ci indicano per una parte del settore un processo di lenta razionalizzazione produttiva con un limitata crescita delle superfici relative alle grandi aziende agricole, le quali diminuiscono come numero, ma aumentano nelle dimensioni unitarie medie.

Dall'altra parte si assiste al persistere di aziende di ridottissime dimensioni, in parte ereditate dalla conduzione mezzadriale, che però per sopravvivere tendono ad incrementare - per la verità in maniera molto contenuta - la loro superficie, cercando di risparmiare sulla manodopera extra familiare. Si tratta però di una condizione economica certamente non brillante, la cui evoluzione appare molto incerta, se non opportunamente sostenuta ed incentivata.


Dal punto di vista dell'utilizzo dei terreni, nel decennio 1981-91, si è verificato un significativo incremento della naturalizzazione del territorio, con un aumento delle aree boscate del 2,5% sul dato precedente, accompagnato da un aumento dei prati permanenti e dei pascoli, come da quello delle superfici non coltivate.

Nello specifico produttivo si è assistito ad una riduzione complessiva di circa il 4% delle coltivazioni a seminativo, contrastata da un incremento di circa l'1% sul dato precedente delle superfici utilizzate per coltivazioni permanenti.

Quanto agli allevamenti di bestiame si è verificata una contrazione delle aziende produttrici e dei capi prodotti sia per i bovini (circa 30%) che per i suini (circa 21%). Per gli ovini e i caprini si è avuto un netto incremento complessivamente del 12% circa.

Per quanto riguarda gli aspetti occupazionali, come si poteva dedurre dalle indicazioni produttive sopra esposte, si è avuto un netto calo delle ore attive, passando da complessive 5.565.844 giornate lavorative annue a 2.875.162, con una contrazione di circa il 48%. Considerando 220 giornate lavorative annue per addetto, ciò equivale a dire che nel decennio 1981-91 sono venuti a mancare alla funzione agricola 12230 operatori nella sola provincia di Arezzo.

¹ Tale ambito è infatti il più rappresentativo e attendibile per il Censimento generale dell'agricoltura.



Analizzando i dati relativi al settore secondario e terziario nel decennio in esame, è possibile registrare un forte incremento del numero delle imprese, compreso quelle artigiane, le cui unità locali aumentano rispettivamente del 18% e dell'8%; contemporaneamente si verifica una certa riduzione delle unità locali delle istituzioni. Nel dato complessivo però gli addetti dei settori indicati passano da 108.025 a 118.009 con un incremento del 9,25%, riassorbendo così gran parte degli operatori usciti dal primario.

Rispetto ad una popolazione residente al 1991 di 314564 abitanti per l'intera provincia di Arezzo, il numero degli addetti teorici nel primario risulta essere di circa 13070, corrispondente al 4,15% circa; quelli relativi al secondario e terziario sono invece circa il 37,5%.

1.2 - Il patrimonio ambientale e culturale

L'evoluzione della situazione economica ed occupazionale generale ha determinato il persistere di un flusso migratorio interno ed esterno ai singoli comuni in direzione delle zone maggiormente urbanizzate, relegando gli edifici e i nuclei rurali sparsi ad un progressivo abbandono o ad un episodico uso come casa-vacanza. Molti degli edifici suddetti rappresentano però elementi ambientali significativi e del tutto necessari alla persistenza del legame culturale fra l'uomo e il suo territorio. Da qui la necessità di ipotizzare un loro rapido riutilizzo a tempo pieno, nell'ambito delle funzioni tradizionali e/o di quelle ricettive.

Per quanto riguarda l'ambiente in generale si è assistito nell'ultimo decennio ad un processo parzialmente contraddittorio, in cui da una parte si sono verificate condizioni di maggiore stabilizzazione dei soprassuoli e di maggiore naturalizzazione del paesaggio, con l'incremento delle aree boscate e dei prati permanenti; dall'altra l'ulteriore abbandono del suolo coltivato ha determinato condizioni opposte sia sul piano estetico ambientale, che su quello più propriamente idrografico strutturale e legato al più complessivo equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

L'urbanizzazione industriale poi, quasi sempre decentrata rispetto ai luoghi di residenza, ha contribuito ad un degrado ambientale di tipo antropico, mancando spesso ogni criterio di corretto inserimento sia per le tipologie edilizie, che per i cromatismi, le disposizioni dei manufatti e più in generale la cura per l'aspetto morfologico.

1.3 - Il quadro normativo e vincolistico

Il sistema vincolistico tradizionale (legge 1497/39, legge 1089/39, R.D. 3267/23) per lungo tempo l'unico riferimento normativo legato ai valori estetico ambientali, culturali ed idrogeologici del sopra e sottosuolo, è stato integrato e rafforzato dal sistema regionale delle aree protette (L.R. 52/82, attualmente superata negli specifici contenuti dai nuovi strumenti di governo del territorio), dalla deliberazione del C.R. 230/94 e dalla legge 431/85, che ampliano in quantità e qualità le possibilità di controllo delle trasformazioni nel territorio.

Va rilevato che, come le suddette normative prevedono, la presenza di una forte vincolistica non garantisce l'uso corretto delle risorse, per cui occorre progettualità, né tanto meno il rispetto omogeneo delle valenze paesaggistiche ed il mantenimento degli equilibri ambientali e naturalistici presenti.

La soluzione pianificatoria specifica a livello sovracomunale mediante piani territoriali con contenuti paesaggistici con grigliatura estesa a tutto il territorio appare quindi, insieme alla pianificazione comunale, come lo strumento più esaustivo delle necessità di tutela coniugate con uno sviluppo compatibile.



2 - Contenuti e stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente

2.1 Contenuti dello strumento urbanistico

Stato dello strumento urbanistico

Il vigente strumento urbanistico comunale è un regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione, la cui variante generale, cui ci si deve riferire, è stata recentemente approvata con deliberazione della G.R. n. 259 del 23.03.1998². Le previsioni ivi contenute integrano pertanto l'intero contenuto programmatico e dimensionale del piano.

Obiettivi dichiarati del piano

La variante contiene elementi di quadro conoscitivo che interessano l'intero territorio comunale, ma le previsioni sono territorialmente riferite in grande prevalenza alle aree interessate dagli insediamenti.

Gli obiettivi dichiaratamente espressi possono essere sintetizzati in:

- necessità di dover prevedere congruo numero di nuovi alloggi, ivi comprendendo aree con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto;
- necessità di riorganizzare e recuperare offerta per unità produttive e servizi privati;
- adeguamento, riordino e integrazione di alcune tipologie di servizi, ritenuti tuttavia quantitativamente sufficienti e ben distribuiti;
- potenziamento della capacità ricettiva del comune con la previsione di opportune nuove strutture;
- integrazione e potenziamento delle infrastrutture della mobilità (carrabile e pedonale) e della sosta veicolare;
- necessità di un piano delle opere a rete;
- tutelare le aree interessate dalle *balze*, per cui si auspica la previsione di un parco.

La zonizzazione del territorio comunale è sviluppata secondo la ripartizione del D.M. 1444/68 ed è articolata secondo i diversi obiettivi di previsione. Sono contenute anche altre norme di zona, peraltro in gran parte non territorializzate che interessano gli ambiti extraurbani con destinazione agricola o speciale e altri di rilevante interesse ambientale.

Dimensionamento residenziale

Il piano dimensiona le previsioni ad un arco temporale decennale riferite a una popolazione di 3000-3100 abitanti (incremento di 300-400 unità), che comporta una previsione approvata di 250-270 alloggi³, localizzata nelle varie aree residenziali del tessuto esistente, ivi compreso quello storico, e nelle aree di nuova previsione dei centri abitati di Castelfranco e di Certignano, le cui previsioni sono da attuarsi mediante interventi diretti e piani di iniziativa prevalentemente privata.

L'offerta di nuovi alloggi compresi nel piano comporta un incremento del dimensionamento residenziale di 68000-78000 mc. distribuito fra le zone di nuova previsione (mc. 29600), quelle con destinazione impropria (mc. 26000-36000) e quelle di completamento B2 (mc. 12700).

Dimensionamento produttivo

Dal punto di vista produttivo l'obiettivo fondamentale è quello di potenziare adeguatamente le aree di fondovalle esistenti, incentivando al tempo stesso la dismissione progressiva delle aree produttive interne al capoluogo, in parte non correttamente localizzate, in parte in condizioni di degrado⁴. L'offerta è pertanto localizzata interamente nella frazione di fondovalle di Botriolo, sia per quanto riguarda gli insediamenti esistenti riconfermati che per quelli di nuova previsione e si rivolge alle

² Vedi anche precedente *Introduzione*.

³ Il dimensionamento è quello risultante a seguito dei tagli previsti dalla delibera di approvazione della giunta regionale.

⁴ Le aree a destinazione impropria sono quantificate in mq. 24600.



attività produttive di carattere artigianale e di piccola industria e a quelle per la distribuzione e la commercializzazione diretta.

Le aree di nuova previsione sono pari a mq. 26155 e sono dimensionate per accogliere una domanda di mq. 10462 di superficie coperta, necessaria all'insediamento di 25-30 nuove unità produttive, tenuto conto della grandezza media delle attuali aziende⁵.

Fra le attività produttive nel piano assumono un notevole spazio le strutture ricettive⁶, con particolare riguardo alla nuova zona turistica di Mandri, cui si affiancano le strutture agrituristiche esistenti, fra cui spicca quella della Faellina.

I servizi

Nel piano è evidenziata una sostanziale buona disponibilità di servizi, il cui disegno è pertanto confermato nelle sue linee essenziali⁷. Le nuove previsioni riguardano il rafforzamento della zona sportiva del capoluogo e il parziale adeguamento delle strutture scolastiche.

Per le aree a verde pubblico, di cui è evidenziata nella relazione una disponibilità di progetto di mq. 27312 pari a uno standard di 9,1 mq./abitante, è rilevata non tanto la necessità di un loro potenziamento, quanto di una loro ridefinizione quale elemento di ricucitura urbana. Oltre le localizzazioni capillari, è da evidenziare la previsione di un parcheggio interrato a servizio del centro storico, cerniera fra questo e le nuove espansioni residenziali.

Strumenti di attuazione

Prima dell'approvazione dell'attuale strumento urbanistico, si sono appoggiati al precedente diversi piani attuativi di iniziativa pubblica (P.E.E.P.⁸ e P.I.P.⁹) e di iniziativa privata (P.L. convenzionati); questi ultimi hanno interessato sia zone a destinazione residenziale che produttiva. Quando presenti, questi strumenti hanno contribuito a dare maggiore ordine allo sviluppo dei centri abitati, in primo luogo del capoluogo.

Nel nuovo strumento urbanistico, oltre e al di là degli strumenti attuativi per la realizzazione dei nuovi insediamenti di iniziativa pubblica e privata (ruolo preminente sembra assumere il P.L.C.), particolare importanza è affidata all'uso del piano di recupero, da applicare nelle aree nelle quali sono riconosciute destinazioni incompatibili con il contesto.

2.2 - Stato di attuazione dello strumento urbanistico

Come detto in precedenza, la capacità residenziale e quella rivolta alle attività economiche previste nel nuovo strumento urbanistico appena approvato sono interamente disponibili.

Nel settore dei servizi occorre evidenziare che le previsioni della variante al P.F. partono da una disponibilità attuale molto vicina ai minimi prescritti dal D.M. 1444/68.

Al momento infatti - la quantizzazione esatta è attualmente in corso di verifica nel corso degli studi relativi al quadro conoscitivo - le aree utilizzate in vario modo per servizi possono essere valutate per difetto in mq. 48000 circa, che significherebbe mediamente uno standard di mq. 17,80¹⁰ per ciascuno dei 2700 abitanti circa attuali. Le aree sarebbero approssimativamente così distribuite: mq. 6700 di servizi per l'istruzione (2,5 mq/ab), mq. 5500 di servizi di interesse comune¹¹ (2 mq/ab), mq.

⁵ La dimensione media delle aziende attuali è stata valutata intorno ai 300-400 metri quadrati di superficie coperta.

⁶ Le strutture ricettive, come quelle commerciali-direzionali e quelle per la ristorazione, sono poste nelle zone F2 del programma di fabbricazione assieme alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.


⁷ Il piano non dà dimostrazione della dotazione attuale di servizi, né della loro quantificazione di progetto. Non è pertanto evidenziato lo standard attuale e di progetto rispetto al D.M. 2.04.1968 e alla delibera della G.R. 26.04.1973.

⁸ Sono le zone del Capoluogo (ormai esaurito) e di Certignano (decreto della G.R. n.).

⁹ E' il P.I.P. della frazione di Botriolo (decreto della G.R. n.).

¹⁰ Non sono al momento stati considerati alcuni servizi di uso pubblico quali i circoli ricreativi e associativi; ad altri è stata per il momento attribuita una superficie approssimata che dovrà essere oggetto di verifica.

¹¹ Sono escluse le aree cimiteriali.



30200 di aree attrezzate a verde e per lo sport (11,2 mq/ab) e mq. 5400 di aree di parcheggio pubblico (2 mq/ab). La quantità e lo standard non possono comunque essere considerati nel solo loro numero, perché rischierebbero di nascondere profonde carenze settoriali, qualitative e di effettiva fruibilità.



3 - Il territorio comunale: principali caratteri e dinamiche evolutive - i vari aspetti della domanda e problematiche emergenti

3.1 Il quadro conoscitivo avviato e da compiere

Il quadro conoscitivo delle risorse presenti sul territorio comunale, avviato da tempo, non è al momento concluso. Le considerazioni e valutazioni che seguono derivano pertanto dagli elementi già emersi dalle analisi compiute o in fase di completamento che sono già ampiamente sufficienti per definire obiettivi e metodi del piano strutturale. Le analisi del quadro conoscitivo, da restituire in parti scritte e grafici in scala 1:25000, 1:10000 e 1:2000, prevedono due momenti fondamentali: una fase conoscitiva di base, nella quale si acquisiscono gli elementi originari e si compiono le necessarie elaborazioni, e una fase di interpretazione finale attraverso valutazioni tematiche di sintesi.

Le analisi compiute o in fase avanzata di elaborazione riguardano:

- L'inquadramento sovracomunale, con l'acquisizione degli elementi conoscitivi riguardante il contesto e le previsioni di P.T.C. e di P.U.T..
- La morfologia delle risorse fisiche (fasce altimetriche, pendenze del suolo, carta dei terrazzamenti, sistema idrografico e microbacini) (compiuto);
- Le analisi geologiche previste dalla deliberazione del C.R. 94/85, ivi compresi l'erosione del suolo in atto e il rischio potenziale di erosione del suolo (compiuto per alcune parti e avviato per altre);
- Usi in atto nel territorio comunale e nei centri abitati (uso del suolo, distribuzione delle attività, assetto delle aziende agrarie, grado di utilizzazione degli edifici, stato dei servizi e delle infrastrutture a rete e standard,) (lo stato di attuazione è compiuto per alcune analisi, in corso più o meno avanzato per altre);
- La comunità locale e le sue attività nella dinamica dal dopoguerra ad oggi (compiuto);
- Il quadro normativo e vincolistico nazionale e regionale ivi compreso quello dell'autorità di bacino (compiuto);
- Il quadro evolutivo delle strutture urbanistiche attraverso le principali sezioni storiche (fine medioevo, fine XVI secolo, 1821 e 1936) e stratificazioni presenti sul territorio comunale (da concludere 1936);
- Le risorse naturalistiche e la morfologia del paesaggio (in corso).

Le sintesi del quadro conoscitivo, da compiere in gran parte) concerneranno:

- Capacità d'uso agricolo-forestale del territorio;
- Limiti, vulnerabilità e degrado dell'ambiente fisico;
- I valori culturali, ambientali e naturalistici presenti nel territorio comunale.

3.2 Gli aspetti strutturali delle risorse fisiche e dell'ambiente

Il comune di Castel Franco di Sopra è ubicato al centro del Valdarno Superiore aretino e si estende trasversalmente rispetto all'Arno per una superficie di 3764 ettari.

Ha un'andamento allungato da nord-est a sud-ovest e, a partire da N.O. passando da sud, confina con i comuni di Reggello, Pian di Scò, Figline, S. Giovanni Valdarno, Terranuova B.ni, Loro Ciuffenna e Castel S. Niccolò; si sviluppa dalla quota di 128 metri s.l.m. nel fondovalle dell'Arno fino ai mt.1533 del Poggio Uomo di Sasso, sul crinale principale del Pratomagno.

Comprende la parte superiore del microbacino del T. Resco Simontano, la gran parte di quello del T. Faella (ambedue condivisi con il comune di Pian di Scò) e la parte in destra idrografica del Borro della Spina.

3.2.1 - Dal punto di vista fisico il territorio comunale è segnato dalla sua storia geologica. Al massiccio roccioso del Pratomagno si contrappone una vasta zona collinare e di valle variamente

articolata e modellata dalle acque, che ha trovato origine dalla lenta distruzione della stessa catena montuosa e dal conseguente riempimento del sottostante bacino lacustre pliocenico.

Questi due grandi sistemi ambientali, definibili rispettivamente nei territori compresi nella conca intervalliva e in quelli del versante del Pratomagno, si presentano al loro interno variamente articolati per caratteri fisico-paesaggistici, storici e di uso.

In essi si possono distinguere rispettivamente: un subsistema di fondovalle, comprendente una piccola porzione della valle dell'Arno e quelle ad essa trasversali dei torrenti Faella e dei borri della Spina e della Renacciola, un secondo subsistema comprendente le aree collinari pedemontane e le balze, un terzo costituito dalle aree dei pianalti, un quarto dalle aree alto collinari disposte sulle prime pendici del Pratomagno, infine un ultimo costituito dalle aree montane.

Le aree di fondovalle sono costituite da alluvioni recenti e, talvolta, terrazzate di meno recente formazione. Sono caratterizzate da suoli a bassa pendenza, in gran parte inferiore al 5%, e da una litologia prevalente di ghiaie, sabbie e limi fluviali, caratteri che conferiscono loro una elevata permeabilità. Per i caratteri morfologici e qualitativi queste zone, sia pure di piccola entità, sono le aree fra le più fertili del territorio comunale e prive di limitazioni dal punto di vista agricolo; per stabilità e portanza sono potenzialmente adatte a ogni tipo di uso. I rischi sono limitati alle aree più prossime ai corsi d'acqua, peraltro interessate da limitati insediamenti, per eccezionali eventi di esondazione. La sensibilità di queste aree, sia pure differenziata nelle sue parti, è legata alla permeabilità del suolo e alla conseguente vulnerabilità delle acque sotterranee per rischio di inquinamento e di impermeabilizzazione, che ne ridurrebbe la capacità di rinnovo e la portata a favore di quelle superficiali. Le aree pianeggianti di fondovalle del T. Faella devono parte della loro sia pure limitata estensione attuale al restringimento dell'alveo fatto in passato per ampliare la disponibilità di terreni per l'agricoltura; opere che hanno modificato le caratteristiche di deflusso del torrente¹², aumentando il rischio idraulico per i territori circostanti¹³.

Queste aree, molto ristrette nell'ambito comunale, sono attualmente utilizzate prevalentemente a seminativi ma, nonostante la loro elevata potenzialità agricola, registrano un elevato grado di abbandono da mettere in relazione ai possedimenti dell'ospedale Serristori e alla complessiva marginalità attuale del sistema.

In queste aree, oltre i limitati insediamenti produttivi, peraltro in parte da riqualificare e da completare nelle previsioni esistenti, sembra vitale il consolidamento dell'attività agricola e il completo utilizzo dei terreni, in gran parte collegati tuttavia al destino della fattoria dei Renacci e della citata tenuta Serristori, entrambe esterne al comune.

3.2.2 - Fra le aree di fondovalle e i pianalti si sviluppa una zona collinare di forme fortemente differenziate nel loro andamento, risultante di uno stesso processo evolutivo.

Una parte più vicina all'Arno si presenta con forme tondeggianti e morfologia caratterizzata da pendenze varie, in gran parte comprese fra il 15 e il 50%. La loro forma caratteristica, non dissimile dalle altre parti circostanti del Valdarno Superiore, è conseguente la loro formazione geologica caratterizzata da intercalazioni di sabbie e argille di varia composizione litologica e potenza di origine fluvio lacustre. Queste zone sono caratterizzate da un basso grado di stabilità e da una elevata vulnerabilità all'azione erosiva delle acque superficiali, che tende a ridurre le capacità produttive affidate a un bassissimo strato di terreno vegetale, che si assottiglia con l'aumento della pendenza. I pochi insediamenti sparsi sono per questo localizzati nelle aree meno acclivi e sui dossi e crinali del sistema collinare.

Quasi interamente coltivate in passato a seminativi e colture a rotazione, oggi si assiste ad un loro progressivo abbandono, che in talune aree assume le caratteristiche di vera e propria

¹² In particolare la rettifica dell'alveo, connessa alla riduzione della sezione, ha aumentato anche la velocità di deflusso, con conseguente aumento dell'azione erosiva sulle sponde e della forza d'urto per aumento dell'energia cinetica. La necessità di aumentare la sezione di deflusso rialzando gli argini del torrente, conseguente alla stessa operazione avvenuta per l'Arno, ha aggiunto ai rischi esistenti anche quello di ristagno.

¹³ Il centro abitato di Faella (Pian di Scò) è stato interessato da importanti eventi di esondazione del torrente nel 1992 e nel 1993.

rinaturalizzazione. Nelle parti meglio esposte, anche se talvolta fortemente acclivi, sono localizzati vigneti di recente impianto coltivati a rittochino, che contribuiscono alla rapida erosione dei suoli. Le aree più acclivi e quelle sommitali sabbiose sono coperte da fitte macchie e boschi di latifoglie. Significative in questa parte di territorio sono le colture da legno, nella gran parte dei casi di nuovo impianto (pioppeti, noceti, querceti, cipresseti, ecc.), che occupano aree anche di buona capacità agricola.

La presenza di argille di ottima qualità offre la materia prima alla fornace Pratigliolmi, le cui escavazioni hanno segnato pesantemente il paesaggio della bassa valle del T. Faella.

In tali aree, ricche di valori naturali e paesaggistici, sembrerebbe opportuno perseguire una politica selettiva delle aree, che preveda una moderata riconversione naturalistica delle aree più acclivi e delicate e il mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente sia in presenza di residenza stabile che secondaria.

Con l'elevazione il paesaggio collinare si fa più aspro fino a raggiungere i pianalti, i cui margini si presentano fortemente erosi dai corsi d'acqua in valli anguste o ad anfiteatro delimitate da pareti strapiombanti. In queste parti i suoli, costituiti da stratificazioni incoerenti di limi, sabbie e ghiaie lacustri, per effetto del dilavamento tendono ad erodersi con continuità nel tempo e a posizionarsi verticalmente.

La gran parte delle aree in erosione comprese fra i margini dell'altopiano e le colline e valli sottostanti sono costituite da balze ripidissime e spesso nude che, dove il processo erosivo è più avanzato, assumono un aspetto monumentale con muraglie e torrioni isolati, fenomeno unico ed eccezionale per forme geologiche e per suggestione ambientale e paesaggistica¹⁴.


Le parti caratterizzate da minore acclività (comunque quasi sempre superiore al 50%) e da erosione meno severa sono interamente coperte da un fitto bosco di latifoglie che ne contrasta l'evoluzione e da arbusteti. Questi boschi costituiscono a bassa quota una rilevante riserva di verde molto prossima al fondovalle dell'Arno e l'habitat ideale di una insospettabile fauna selvatica (mammiferi e volatili).

In queste parti di territorio l'evoluzione naturale delle risorse presenti deve prevalere su ogni altra scelta possibile.

3.2.3 - I territori compresi fra i 260 e i 300/320 metri s.l.m. formano la zona dei *pianalti*, formati dal riempimento di sabbie e ghiaie dell'antico fondo del lago pliocenico, che copriva l'intero bacino del Valdarno Superiore. La zona presenta pendenze molto contenute, quasi uniformemente inferiori al 10%, legate a una litologia caratterizzata dalla prevalente presenza di ghiaie, sabbie, che conferiscono loro una grande permeabilità, e di limi poco permeabili nella parte più bassa. Per i caratteri morfologici e qualitativi sono aree prive di limitazioni dal punto di vista agricolo; per la loro stabilità e sufficiente portanza anche questi suoli sono potenzialmente adatti a ogni tipo di utilizzazione umana. Nella zona possono distinguersi due parti: una al centro quasi interamente occupata dal centro abitato principale, l'altra, in gran parte a nord dello stesso, interamente agricola. Essendo la zona caratterizzata da fattori positivi rispetto a ogni tipo di uso (grande salubrità, stabilità e fertilità), è stata insediata e certamente coltivata anche prima della fondazione di Castelfranco (vedi relazione storica). Questi fattori fanno da sempre dell'altopiano un'area carica di interessi economici produttivi ed insediativi e ricchissima di testimonianze e stratificazioni storiche dentro e fuori dal centro abitato. La parte del pianalto circostante l'insediamento storico, dal dopoguerra è stata investita da forte espansione edilizia non sempre ordinata, che ha avuto il suo apice negli ultimi decenni e ha interessato marginalmente le aree a monte e lungo la S. P. dei Sette Ponti.

Le aree dei pianalti, particolarmente preziose per i caratteri fisici e storico-antropici, dovranno conoscere la completa e razionale utilizzazione agricola unitamente al consolidamento della funzione insediativa del centro abitato, esaltandone la massima capacità e limitando al tempo stesso l'erosione antropica.

¹⁴ L'erosione è un fenomeno naturale significativo e inarrestabile, che tuttavia deve essere controllato e contrastato con strategie e tecniche idonee laddove costituisce minaccia per opere di interesse pubblico o economico.



3.2.4 - Ai margini superiori dell'altopiano iniziano, con pendii gradatamente crescenti, le pendici della catena del Pratomagno. Sono le zone dell'alta collina e della montagna in arenaria macigno che, dato il forte sviluppo altimetrico, si presentano nelle varie parti con una morfologia molto differenziata dal punto di vista fisiografico contraddistinta dalle prevalenti forti pendenze. Sono le zone di più antico insediamento del territorio comunale fino dal tempo etrusco-romano e soprattutto medievale¹⁵.

La parte più bassa e più prossima all'altopiano, interamente ricadente nel microbacino del T. Faella, è costituita da pendii più dolci su conoidi a pendenza gradatamente crescente dall'altopiano verso le quote superiori e verso i corsi d'acqua, che convergono a ventaglio verso il centro di un anfiteatro, scorrendo entro gole profonde. Salvo le parti più acclivi e peggio esposte coperte da bosco misto di latifoglie o di conifere (pinete) e da residui castagneti, si presenta in tutto il suo sviluppo fortemente antropizzata e terrazzata dall'uomo. I terrazzamenti sono costituiti da ciglionamenti e muri a secco e nelle varie situazioni si sviluppano senza soluzione di continuità su pendenze anche del 50-55% fino alla quota di 700 metri circa sul livello del mare. Il loro disegno, sviluppatosi su metodi di lavorazione manuali e di movimentazione pedonale o animale, ha retto fino ai tempi nostri senza che siano state apportate sostanziali modifiche, pur richiedendo faticose pratiche agrarie e alti costi di produzione. Fino alla stessa quota la zona è anche densamente insediata da nuclei edilizi di originaria funzione agricola e castellare, i cui principali sono Pulicciano, Certignano, Caspri, Lama e Galligiano, e da un articolato tessuto formatosi con la società mezzadrile.

Questa complessa sistemazione territoriale è il frutto dell'evoluzione di una società agricola che ha percorso nel tempo tutti i fondamentali passaggi dall'economia di sopravvivenza alle forme più evolute della società mezzadrile. Il risultato di questo processo avvenuto nel corso dei secoli ha determinato una perfetta integrazione fra le componenti morfologiche, funzionali alle forme organizzative della società, e quelle funzionali alla tutela idrogeologica del territorio e alle esigenze della produzione. Questa incredibile rimodellazione artificiale dei versanti a muri e ciglioni ha costituito un modo funzionale per la coltivazione dei terreni acclivi e al tempo stesso un sapiente metodo di controllo dell'erosione e dell'instabilità del suolo agricolo attraverso un capillare governo delle acque superficiali, che richiede una continua opera di manutenzione. La coltivazione sistematica di essenze arboree (olivo e vite) favoriva la stabilizzazione dei suoli.


Queste aree, per le consistenti limitazioni al loro uso conseguenti la continua opera di conservazione che comporta la pratica agraria, sono adatte ad alcune limitate colture che, per poter essere economicamente produttive, devono essere di alto pregio.

Il crollo della società mezzadrile solo in parte sostituito da un'imprenditoria agricola di prevalente segno opposto - grandi o piccolissime dimensioni - ha portato al lento inesorabile abbandono dei terrazzamenti e del patrimonio edilizio esistente, non più necessario alla conduzione dei fondi, e, conseguentemente, di ogni forma di governo del territorio. Si assiste quindi da un lato ad un lento degrado dei terreni più marginali ed acclivi, al progressivo crollo dei terrazzamenti, per l'insufficiente drenaggio che oppongono in conseguenza della mancanza di manutenzione, e all'avanzamento del bosco, dall'altro ad una progressiva crescente affermazione del fenomeno della seconda casa, attratta dalla qualità dei valori ambientali, climatici ed insediativi, cui attualmente non è offerta alcuna valida alternativa. Questa presenza saltuaria porta alla cura solo di alcune aree prossime alle residenze, ampiamente insufficiente a garantire una tutela della zona nel suo complesso.

La vulnerabilità della zona è pertanto legata essenzialmente alla mancanza di presidio, all'instabilità dei terrazzamenti, all'aumento del rischio di erosione e a quello della rapida perdita di un patrimonio urbanistico di inestimabile valore.

La ricchezza del patrimonio ambientale dell'area comporta da un lato il consolidamento di una presenza umana stabile nella zona anche solo in parte legata all'agricoltura, dall'altro ampie possibilità di sostegno al settore agricolo mediante incentivi all'accorpamento di fondi di troppo modeste

¹⁵ Si veda a tal proposito i numerosi studi storici sul Valdarno aretino (per esempio C. Fabbri, Storia del Valdarno, Landi ed., S. Giovanni V.A. 1980) e relazione storica.



dimensioni, sostegno delle produzioni tipiche e consistente introduzione di attività integrative dei redditi.

3.2.5 - Oltre le zone terrazzate e gli ultimi insediamenti si sviluppa la zona montana, che comprende l'alto bacino del T. Faella e alcune porzioni iniziali di quelli del T. Resco Simontano (significativa a nord) e del T. Ciuffenna (marginale a est). La zona è prevalentemente coperta da boschi, macchie basse-arbusteti e, nelle aree sommitali, prati stabili.

I boschi che coprono questa parte del territorio comunale fortemente acclive svolgono una sicura azione di presidio e, al tempo stesso, costituiscono una risorsa naturalistica di grande interesse per qualità, associazioni vegetali presenti, esemplari arborei singoli segnalati per caratteri di eccezionalità, ambiente naturale e faunistico.

In questa parte di territorio ricadono aree in prevalenza forestali di proprietà demaniale.

Di interesse per l'importanza storica e per il ruolo che ha avuto nel rapporto con la badia di Sofena e nel contesto evolutivo della società locale, ma anche per le sue attuali potenzialità, è l'area dell'ex eremo di Gastra, ampiamente modificato, situata nell'alta valle del Resco e solo da questa attualmente accessibile.

Dati i caratteri sembra opportuno garantire a questa parte del territorio la massima forma di tutela, subordinando a questa gli usi compatibili e integrando le previsioni di piano strutturale con quelle di regolamento forestale e di governo delle risorse naturalistiche.

3.3 - Gli aspetti storico ambientali¹⁶

L'elemento territoriale cui è intimamente legato tutto lo sviluppo insediativo del territorio del comune di Castelfranco è la strada dei Sette Ponti.

Presente, per parere unanime, fin dall'epoca etrusca quale collegamento fra le lucumonie di Fiesole ed Arezzo¹⁷, essa si snoda con un tracciato pedemontano corrispondente con buona approssimazione alla linea di stacco delle prime pendici del Pratomagno dall'altopiano.

Il tracciato, pur assumendo nei vari periodi storici configurazioni e interessi funzionali differenziati¹⁸, la sua localizzazione risulta sempre in ogni caso indirizzata dall'esigenza di conciliare il massimo della stabilità, espressa dall'altopiano, con la minima difficoltà di superamento degli ostacoli naturali rappresentati in primo luogo dai corsi d'acqua, che scorrono entro profonde gole.

Alla viabilità pedemontana si appoggiano in vario modo le principali strutture territoriali del medioevo, che si sviluppano in forme e modi differenziati senza soluzione di continuità dall'epoca paleocristiana a quella carolingia¹⁹. Lungo il tracciato della stessa strada avviene nel tempo la riorganizzazione amministrativa nella zona delle diocesi di Arezzo e di Fiesole con la costituzione di sedi pievane localizzate lungo il suo percorso, che raggiungono l'assetto più compiuto nell'XI e XII secolo²⁰. Dal piano di Soffena si diramano strade che collegano la montagna e il Casentino e il fondovalle dai Poggi.

¹⁶ Gli elementi di valutazione si appoggiano alla relazione sull'evoluzione storica del territorio comunale a cura di G.P. Trotta, fatta per questo lavoro, ma non acclusa alla relazione programmatica.

¹⁷ Toponimi e numerosi sono infatti i reperti ceramici trovati nell'area attraversata dalla Sette Ponti di certa attribuzione etrusca, che testimoniano la presenza di questo popolo nella parte destra dell'Arno. La stessa presenza è testimoniata anche dalla toponomastica di molte località della stessa zona di certa derivazione etrusca.

¹⁸ In epoca romana l'importanza della strada (Cassia Vetus dal nome del censore Lucio Cassio Longino che nel 185 a.c. la fece costruire) subisce un forte declino in conseguenza dell'apertura nel 123 d.c. della nuova strada di fondovalle (Cassia Adrianea).

¹⁹ In epoca paleocristiana si sviluppano su di essa le prime chiese abilitate ad avere il fonte battesimale (forse fino dal IV o V secolo), Gastra è una roccaforte bizantina, La Lama e S. Michele di Sotto sono avamposti longobardi. Presso la diramazione del percorso verso la montagna dalla Cassia Vetus c'è un castello carolingio a Soffena.

²⁰ Fra queste è la pieve di S. Maria a Scò, nel cui piviere rientra il territorio di Castelfranco.

Sulla stessa strada dei Sette Ponti si organizzano insediamenti monastici come la badia di Soffena²¹ e ospizi al servizio dei viandanti che percorrevano la strada per recarsi in pellegrinaggio a Roma.

Accanto all'organizzazione ecclesiastica, si sviluppa il fenomeno dell'incastellamento legato al potere feudale, rappresentato nella zona dalle famiglie dei conti Guidi, insediati solidamente nel limitrofo Casentino, degli Ubertini e dei Pazzi, che controllano il territorio fino alla dominazione della Repubblica Fiorentina.

I signori feudali localizzano i loro castelli arroccati sulle pendici del Pratomagno in posizione dominante²² e, spesso, in relazione alla viabilità trasversale, che metteva in comunicazione il Valdarno con il Casentino, dove, come già detto, dominava la potente famiglia dei Guidi²³. Altri castelli erano ubicati lungo o nei pressi della Sette Ponti, altri infine costituivano un'ultima linea difensiva sulle ultime propaggini dell'altopiano a ridosso delle balze e da queste protetta, collegata alla Sette Ponti da una serie di percorsi trasversali di altopiano²⁴.

A questa articolata struttura territoriale, costituita da castelli e pievi, monasteri e *spedali* legati fra di loro da un'articolata trama viaria, si devono i presupposti dell'assetto in riva destra dell'Arno e della relativa struttura insediativa precedente alla dominazione della Repubblica Fiorentina e alla fondazione della città nuova.

L'esistenza dei centri amministrativi pievani e della numerosa rete dei castelli²⁵ testimoniano il peso e l'importanza degli insediamenti umani nel tardo periodo feudale (XIII secolo), localizzati prevalentemente nelle aree alto collinari, più facilmente difendibili. In questo periodo esistono già le chiese di S. Andrea a Pulicciano, S. Michele di Sotto, S. Matteo a Caspri e S. Tommaso a Soffena, chiesa del borghetto di Casuberti²⁶.

La conquista da parte della Repubblica Fiorentina segna la fondazione di Castelfranco²⁷, nato per precisa volontà di presidiare i confini e di inurbare e di difendere la popolazione autoctona e di nuovo insediamento dalla prepotenza dei signori locali per lungo tempo irriducibili.

Il suo disegno trova origine in modelli sperimentati sia oltralpe²⁸ che in Italia e, con alcune semplificazioni ed aggiustamenti per l'adattamento alla forma obbligata dell'altopiano, ricalca quello già usato nelle altre città fondate da Firenze nello stesso periodo²⁹.

Il disegno urbano consiste in un impianto di forma quasi quadrata cinto da fossati e mura aperte al centro di ciascun lato da una porta e munite di torri. La pianta è divisa in quattro parti pressoché uguali da due assi ortogonali che hanno origine nelle quattro porte, aperte verso le quattro direzioni principali³⁰. Il Borgo Maestro, il *cardo* asse cittadino principale, ha origine da Porta Campana. In corrispondenza dell'incontro con il *decumanus* ad esso ortogonale, si apre in posizione decentrata la

²¹ E' già presente forse nell'XI secolo, al momento della distruzione del castello omonimo, e dipende dal monastero di S. Trinita in Alpe, come S. Bartolommeo a Gastra.

²² Sono i castelli di Pulicciano, Odina e Treggiano.

²³ E' il caso dell'importante Castello di Montacuto, chiamato anche Castiglione della Corte, situato nel territorio comunale di Pian di Scò sulla sommità del Poggio alla Regina in posizione tale da dominare l'intera valle del Resco Simontano e l'intero percorso fino al valico che sul suo versante meridionale si svolgeva a collegamento con il Casentino. Il castello fu distrutto nel 1290 dai fiorentini in guerra contro Arezzo insieme ad altri castelli del conte Guido Novello poco tempo prima che dagli stessi fosse decretata la costruzione del *Castel franco* (1296), città di confine a presidio della zona e contro i già citati feudatari locali.

²⁴ Malva, Persignano, Piandimezzo-Piantravigne, Soffena, Faella, ecc..

²⁵ In questa parte del Valdarno sono stati individuati almeno 66 castelli ed insediamenti fortificati (vedi M. C. Pozzana, *La strada dei Sette Ponti*, E.P.T. di Arezzo, Firenze 1985).


²⁶ Dal XIV secolo - ma è quasi certa anche in precedenza - è nota la presenza anche di S. Donato a Certignano, S. Gaudenzio e S. Michele di Sopra.

²⁷ La decisione del Consiglio dei Cento è del 1299. La localizzazione è decisa all'incrocio fra la via dei Sette Ponti e quella Fiorentina per Figline. La costruzione inizia nel primo decennio del XIV secolo e il provveditore alla costruzione è nominato ser Petracco dell'Ancisa, padre di Francesco Petrarca.

²⁸ In Francia sono le *bastides* fra cui Aigue Mortes, Sainte Foy La Grande e altre della prima metà del XIII secolo, in Boemia e altrove.

²⁹ S. Giovanni e Terranuova nella stessa zona, Scarperia e Firenzuola altrove.

³⁰ Sono Porta Fiorentina o Campana, in direzione di Firenze, munita di un'alta torre campanaria, Porta Franca o al Pino o Aretina, in direzione di Arezzo, Porta Montanina, verso Montrago e il Casentino, Porta Buia verso l'antica strada per Pian di Scò.



grande piazza anch'essa quasi quadrata, rappresentativa del potere con il palazzo pretorio, ma anche con ampie funzioni di vita comune, di proporzione 9 a 7.

I quattro settori, o quartieri, in cui è divisa la città sono a loro volta percorsi longitudinalmente da tre strade secondarie disposte in modo da formare isolati rettangolari con il corso e le mura, di profondità decrescente verso le mura stesse, in modo da garantire con la diversa profondità dei lotti una edificazione rispettosa dei livelli gerarchici della comunità insediata. Due rughe trasversali, strettissimi chiassi di servizio longitudinali rispetto agli isolati e una viabilità perimetrale lungo le mura completavano l'assetto distributivo del centro abitato³¹.

Ogni quartiere doveva avere una chiesa, mentre S. Pietro sulla piazza è la chiesa principale senza un suo popolo³².

Il centro compreso all'interno delle mura urbane si è sviluppato lentamente e in modo incompleto, lasciando al suo interno ampi vuoti, in parte previsti per la cura di orti pertinenziali; tuttavia il tessuto si è formato in gran parte secondo le regole del progetto originario, ma fortemente differenziato nella distribuzione dell'edificato e nelle forme e successivamente contraddetto nelle regole geometriche dall'introduzione di importanti palazzi³³, del monastero della S.S. Concezione delle Agostiniane³⁴ e la chiesa di S. Filippo Neri³⁵. I ripetuti crolli avvenuti nella parte nord occidentale dell'impianto urbano in conseguenza dell'avanzamento della balza, ivi comprese le fortificazioni³⁶, ha portato più volte alla modifica della viabilità di accesso da questo lato, prima fra tutte della via Fiorentina, e, nel nostro secolo, alla definitiva sostituzione dell'intero disegno.

Il tessuto interno si è sviluppato in sostanziale coerenza con le forme di stratificazione inizialmente previste: il corso accosta austeri fabbricati medievali piuttosto ben conservati a eleganti palazzotti rinascimentali e settecenteschi; le strade secondarie accolgono invece un'edilizia minore aggregata serialmente e non sempre omogenea, intervallata da orti sempre più frequenti verso le mura residue.

Anche il territorio esterno alla terra nuova subisce forti trasformazioni. Oltre la presenza dell'*acquino*, canale artificiale che portava l'acqua al nuovo centro abitato da una presa sul T. Faella di Casale, fino dalla fine del XIV secolo esiste già il *fosso macinante* che ha origine da una presa sulla Faella del Ginestra³⁷. Superata con un ponte la Faella di Casale, alimenta almeno cinque mulini e alcuni frantoi a monte e sul piano di Soffena prima di gettare le sue acque nel borro del Mulinaccio.

La sicurezza legata alla presenza di uno stato solido e ricco fa affluire capitale nelle campagne e si sviluppa una fiorente economia agricola, che a partire dal XVI secolo imprime al territorio extraurbano i tratti inconfondibili attuali, sia nelle sistemazioni che negli edifici. Agli antichi nuclei si sovrappongono e si integrano le nuove strutture mezzadrili delle ville fattorie³⁸ e delle case coloniche³⁹, che popolano oltre la zona collinare a monte del Capoluogo anche la zona dei Poggi.

Dal '700, ma soprattutto a partire dalla metà dell'800, inizia il sistematico smantellamento delle mura urbane, che avevano avuto tuttavia, come già detto, vita difficile fino dalla loro prima costruzione e

³¹ Gli isolati che ne derivavano erano pertanto 32.

³² Mentre la chiesa di S. Pietro nel XV e XVI secolo declina fino alla sua dismissione, S. Tommaso ottiene nel 1549 il fonte battesimale, fino ad allora solo a S. Maria a Scò.

³³ I quartieri dovevano essere popolati dagli abitanti esterni nelle stesse direzioni; quelli a est erano i più interessati all'inurbamento, soggetti agli attacchi ghibellini. A ovest si manifestarono ben presto anche i segni del movimento franoso delle balze. I palazzi sono il palazzo Cerretesi, Mannozi, e altri.

³⁴ Fondazione nell'anno 1559.

³⁵ Fondazione nell'anno 1632.

³⁶ Il primo documentato crollo è del 1355.

³⁷ L'esistenza dei canali e di una ferrea regolamentazione dell'uso delle acque è testimoniata dal Primo Statuto comunale del 1394. L'acquino corre sull'altopiano parallelo al T. Faella e, superato un borro con un ponte ancora visibile, alimentava la cisterna e la fonte situate nella piazza passando per porta Montanina. Il fosso macinante, del tutto simile anche se più modesto nel suo sviluppo a quello di Pian di Scò, alimentava i mulini di Finestrelle, del Moro Bianco 1 e 2, della Badia di Soffena e dei Noci. Altri mulini (XV secolo) sono documentati a Certignano, alla Lama.

³⁸ Le più importanti sono quelle del Cerreto, di Belvedere (l'edificio è ben precedente), di Certignano, di Mandri, Renacci (appena esterna al comune).

³⁹ Anche nel comune di Castelfranco compaiono alla fine del '700 alcune case coloniche a loggiati sovrapposti (Poggio Urbini e Casuccia).

che dura fino agli anni 1956/58 quando in occasione dell'apertura del Viale De Gasperi si demolisce l'ultimo torrino nord.

Se il sistema fisico porta dunque ampi valori naturalistici e ambientali, il territorio collinare, dalla valle dell'Arno al territorio montano, conserva in gran parte integro l'ingente patrimonio storico e culturale (viabilità, sistemazioni a terra, emergenze, opere idrauliche e puntuali, edifici), al quale si riconduce la maglia organizzativa e figurativa del territorio, che costituisce le stesse radici e l'immagine culturali della comunità. Nel paesaggio collinare la trama degli insediamenti che si sono sovrapposti nel tempo e il disegno del sistema agricolo, al quale si alternano gli scoscendimenti delle balze e i verdi cupi dei boschi di latifoglie e dei residui castagneti, costituiscono un insieme paesistico fortemente integrato e di elevato significato culturale, che comporta una organica politica di tutela e di valorizzazione, nella quale gli obiettivi e il disegno di insieme siano integrati e commisurati alle problematiche specifiche di area.

3.4 - Gli aspetti inerenti la comunità sociale e le sue attività

3.4.1 - Dopo un continuo forte decremento della popolazione durato dall'immediato dopoguerra al 1971 (-15,24% nel decennio '51-'61 e ben 18,10% nel '61-'71) riscontrabile in misura più contenuta in tutta la provincia (-6,29% e -0,85%) in conseguenza delle migrazioni dalle zone montane ed agricole verso le aree forti in sviluppo del fondovalle e delle aree metropolitane, nei due decenni successivi si è assistito nel comune ad una crescita caratterizzata da una dinamica quasi costante⁴⁰ e ben superiore a quella avvenuta nello stesso periodo sia nel Valdarno aretino, sia nella provincia di Arezzo⁴¹.

Tale dinamica ha portato la popolazione dai 2235 abitanti del 1971 ai 2650 del 1991 e ai 2700 circa degli anni 1994/97.

A questo andamento positivo hanno diversamente contribuito nei due decenni i movimenti naturale e migratorio⁴². A fronte di un contenuto apporto positivo di entrambe le componenti nel decennio '71-'81 (rispettivamente 1,92% e 3,12%), si è assistito nel decennio successivo a una netta prevalenza del secondo, che nel decennio '81-'91 ha portato da solo un apporto dell'14,71% sulla popolazione iniziale, contenuto dal -3,39% del saldo naturale, caratterizzato da una progressiva riduzione dell'indice di natalità (8,30 decennale, con la tendenza a un'ulteriore riduzione negli ultimi anni - tab.6). E' significativo notare come il positivo movimento migratorio non sia stato prodotto da un incremento del numero medio degli iscritti, ma dal progressivo contenimento dell'emorragia all'uscita dal comune (tab. 7), segnale di mutate condizioni.

Questi fenomeni hanno modificato profondamente sia la distribuzione della popolazione nel territorio comunale che la sua struttura sociale, con conseguenze pesanti sull'uso del patrimonio edilizio esistente e sulla domanda di residenza. Essi hanno infatti provocato fino al 1991 un rapido inesorabile svuotamento dei nuclei e, soprattutto, delle case sparse (dal 61,5% al 21,5% della popolazione residente) e una forte pressione abitativa nei confronti del centro capoluogo, che al 1991 ha visto quasi raddoppiare il suo peso rispetto al 1951 (da 1017 a 1940 abitanti, con un incremento pari al 90,7%). In tal modo nel comune i residenti nei centri abitati sono passati dal 38,5% al 78,43%.

Nell'ultimo decennio, e soprattutto negli ultimi anni, si è verificata la tendenza a un incremento insediativo nelle case sparse e nei nuclei della media fascia collinare in stretta relazione con la Sette


⁴⁰ La crescita è stata del 3,83% nel decennio '71-'81 e del 14% circa nell'81-'91.

⁴¹ La crescita di popolazione in questi ambiti territoriali negli stessi decenni sono state infatti rispettivamente:

- Valdarno aretino: +1,99%, +2,64%;

- Provincia di Arezzo: +2,23%, +0,45%.

⁴² Nella dinamica della popolazione residente così come risulta dall'applicazione progressiva annuale del movimento naturale e migratorio sono state riscontrate significative divergenze con l'andamento della stessa popolazione risultante dai dati di chiusura alla fine di ciascun anno (vedi tabella 4).



Ponti⁴³. Il fenomeno, da inquadrare in quello ormai diffuso di stasi delle grandi aree urbane, è legato al favorevole concorso di più fattori quali la buona infrastrutturazione (anche in relazione ai posti lavoro), l'ottima esposizione, il miglioramento determinante della qualità della vita in conseguenza dei servizi offerti.

Sia in presenza dell'iniziale riduzione di popolazione che, a maggior ragione, in conseguenza del suo successivo incremento, si è assistito ad un progressivo aumento del numero delle famiglie, che ha portato in quarant'anni alla formazione di un modello sociale completamente diverso⁴⁴. Il nucleo familiare medio, infatti, inizialmente specchio di una civiltà contadina (4,91 componenti per famiglia al censimento '51), si è progressivamente ridotto, con dinamica diversa nei vari decenni, fino agli attuali 2,81 componenti per nucleo familiare⁴⁵. La grande accelerazione del fenomeno si è registrata infatti nel periodo del maggior esodo di popolazione e di contemporaneo all'abbandono della casa sparsa. A questo fenomeno è da attribuire un ruolo importante nella formazione del fabbisogno abitativo registrato nel tempo e di quello futuro.

La progressiva tendenza all'invecchiamento della popolazione, chiaramente emergente sia dalla lettura delle piramidi delle età che dalla dinamica degli indici di natalità e di mortalità, consente di prevedere un'ulteriore contrazione del nucleo familiare medio, sia pure con una dinamica decennale più contenuta (-0,10 componenti/fam.), che dovrebbe scendere intorno ai 2,70 membri per famiglia⁴⁶. In presenza dello stesso flusso migratorio, compensato in media dal negativo saldo naturale, la popolazione potrebbe stabilizzarsi intorno alle 2850 unità. Di conseguenza, per l'effetto congiunto del numero degli abitanti e della contrazione del nucleo familiare medio che, a parità di popolazione porterebbe ad un proporzionale aumento del numero delle famiglie, è facile prevedere una sola domanda emergente per il prossimo decennio intorno ai 1060 alloggi.

3.4.2 - La modifica quantitativa della popolazione e gli spostamenti avvenuti all'interno del comune hanno determinato un abbandono di una gran parte degli alloggi situati nelle case sparse e nei nuclei⁴⁷. Parallelamente all'abbandono delle aree marginali è maturata una forte domanda insediativa nel centro abitato principale in conseguenza della progressiva modifica del modello sociale e della sua più favorevole ubicazione nei confronti dei servizi e dei luoghi di lavoro.

In conseguenza di tali fenomeni gli alloggi occupati passano dai 628 del 1951 agli 897 del 1991, con un incremento del 42,8%⁴⁸. A fronte di questo fenomeno è da tenere presente che la popolazione diminuisce del 18% circa e il numero di famiglie cresce del 36,5%, con un disavanzo massimo di 55 alloggi al 1981, che non tiene conto delle coabitazioni volute. Al 1991 si registra il fatto significativo che il numero degli alloggi occupati è pari al numero di famiglie (897), che testimonia nel comune un'ottimale condizione media di abitabilità.

Inoltre se il numero degli alloggi occupati cresce con buona approssimazione nella stessa proporzione rispetto al numero delle famiglie, salvo brevi periodi di maggiore tensione abitativa (1971-81), cresce significativamente lo standard medio residenziale. Infatti a fronte di un nucleo familiare medio che decresce dai 4,91 componenti per famiglia al 1951 ai 2,96 del 1991, l'alloggio medio passa dalle 4,83 stanze alle 5,10 e, quindi, l'indice di affollamento dagli iniziali 1,06 abitanti

⁴³ Vedi l'attuale distribuzione della popolazione nelle località abitate del comune ricavata dall'ufficio anagrafico comunale.

⁴⁴ Infatti a fronte di un decremento di popolazione di quasi il 17% dal 1951 ad oggi, il numero delle famiglie è cresciuto del 46%. Il fenomeno è ancora più vistoso dal 1961, anno con popolazione pari a quella attuale; da allora il numero delle famiglie è aumentato di oltre il 53 %.

⁴⁵ Il valore non tiene conto del numero dei residenti in convivenze, che tenderebbe a un suo leggero incremento.

⁴⁶ Tale valore sarebbe tuttavia ancora quasi in media con il dato provinciale (2,87 componenti/famiglia) e con quello del Valdarno aretino (2,91 componenti/famiglia).

⁴⁷ Al censimento 1991 le abitazioni vuote censite nelle case sparse - la valutazione è tuttavia ampiamente per difetto - sono il 52.4% del totale.

⁴⁸ L'incremento del numero delle stanze è invece del 60% circa.

per stanza agli attuali 0,58⁴⁹. Essendo questi numeri *medi*, si può dedurre che non si tratta soltanto di un'auspicabile ottimizzazione dello standard, ma di veri e propri segnali di sotto utilizzazione del patrimonio edilizio. Questa valutazione è ampiamente confermata infatti dall'indice di affollamento nelle abitazioni per numero di stanze, che arriva a 0,47 in quelle con sei e più stanze. Alla stessa conferma si perviene attraverso lo standard della superficie media degli alloggi⁵⁰.

Questo sviluppo della struttura insediativa dei centri abitati dal dopoguerra avviene attraverso l'uso di modelli sostanzialmente nuovi per il comune e riconducibili tutti alla casa isolata e, in tempi più recenti, alla villetta a schiera. Questi tipi insediativi, sia pure con varianti nei modi, sono utilizzati con una densità edilizia sempre più bassa nel tempo, in parallelo al miglioramento degli standard degli alloggi registrati dai censimenti. Ai cambiamenti della tipologia insediativa è da attribuire l'abnorme incremento dell'estensione del capoluogo, che in quarant'anni accresce di circa il 300% la sua superficie territoriale, a fronte di una popolazione cresciuta del 90%, determinando in breve tempo la saturazione dell'altopiano e di gran parte delle aree meno acclivi.

Un altro fenomeno di rilevante intensità è quello delle abitazioni non utilizzate, che contiene aspetti fortemente diversificati che necessitano di un approfondimento.

Il primo dato inquietante è la loro dinamica: esse infatti aumentano in quarant'anni di ben oltre dieci volte, fenomeno certamente da mettere anche in relazione all'abbandono delle aree agricole emarginate dai recenti processi produttivi.

Gli alloggi vuoti passano infatti dai 28 al 1951 ai 351 del 1991, di cui 184 nelle case sparse e 150 nei centri abitati⁵¹.

Emerge da un lato un alto numero di abitazioni utilizzate per vacanze⁵², dall'altro uno consistente di abitazioni vuote che, sia pure in attuali cattive condizioni, potrebbero essere in parte ben recuperabili alla residenza stabile essendo il territorio di contenute dimensioni, il capoluogo in posizione baricentrica e abbastanza ben servito nei servizi essenziali e, salvo alcune parti marginali, nella viabilità.

Il fenomeno dell'abitazione per vacanze è risultato fortemente in incremento nel decennio '81-'91 (32%), tenuto conto dell'eccezionale posizione delle zone dell'alta collina. D'altronde occorre tenere conto che tale fenomeno mette in evidenza una domanda reale, che tuttavia non è da incentivare per la scarsa azione di presidio che tale uso svolge nei confronti della sensibilità del territorio nei confronti dei problemi di natura geomorfologica. Sembra invece opportuno orientare almeno in parte verso altre e più differenziate forme di ricettività (albergo, residence, agriturismo, camera o piccolo appartamento presso famiglie residenti), che potrebbero costituire diffuse e differenziate forme integrative di reddito.

3.4.3 - La modifica quantitativa della popolazione e il suo spostamento verso il centro abitato principale, oltre costituire un fenomeno epocale che ha comportato notevoli ripercussioni sull'assetto territoriale, è anche il segnale di una modificazione profonda della società comunale in termini occupazionali e qualitativi, conseguenti la trasformazione della struttura economica.

Il cambiamento del modello economico e la progressiva subalternità delle aree deboli (agricole e montane) nei confronti delle aree forti (urbane e del fondovalle industrializzato) portano non solo allo spostamento della popolazione, ma anche ad un radicale cambiamento della sua composizione sociale, conseguente la modifica dei costumi, in termini di ampiezza della famiglia e, soprattutto, di composizione in classi di età.

⁴⁹ Al 1951 i valori del nucleo medio familiare e del numero medio di stanze per abitazione sono quelli tipici ancora della famiglia contadina. Infatti con lo spopolamento della casa sparsa, si riduce fino a 4,40 al 1971 anche la dimensione dell'alloggio medio.

⁵⁰ La superficie media degli alloggi passa infatti dagli 83,34 mq. al 1971, ai 96,52 al 1981 e ai 109,92 al 1991.

⁵¹ Di questi ultimi ben 85 (24,2%) sono localizzati nel capoluogo. Un ulteriore 16,6% degli alloggi non occupati sono localizzati nei centri di Pulicciano e Caspri, dove si presume, data la posizione geografica, sia prevalente la seconda casa.

⁵² Le abitazioni utilizzate per vacanza (stagionale e/o di fine settimana) sono oltre il 56% del numero complessivo. Ci sono tuttavia buoni motivi per ritenere che ad oggi questo valore è più elevato.

Il duplice e contemporaneo fenomeno della contrazione dell'indice di natalità e dell'aumento dell'età media della popolazione⁵³ ha portato in quarant'anni - ma le modifiche sono sensibili in ogni decennio - ad una drastica contrazione (11,5% circa) dei giovani al di sotto dei 15 anni e ad un aumento del 10% circa degli anziani con età superiore ai 65 anni.

Questa modificazione strutturale della popolazione ha portato ad una crescita dell'indice di vecchiaia da 39,15 a 144,41. Il dato, sia pure elevato, è tuttavia ancora basso sia nei confronti del Valdarno aretino (159,29) che della provincia (152,26). L'aumento dell'indice di vecchiaia e la riduzione di quelli di natalità e di fecondità sono fattori che hanno inciso sulla composizione media della famiglia. In particolare essendo l'indice di vecchiaia un fattore strutturale, cioè dipendente dalla composizione della popolazione attuale, è possibile prevederne un'evoluzione decennale intorno ai 170-180 anziani ogni 100 giovani. Questo comporterà una diversa domanda sui servizi e, conseguentemente, dovrà indurre a una riflessione circa la loro quantificazione, tipologia e accessibilità.

Il ridimensionamento dell'indice di dipendenza, da attribuirsi all'immigrazione di popolazione in età lavorativa, è invece un segnale di vitalità, che incide sulla domanda di occupazione (vedi tabella 9). A questa le strutture produttive del comune e dell'area economicamente legata ad esso hanno risposto con un incremento della popolazione attiva in un decennio di 250 unità (+4% in dieci anni), e un contenuto numero di giovani in cerca di prima occupazione (1,5% circa).

Le condizioni di occupazione hanno tuttavia subito nel tempo modificazioni profonde.

Parallelamente allo spostamento della popolazione (verso l'esterno del comune e al suo interno), si è assistito ad una progressiva riduzione in termini occupazionali del settore primario, che al 1951 costituiva il settore trainante dell'economia comunale con un'occupazione pari al 75,73% della popolazione attiva, accanto ad un settore secondario appena emergente (12,22%). Il ridimensionamento in termini occupazionali del settore primario non ha conosciuto sosta, sia pure con dinamica diversa, fino a toccare i minimi storici (10,59% all'81 e 6,20% al 1991, valori ancora significativi nell'area).

Il settore secondario, dopo aver toccato il 58,18% della popolazione attiva nel 1981, subiva un calo fino al 50,67% nel 1991 a fronte di un settore terziario in continua ascesa, che negli ultimi due decenni registrava una vera e propria impennata in termini occupazionali (27,57% nel 1981 e 39,95% nel 1991). Il sostenuto incremento del numero degli occupati nel settore terziario è da mettere in relazione allo sviluppo dei servizi alla persona e alle imprese, delle attività direzionali e di quelle volte all'efficienza del sistema economico e produttivo (vedi tab. 14).

3.4.4 - Dall'analisi della struttura produttiva del comune emerge un'evoluzione in assonanza con l'assetto occupazionale della popolazione: una contrazione generale del settore primario, sia pure con significative tenute, e un'affermazione dirompente prima della struttura produttiva manifatturiera, poi delle costruzioni e del settore dei servizi alla popolazione e alle imprese.


Uno importante dato, emergente dal confronto fra gli attivi e gli addetti nelle strutture produttive presenti nel comune, è che la comunità di Castelfranco cede tuttora forza lavoro ai comuni esterni. Al 1991 il deficit di posti lavoro, nonostante l'incremento in quarant'anni di circa 750 unità nelle strutture produttive non agricole, si mantiene intorno alle 170 unità. Ci sono motivi di ritenere tale deficit sostanzialmente costante.

Il disavanzo di posti lavoro induce nel complesso un movimento pendolare (in gran parte giornaliero) prevalente in una direzione ad ore diverse nel corso della giornata verso e dal fondovalle, che provoca un certo carico sulla viabilità trasversale.

Pur nella scarsa significatività dei dati del censimento dell'agricoltura per la scala comunale⁵⁴, alcuni significativi dati emergono con sufficiente chiarezza per potere indirizzare alcune scelte di piano.

⁵³ Il primo fenomeno, comune a tutti i paesi occidentali progrediti, è conseguente alla modifica dei costumi e al modo di concepire la famiglia; il secondo è da ricollegare a molti fattori che hanno concorso al prolungamento della vita, quali l'igiene, il progresso scientifico della medicina e della chirurgia, l'alimentazione ed altro.

⁵⁴ Le aziende infatti, oggetto del censimento dell'agricoltura, sono censite in funzione della localizzazione del centro aziendale e, comunque, dov'è ubicata la maggior parte dei terreni. Ne consegue che possono essere censiti anche



Alcuni dati di confronto nella dinamica avvenuta nel periodo 1982-90 sono significativi per capire il disastro avvenuto nel settore primario: la S.A.U. si è ridotta quasi del 20% a parità del numero delle aziende, il numero delle giornate di lavoro in un anno si è ridotto quasi del 40% con riduzione di impegno lavorativo di tutte le figure professionali impiegate nel settore (tabelle 28 e 29), i boschi sono avanzati di 40 ettari, le superfici improduttive sono raddoppiate da 132 a 265 ettari!

Un timido segnale di conforto è dato dalla tendenza al consolidamento delle grandi aziende con S.A.U. compresa fra i 20 e i 50 ettari a spese delle classi intermedie e di maggiore estensione. Emerge anche la notevole frammentazione dei terreni che compongono le stesse aziende.

Occorre tuttavia entrare nel merito delle produzioni e delle organizzazioni aziendali per capire i caratteri fondamentali del settore, sui quali poter puntare per favorirne la tenuta e il consolidamento, obiettivo fondamentale per il presidio del territorio e la tutela del patrimonio storico.

Accanto alla tenuta dei seminativi, localizzati in grande prevalenza nelle aree della bassa collina argillosa a bassa redditività, emerge la contrazione delle coltivazioni permanenti in termini di superficie (ben 30%), penalizzata, oltre che dal dimezzamento delle colture viticole, dal danno subito dagli oliveti nell'inverno 1985 (70 ettari), localizzate sulla collina a monte della Sette Ponti.

Interessante - anche nel complessivo quadro provinciale - è l'allevamento avicolo.

La notevole frammentazione in piccole aziende e l'elevato numero dei conduttori impegnati in altri settori di attività dimostrano l'esistenza di una agricoltura integrativa di altre forme di reddito e di autoconsumo.

Importante si rivela la presenza di numerose iniziative di ricettività verde, che necessitano tuttavia nel loro complesso di un più incisivo legame con la produzione.

terreni non ricadenti nel territorio comunale e viceversa. La situazione del comune di Castelfranco è notevolmente falsata dal fatto che grandi aziende quali Renacci e Casamora ricadono nei territori di comuni confinanti.



4 - Obiettivi da perseguire con il P.R.G. e linee programmatiche

Fino dalle sue prime definizioni la pianificazione ha avuto come suo specifico compito quello di rapportarsi alla problematica del tempo, componendo in una proposta unitaria e organica la risposta ai vari aspetti della domanda emergente dalla realtà sociale ed economica, di cui potesse essere la sintesi progettuale.

Ai vari periodi storici contraddistinti dalle specifiche problematiche del momento - la ricostruzione nell'immediato dopoguerra, l'espansione dei centri urbani durante l'urbanesimo, la risposta con i servizi alla domanda di qualità, ecc. - se ne sta vivendo attualmente uno nel quale su tutto prevale il ripensamento sugli effetti prodotti dal modello di sviluppo seguito e sui metodi necessari al suo positivo superamento.

L'attuale modello di sviluppo ha fondato i suoi presupposti sull'uso esteso e indiscriminato delle risorse fisiche e umane disponibili, senza porre razionalmente il problema della loro riproducibilità e rinnovo e del controllo delle conseguenze indotte.

Questo atteggiamento ha contribuito pesantemente all'accelerazione dei fenomeni di dissesto e di squilibrio geomorfologico e idrogeologico, alla base di disastri piccoli e grandi, alla diffusione estesa di fenomeni di degrado da inquinamento, da sotto e sovrautilizzo e da abbandono, al consumo di risorse preziose non riproducibili, quali il suolo e la risorsa idrica⁵⁵.

A sua volta l'uomo è stato l'artefice di trasformazioni e stratificazioni che, consolidate nel tempo, fanno del territorio una sintesi unica ed irripetibile dei modi originali con cui egli si è rapportato ad esso e dei valori del suo passaggio e della sua civiltà; è un preciso dovere dell'ente pubblico tramandare queste testimonianze integre al futuro.

Il piano pertanto, ponendosi in positivo su queste problematiche, deve assumere nei suoi presupposti e nei suoi intendimenti quali siano i metodi in suo potere necessari al risanamento dei guasti prodotti e a consentire uno sviluppo equilibrato del territorio, nel quale ogni parte possa funzionare come un membro essenziale di un unico corpo. Deve garantire cioè alla società futura che le condizioni di vivibilità siano il più possibile ristabilite, ove mancanti, e tutelate dove esistenti.

In ciascuna parte del territorio lo sviluppo promosso dalla pianificazione deve quindi essere *compatibile* con i suoi margini di criticità, assicurandone le necessarie permanenze, *sostenibile*, cioè in grado di *assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio*⁵⁶.

D'altra parte le rapide trasformazioni imposte oggi dalla realtà sociale ed economica impongono alla pianificazione la necessità di rispondere in ogni momento con gli strumenti suoi propri ad una domanda in continuo divenire.

La domanda deve confrontarsi con un territorio che a sua volta è la sintesi di risorse fisiche e umane. L'assetto fisico pone in ogni luogo precise limitazioni all'uso antropico, ma al tempo stesso lo orienta anche verso altrettanto precise vocazionalità.

Consegue la necessità di individuare all'interno del piano una griglia di previsioni invarianti - una sorta di struttura fissa sostanzialmente non mutabile nel tempo in quanto in gran parte legata agli aspetti fisiografici e storico culturali (piano strutturale) - e una parte flessibile (regolamento urbanistico) comprendente la parte gestionale, che possa nel tempo adattarsi alla domanda in continua dinamica all'interno della griglia fondamentale.

Le tavole di sintesi tematica in corso di elaborazione sono concepite e indirizzate a tale impostazione del piano.

⁵⁵ La loro riproduzione nelle condizioni originarie, quando è possibile, comporta altissimi costi, imputati nella maggioranza dei casi alla collettività.

⁵⁶ Così si esprime il secondo comma dell'articolo 1 della L.R. 5/95.



4.1 - Gli obiettivi strategici

Sono sinteticamente individuati i grandi valori cui intende riferirsi il piano nella sua globalità:

- *Obiettivo 1:* carattere del piano. Il piano strutturale intende essere uno strumento strategico nei confronti di tutte le azioni che possono incidere e operano trasformazioni sul territorio. Con esso si intende indirizzare e regolare l'azione urbanistica dell'operatore pubblico e di quello privato e al tempo stesso orientare le azioni attive e passive del comune che abbiano una ricaduta diretta o indiretta sul territorio. Ciò dovrà essere perseguito, come al successivo punto, attraverso l'individuazione di obiettivi generali di ambito (sistema e subsistema) e specifici di area e, ove possibile, attraverso l'individuazione di strumenti e di modalità di azione "a tutto campo" (urbanistiche, programmatiche, finanziarie, istituzionali, promozionali, prescrittive, ecc.), necessarie a perseguire quegli obiettivi.

- *Obiettivo 2:* articolazione del piano. L'articolazione del piano, e quindi la sua azione prescrittiva e di indirizzo, è fatta in funzione degli obiettivi da perseguire in quattro livelli di ambito: comunale, di sistema, di sottosistema e di unità elementare. L'articolazione farà fatta, o quanto meno dovrà tenere conto, in funzione delle limitazioni all'uso antropico alle trasformazioni e modificazioni, delle attitudini e capacità d'uso, delle sensibilità e dei livelli di criticità massima tollerabili da ciascun ambito e degli obiettivi idonei al controllo degli effetti. Pertanto tale criterio dovrà essere interamente contenuto nelle azioni possibili e giudicate idonee nei rispettivi ambiti.

- *Obiettivo 3:* tutela e risanamento ambientale nei suoi vari aspetti.

Tale obiettivo sarà perseguito in tutte le scelte operate sulle risorse fisiche naturali e costruite attraverso tre momenti: la conservazione delle risorse, la loro tutela e il risanamento delle situazioni compromesse giudicate in condizioni di reversibilità. Alla base delle scelte vi è la convinzione che la tutela comporta azioni attive. La politica del piano in tal senso dovrà essere rivolta sia verso i problemi di tutela geomorfologica e idrogeologica, che alla conservazione e valorizzazione di un sistema naturalistico e ambientale di rilevante interesse che, per sua natura, è sensibile a molte azioni che sul territorio vengono attuate o non attuate. L'obiettivo sarà perseguito attraverso: l'individuazione di progetti di risanamento e di recupero ambientale da attuarsi da parte pubblica, in proprio e/o avvalendosi dell'opera privata, da indicare per il regolamento urbanistico e promuovendo opere di enti competenti; scelte di zonizzazione che partano dalle vocazionalità e dalle limitazioni imposte dall'assetto fisiografico dei luoghi; scelte finalizzate al consolidamento della presenza umana nelle aree delicate del territorio; la parte gestionale del piano per quanto concerne gli interventi privati volti allo stesso obiettivo o con esso interagenti.

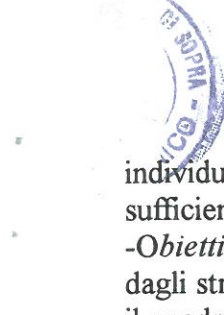
- *Obiettivo 4:* sviluppo economico compatibile.

Tale obiettivo sarà perseguito in linea generale attraverso la commisurazione delle offerte, ivi comprese quelle edificatorie, con le limitazioni fisiografiche, storico culturali e più in generale con i valori presenti, con la presenza e/o l'economicità delle urbanizzazioni; attraverso il contenimento programmatico della dinamica demografica, la localizzazione e distribuzione delle occasioni produttive nelle varie parti del territorio comunale in modo da accrescere le occasioni di lavoro in zona e diminuire gli spostamenti, la commisurazione degli interventi alle potenzialità quantitative e morfologiche presenti, fermo restando quanto al punto 5 successivo.

Il dimensionamento del piano strutturale dovrà garantire in particolare la risposta almeno alla domanda verificata, commisurandone le quantità, in modo tale da poter perseguire la soddisfazione delle necessità e al tempo stesso un'azione articolata nelle varie direzioni dell'offerta nei tempi, negli ambiti e nei modi idonei al perseguimento degli obiettivi più generali di piano. L'offerta dovrà recepire, operando gli opportuni correttivi in relazione al perseguimento degli obiettivi espressi, le fondamentali previsioni contenute nell'attuale strumento urbanistico.

- *Obiettivo 5:* ripensamento dei centri abitati e del territorio nel suo complesso.

L'obiettivo sarà perseguito attraverso una serie differenziata di interventi volti a ricucire, potenziare, qualificare e diversificare la maglia dei servizi, consolidare e potenziare le strutture insediative qualitativamente e quantitativamente entro limiti definiti, a ricercare, tutelare e valorizzare gli elementi urbanistici ed edilizi della memoria storica con normativa commisurata ai valori presenti, a



individuare gli ambiti e guidare le operazioni di trasformazione urbana nelle parti non sufficientemente strutturate, dequalificate o con destinazioni incompatibili con il contesto.

- **Obiettivo 6:** inquadrare le previsioni e l'articolazione del piano nel quadro definito dalle norme e dagli strumenti di governo del territorio regionale e provinciale o, se non approvati, compatibile con il quadro degli orientamenti già definiti nei rispettivi ambiti.

Tale obiettivo dovrà comprendere anche le iniziative programmatiche idonee a raccordare le previsioni con quelle dei comuni contermini.

- **Obiettivo 7:** mirare la parte gestionale sulla natura dei problemi. L'attuale stagione dell'assetto legislativo ed istituzionale in materia vede la pianificazione in posizione di indubbia subalternità nei confronti di processi che ai vari livelli possono incidere anche pesantemente sulle trasformazioni territoriali. Non è difficile riconoscere negli ultimi quindici anni un disegno complessivo volto sì a semplificare, ma anche e soprattutto a circoscrivere drasticamente il campo della pianificazione.

Avendo sostanzialmente la legge regionale 5/95 definito le più importanti modalità in merito a problematiche lasciate insolute dalla legislazione nazionale quali la decadenza dei vincoli, la programmazione temporale dei comuni, ecc. sembra opportuno ribadire la necessità di un'azione programmata del comune per la sistematica acquisizione alla collettività delle aree strategiche per garantire nel futuro il soddisfacimento di bisogni essenziali della popolazione. A tale proposito si rileva la necessità di legare la attuazione dei piani e programmi privati alla contemporanea sistematica cessione di porzioni delle aree strategiche per la realizzazione delle opere di interesse collettivo oltre il previsto concorso alle opere di urbanizzazione primaria.

Date le limitate capacità economiche del comune, di cui non è prevedibile un sostanziale mutamento in tempi brevi, gli interventi diretti e preventivi del comune dovranno mirare essenzialmente a:

- qualificare aree strategicamente importanti dal punto di vista funzionale e formale del territorio comunale, specie quello urbanizzato;
- compiere interventi limitati, ma significativi nell'ottica di attivare processi economici privati di più vasto peso;
- compiere una capillare azione di microubanistica diffusa sia con progetti di riqualificazione delle urbanizzazioni, sia di gestione con indirizzo unitario dei microinterventi privati aventi rapporti stretti con gli spazi pubblici. In questa ottica il piano individuerà ambiti e strumenti per l'indirizzo degli interventi pubblici.


4.2 - Entrando nel merito

4.2.1 - I centri abitati e il patrimonio edilizio esistente

I centri abitati sono quelli esistenti; ferme restando le previsioni vigenti, si ritiene che essi abbiano ormai conosciuto il periodo del loro massimo incremento e che debbano ritenersi pertanto abbastanza definiti nei loro contorni fisici.

In considerazione dei primi dati emersi dal quadro conoscitivo, da confermare con la specifica schedatura del patrimonio edilizio, il principio che dovrà fondamentalmente guidare l'azione di intervento nei centri abitati per far fronte ai fabbisogni è fondamentalmente quello del consolidamento e del potenziamento della struttura urbana, valorizzandone al massimo compatibile potenzialità e capacità residue in tutti i loro aspetti: funzionale, qualitativo, morfologico, di servizio.

Si ritiene necessario in particolare che debbano essere assicurate forme di tutela adeguate alla generale elevata qualità dei centri e dei nuclei di antica formazione, con promozione a questo scopo di forme di intervento attivo. Le modalità della tutela dovranno interessare i tessuti nel loro complesso, attraverso la possibile previsione di interventi di vero e proprio restauro urbanistico e



territoriale⁵⁷, e i singoli edifici e manufatti. Le possibilità di intervento dovranno essere adeguate ai caratteri dei fabbricati desumibili dalla specifica schedatura e le modalità di intervento dovranno essere commisurate al tempo stesso ai margini di flessibilità connessi alle specifiche tipologie insediative e ai valori da tutelare.

Le forme e le possibilità di intervento nelle restanti parti dei centri abitati esistenti, soprattutto del capoluogo, dovranno essere strettamente mirate sugli obiettivi di area: consolidamento e potenziamento delle aree deboli e non sufficientemente strutturate; riordino con incentivo di carico urbanistico nelle aree informi e disorganiche e con destinazioni incompatibili con il contesto; sutura delle aree interstiziali non essenziali per la rete dei servizi; individuazione di eventuali aree *programma* che per contenuti, per delicatezza urbanistica o storica di contesto, per importanza strategica richiedano speciali prescrizioni.

Sarà posta attenzione alla qualità dell'ambiente urbano in termini sia di ripensamento della morfologia dell'edificato, come già detto, ma soprattutto in termini di consolidamento e di qualificazione dell'immagine dei centri abitati. Questo dovrà avvenire nell'individuazione degli indirizzi e degli ambiti di R.U. per il ridisegno delle infrastrutture e delle aree pubbliche per la riqualificazione della griglia degli spazi di fruizione pubblica, la continuità e caratterizzazione delle delimitazioni sugli spazi pubblici, ecc..

Ove e nella misura ritenuta opportuna, potranno essere individuate delle aree per orti urbani a stretto contatto delle aree urbanizzate con normativa specifica che potranno assumere, nelle specificità di contesto, la valenza di servizi.

4.2.2 - Le attività economiche

Si ritiene che per uno sviluppo equilibrato i settori delle attività economiche, tenuto conto dello specifico periodo di formazione del piano per quanto concerne i loro reciproci rapporti in termini quantitativi e occupazionali, debbano essere adeguatamente presenti nel comune e il più possibile integrati fra di loro.


Il principio da perseguire, essendo il comune in condizione di surplus di forza lavoro, è quello di avvicinarsi a una relativa autosufficienza interna nei posti lavoro e una sempre minore dipendenza nei confronti dell'esterno.

Agricoltura. Le aree ricadenti nel settore agricolo sono quelle per le quali, attraverso gli studi del quadro conoscitivo, è riconosciuta una capacità in termini produttivi, senza che questa possa determinare forme di criticità ambientale, e quelle per cui, per ragioni di tutela delle forme prodotte dalla civiltà agricola, sia opportuno confermare questa destinazione prevalente, ivi prevedendo forme idonee di sostegno, attività e funzioni integrative commisurate alla specificità contestuale.

L'obiettivo della preminenza della produzione è perseguito tenuto conto della presenza di caratteri di specificità produttiva, economico-sociali, ambientali, storici di ciascuna parte del territorio da confermare a questa finalità. La problematica generale del settore e delle singole aree portano a determinare obiettivi specifici, modalità, integrazioni funzionali a sostegno. Saranno da prevedersi norme e modalità che incentivano l'accorpamento aziendale, il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ai fini della residenza stabile, le specializzazioni produttive.

Attività produttive. Occorre partire dalla constatazione dell'esistenza del problema della deindustrializzazione a livello nazionale in termini occupazionali, e dalla contemporanea specializzazione produttiva e qualificazione tecnologica delle aziende. Ne deriva l'opportunità e la necessità di perseguire una maggiore competitività ed efficienza, possibile nel caso del comune di

⁵⁷ Si pensi a questo proposito alla delicata area attigua alla pineta di risulta dalla demolizione delle mura urbane, o i canali delle acque (acquino e fosso macinante) con le relative strutture residue, i vicoli e i chiassi ancora chiaramente leggibili, ecc..



Castelfranco per la felice posizione rispetto alla rete infrastrutturale nazionale, ma anche attraverso una maggiore flessibilità dell'offerta e la dotazione di un'adeguata rete di servizi alla produzione.

Il piano dovrà pertanto prevedere la conferma del tessuto minuto delle piccole attività nel centro abitato, la conferma degli insediamenti e delle previsioni esistenti correttamente localizzate e la progressiva dismissione delle localizzazioni marginali, obsolete e prive di possibilità di sviluppo e di quelle incompatibili con il contesto residenziale e paesaggistico.

Non sembrano invece opportune localizzazioni produttive di carico urbanistico superiore a quello delle aziende esistenti per motivazioni di incompatibilità ambientale.

Commercio, attività di servizio alle aziende, terziario qualificato. Il centro abitato capoluogo, e in particolare il suo centro storico, potrà essere potenziato nelle attività terziarie e qualificato nella sua offerta di polifunzionalità, tenuto conto delle tipologie insediative presenti, storicamente vocate in gran parte a questo scopo; tali destinazioni non sembrano in linea di principio opportune nelle aree periferiche caratterizzate al contrario da tipologie insediative tipicamente residenziali. Localizzazioni specialistiche potranno essere individuate in un'area programma.

Funzioni di commercio all'ingrosso o di grande distribuzione sono da prevedere integrate con le attività produttive, in quanto compatibili.

Turismo e attività connesse. I notevoli valori ambientali e storici presenti nel comune e nella più ampia fascia connessa alla strada dei Sette Ponti rendono prevedibile un crescente interesse turistico, richiamato anche dalla relativa marginalità della zona rispetto ai più noti circuiti verdi. Accanto alla tradizionale domanda di soggiorno temporaneo, è prevedibile un incremento di quella a carattere itinerante, che sembrerebbe opportuno orientare prevalentemente verso una ricettività domestica diffusa, integrante il reddito agrario e incentivo per la residenza stabile.

Pertanto l'offerta turistica può articolarsi in modo integrato per rispondere ai vari tipi di utenza e di permanenza: albergo e strutture ricettive puntuali, nella misura prevista nello strumento urbanistico vigente, strutture agrituristiche connesse ad aziende agricole per soggiorni verdi temporanei, ricettività domestica, struttura di interesse specialistico a Gastra, punti di ristorazione in centri abitati e in altre localizzazioni vocate.

E' invece opportuno orientare correttamente l'uso della seconda casa verso le aree marginali, di scarso interesse produttivo e in contesti di prevalente rinaturalizzazione.

4.2.3 - I servizi alla persona e la rete infrastrutturale

La rete dei servizi, già di discreta qualità, dovrà essere prevista commisurata in termini quantitativi alla popolazione prevedibile nella massima capacità offerta dal piano, tenuto conto dell'evoluzione esistente nella tipologia della popolazione e delle relative necessità.

Essa dovrà essere improntata, per quanto compatibile con la griglia attualmente esistente e da riconfermare, ai criteri di accessibilità, di continuità e di idoneo livello qualitativo. Il piano indicherà le modalità per conseguire tali obiettivi.

4.2.4 - La tutela delle radici culturali

Il piano strutturale dovrà riconoscere quale risorsa primaria il patrimonio urbanistico ed edilizio costituente l'identità storica e morfologica del territorio comunale e, conseguentemente, della stessa comunità locale, ivi compresi i segni di particolare significato storico. Di tali beni, individuati mediante schedatura e rappresentati nel piano, dovrà essere garantita la permanenza attraverso forme di tutela e di valorizzazione, anche in termini di destinazioni compatibili, commisurate al significato, allo stato di conservazione.

5 - Problematica da affrontare nell'accordo di pianificazione con Provincia e Regione (articolo 36 L.R. 16.01.95 n. 5 e sue modificazioni)

Le analisi delle risorse fisiche ed antropiche sono condotte con lo specifico obiettivo di chiarire le limitazioni al loro uso per una loro tutela nell'ottica di uno sviluppo compatibile e in merito ai rischi attivi che da esse possano derivare nei confronti del territorio.

Alla loro base è infatti la precisa consapevolezza che ogni territorio è caratterizzato da una specificità connaturata alla qualità del suo supporto fisico e al modo con cui l'uomo si è rapportato ad esso nel tempo con sapienza ed originalità. In ogni luogo dovranno essere pertanto messe in atto azioni volte al tempo stesso alla loro tutela e modificazioni agli assetti attuali in assonanza con le specificità presenti.

Tuttavia il ristretto ambito comunale impone di dovere attivare a più grande scala una verifica ed un coordinamento sugli assunti e un confronto sulle tematiche emergenti da una domanda o da interessi di ambito diverso. Più in particolare occorrerà uno specifico contributo degli altri enti territoriali (Provincia e Regione) laddove le scelte comunali possono interagire o devono correttamente relazionarsi con scelte generali o di settore di scala superiore.

Si individuano pertanto in prima approssimazione alcuni problemi che dovranno essere oggetto di confronto nel quadro degli indirizzi regionali e della pianificazione di area vasta.

5.1 - Elementi di specifico interesse regionale

5.1.1 - Attività estrattive

5.1.2 - Risanamento delle acque

5.1.3 - Rischio idraulico ed assetto dei corsi d'acqua (ivi comprese delimitazioni e salvaguardie stabilite dall'Autorità di bacino del Fiume Arno)

5.1.4 - Parchi ed sistema regionale delle aree protette

5.1.5 - Aree sottoposte ai vincoli di gestione regionale (1497/39 e 431/85, D.C.R. 230/94)

5.1.6 - Rapporto con le leggi regionali 59/80, 64/95 così come modificata dalla L.R. 25/97, 2/84 e D.C.R. 94/85

5.2 - Problemi di specifico interesse provinciale

5.2.1 - Viabilità in riva destra dell'Arno e S.P. dei Sette Ponti

5.2.2 - Il Pratomagno e le balze

5.2.3 - Aree produttive di interesse sovracomunale

5.2.4 - I servizi di livello sovracomunale e i parchi territoriali

5.2.5 - Discariche



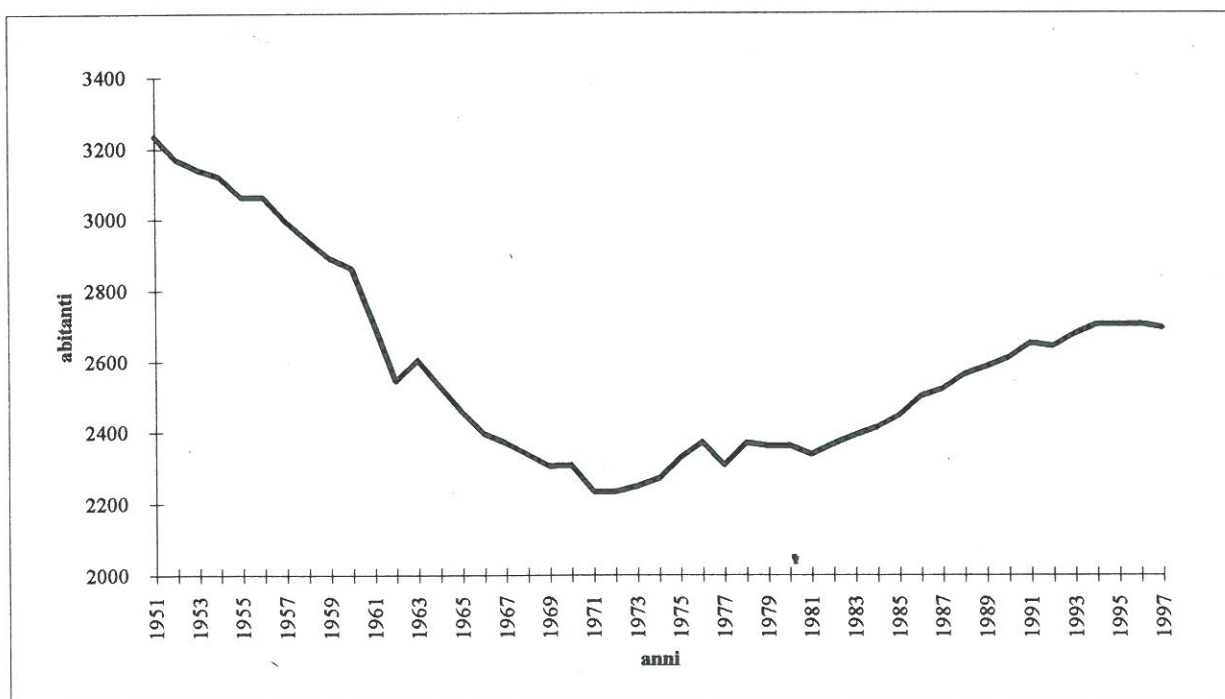
ALLEGATI ALLA RELAZIONE

A - Tabelle e grafici

- Tabella 1 e grafico- Popolazione residente dal 1952 al 1997 (al 31.12 - fonte anagrafe comunale)
- Tabella 2 e grafico - Variazione popolazione residente nel comune, nel Valdarno aretino, nella provincia ai censimenti
- Tabella 3 - Andamento dei nuclei familiari e del nucleo familiare medio dal 1952 al 1997 (al 31.12 - fonte anagrafe comunale)
- Tabella 4 - Movimento della popolazione dal 1952 al 1997 (al 31.12 - fonte anagrafe comunale)
- Tabella 5 - Movimento naturale della popolazione del 1952 al 1997 (al 31.12 - fonte anagrafe comunale)
- Tabella 6 - Indici di natalità e mortalità dal 1952 al 1997 (al 31.12 - fonte anagrafe comunale)
- Tabella 7 - Movimento migratorio della popolazione dal 1952 al 1997 (al 31.12 - fonte anagrafe comunale)
- Grafici del movimento naturale e migratorio della popolazione dal 1952 al 1997
- Tabella 8 - Popolazione residente per sesso e classi di età
- Tabella 9 - Evoluzione degli indicatori delle classi di età ai censimenti 1951, 1961, 1971, 1981, 1991 (rielab. per i cens. '51 e '61)
- Piramidi delle età ai censimenti 1951, 1961, 1971, 1981, 1991 (rielab. per i cens. '51 e '61)
- Tabella 10 - Popolazione residente nelle frazioni, centri abitati, nuclei e case sparse ai censimenti 1951, 1961, 1971, 1981, 1991 - num. assoluti.
- Tabella 11 - Popolazione residente nelle frazioni, centri abitati, nuclei e case sparse ai censimenti 1951, 1961, 1971, 1981, 1991 - val. perc.
- Tabella 12 - Popolazione attiva
- Tabella 13 - Popolazione non attiva
- Tabella 14 - Popolazione attiva in condizione professionale per ramo di attività economica
- Tabella 15 - Popolazione attiva in condizione professionale per ramo di attività economica e classe di età
- Tabella 16 - Imprese, unità locali e addetti
- Tabella 17 - Abitazioni in complesso
- Tabella 18 - Abitazioni occupate e stanze per epoca di costruzione del fabbricato
- Tabella 19 - Abitazioni occupate per numero di stanze
- Tabella 20 - Abitazioni non occupate e stanze per motivo della non occupazione
- Tabella 21 - Aziende per forma di conduzione, superficie totale e S.A.U.
- Tabella 22 - Aziende per classe di superficie totale
- Tabella 23 - Aziende per classe di superficie agricola utilizzata
- Tabella 24 - Superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni
- Tabella 25 - Aziende con seminativi per coltivazioni praticate
- Tabella 26 - Aziende con coltivazioni legnose agrarie per coltivazioni
- Tabella 27 - Aziende con allevamenti
- Tabella 28 - Giornate di lavoro delle categorie di manodopera agricola
- Tabella 29 - Aziende secondo l'attività lavorativa aziendale e extraaziendale del conduttore
- Tabella 30 - Aziende che usano mezzi meccanici agricoli di proprietà

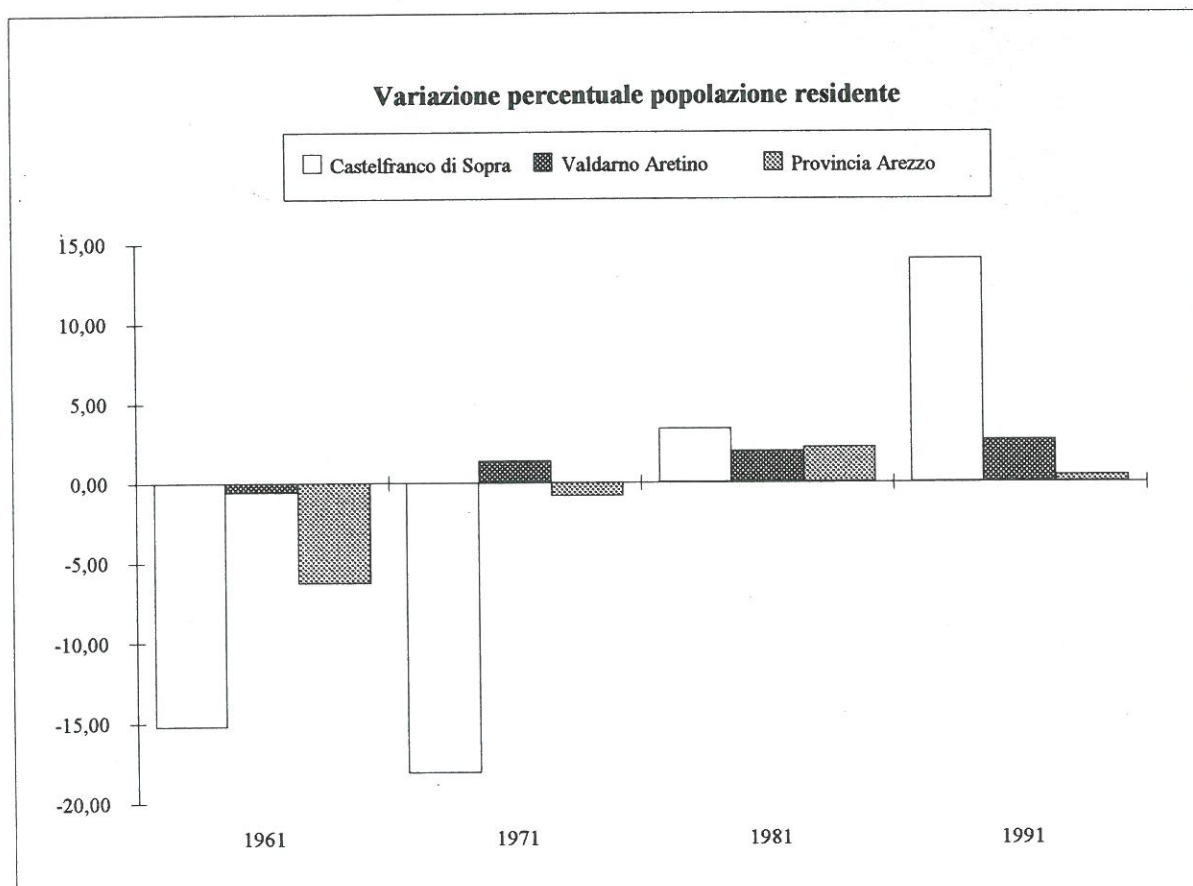
TAB. 1 - POPOLAZIONE RESIDENTE dal 1951 al 1997 (31.12)

| ANNI | ABITANTI | NOTE | ANNI | ABITANTI | NOTE |
|------|----------|------------|------|----------|------|
| 1951 | 3234 | cens. 1951 | 1972 | 2233 | |
| 1952 | 3169 | | 1973 | 2249 | |
| 1953 | 3139 | | 1974 | 2271 | |
| 1954 | 3119 | | 1975 | 2329 | |
| 1955 | 3062 | | 1976 | 2371 | |
| 1956 | 3062 | | 1977 | 2308 | |
| 1957 | 2995 | | 1978 | 2369 | |
| 1958 | 2940 | | 1979 | 2360 | |
| 1959 | 2891 | | 1980 | 2363 | |
| 1960 | 2862 | | 1981 | 2338 | |
| 1961 | 2705 | | 1982 | 2367 | |
| 1962 | 2543 | | 1983 | 2392 | |
| 1963 | 2602 | | 1984 | 2413 | |
| 1964 | 2529 | | 1985 | 2445 | |
| 1965 | 2457 | | 1986 | 2499 | |
| 1966 | 2395 | | 1987 | 2520 | |
| 1967 | 2369 | | 1988 | 2561 | |
| 1968 | 2337 | 1989 | 2582 | | |
| 1969 | 2304 | 1990 | 2609 | | |
| 1970 | 2309 | 1991 | 2650 | | |
| 1971 | 2235 | 1992 | 2641 | | |
| | | 1993 | 2676 | | |
| | | 1994 | 2703 | | |
| | | 1995 | 2703 | | |
| | | 1996 | 2704 | | |
| | | 1997 | 2694 | | |



TAB. 2 - VARIAZIONE POPOLAZIONE RESIDENTE NEL COMUNE, NEL VALDARNO ARETINO, NELLA PROVINCIA AI CENSIMENTI

| ANNI | ABITANTI Castelfranco di Sopra | | ABITANTI Valdarno Aretino | | ABITANTI Provincia Arezzo | |
|------|-----------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|
| | numero | variaz. % | numero | variaz. % | numero | variaz. % |
| 1951 | 3234 | | 80820 | | 329685 | |
| 1961 | 2741 | -15,24 | 80331 | -0,61 | 308964 | -6,29 |
| 1971 | 2245 | -18,10 | 81434 | 1,37 | 306340 | -0,85 |
| 1981 | 2331 | 3,83 | 83057 | 1,99 | 313157 | 2,23 |
| 1991 | 2657 | 13,99 | 85251 | 2,64 | 314564 | 0,45 |



**TAB. 3 - ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE DAL 1951 AL 1997**

| ANNO | POPOLAZIONE | COMPONENTI | FAMIGLIE ANAGRAFE | FAMIGLIE CENSIMENTO | COMP. MEDIA NUCLEO FAM. | VARIAZ. MEDIA DECENNALE |
|------|-------------|------------|-------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1951 | 3234 | 3226 | | 657 | 4,91 * | |
| 1961 | 2705 | 2735 | 630 | 625 | 4,38 * | -0,53 |
| 1971 | 2235 | 2239 | 633 | 638 | 3,51 * | -0,87 |
| 1972 | 2233 | | 646 | | 3,46 | |
| 1973 | 2249 | | 667 | | 3,37 | |
| 1974 | 2271 | | 675 | | 3,36 | |
| 1975 | 2329 | | 700 | | 3,33 | |
| 1976 | 2371 | | 713 | | 3,33 | |
| 1977 | 2388 | | 726 | | 3,29 | |
| 1978 | 2369 | | 728 | | 3,25 | |
| 1979 | 2360 | | 736 | | 3,21 | |
| 1980 | 2363 | | 746 | | 3,17 | |
| 1981 | 2338 | 2325 | 746 | 747 | 3,11 * | -0,40 |
| 1982 | 2367 | | 775 | | 3,05 | |
| 1983 | 2392 | | 806 | | 2,97 | |
| 1984 | 2413 | | 847 | | 2,85 | |
| 1985 | 2445 | | 861 | | 2,84 | |
| 1986 | 2499 | | 884 | | 2,83 | |
| 1987 | 2520 | | 898 | | 2,81 | |
| 1988 | 2561 | | 903 | | 2,84 | |
| 1989 | 2582 | | 917 | | 2,82 | |
| 1990 | 2609 | | 925 | | 2,82 | |
| 1991 | 2650 | 2651 | 927 | 897 | 2,96 * | -0,16 |
| 1992 | 2641 | | 899 | | 2,94 | |
| 1993 | 2676 | | 925 | | 2,89 | |
| 1994 | 2703 | | 941 | | 2,87 | |
| 1995 | 2703 | | 948 | | 2,85 | |
| 1996 | 2704 | | 960 | | 2,82 | |
| 1997 | 2694 | | 959 | | 2,81 | |

N.B.: al numero delle famiglie è da aggiungere il numero delle convivenze (3 e 4 per i vari anni) non conteggiate; la popolazione è invece quella residente.

Con * è considerato il numero dei componenti i nuclei familiari ai censimenti.



TAB. 4 - MOVIMENTO DELLA POPOLAZIONE DAL 1952 AL 1997

| ANNO | NATI | MORTI | SALDO NATUR. | IMMIGR. | EMIGR. | SALDO MIGRAT. | SALDO TOTALE |
|------|------|-------|-----------------|---------|--------|------------------|-----------------|
| 1952 | 55 | 40 | 15 | 102 | 166 | -64 | -49 |
| 1953 | 48 | 36 | 12 | 86 | 128 | -42 | -30 |
| 1954 | 45 | 23 | 22 | 99 | 141 | -42 | -20 |
| 1955 | 26 | 31 | -5 | 88 | 160 | -72 | -77 |
| 1956 | 42 | 29 | 13 | 93 | 168 | -75 | -62 |
| 1957 | 34 | 21 | 13 | 96 | 171 | -75 | -62 |
| 1958 | 36 | 24 | 12 | 106 | 173 | -67 | -55 |
| 1959 | 43 | 33 | 10 | 72 | 131 | -59 | -49 |
| 1960 | 37 | 32 | 5 | 69 | 103 | -34 | -29 |
| 1961 | 34 | 27 | 7 | 84 | 176 | -92 | -85 |
| 1962 | 37 | 29 | 8 | 68 | 238 | -170 | -162 |
| 1963 | 37 | 31 | 6 | 59 | 126 | -67 | -61 |
| 1964 | 31 | 29 | 2 | 70 | 145 | -75 | -73 |
| 1965 | 35 | 32 | 3 | 38 | 113 | -75 | -72 |
| 1966 | 22 | 33 | -11 | 45 | 96 | -51 | -62 |
| 1967 | 24 | 20 | 4 | 75 | 105 | -30 | -26 |
| 1968 | 33 | 30 | 3 | 81 | 116 | -35 | -32 |
| 1969 | 25 | 22 | 3 | 76 | 112 | -36 | -33 |
| 1970 | 31 | 23 | 8 | 82 | 85 | -3 | 5 |
| 1971 | 29 | 25 | 4 | 88 | 75 | 13 | 17 |
| 1972 | 28 | 26 | 2 | 69 | 73 | -4 | -2 |
| 1973 | 39 | 26 | 13 | 83 | 80 | 3 | 16 |
| 1974 | 31 | 30 | 1 | 69 | 56 | 13 | 14 |
| 1975 | 35 | 26 | 9 | 99 | 50 | 49 | 58 |
| 1976 | 36 | 17 | 19 | 69 | 46 | 23 | 42 |
| 1977 | 27 | 25 | 2 | 68 | 53 | 15 | 17 |
| 1978 | 29 | 19 | 10 | 35 | 64 | -29 | -19 |
| 1979 | 21 | 30 | -9 | 33 | 43 | -10 | -19 |
| 1980 | 22 | 21 | 1 | 44 | 42 | 2 | 3 |
| 1981 | 17 | 22 | -5 | 44 | 36 | 8 | 3 |
| 1982 | 21 | 32 | -11 | 77 | 42 | 35 | 24 |
| 1983 | 20 | 41 | -21 | 76 | 30 | 46 | 25 |
| 1984 | 17 | 32 | -15 | 65 | 29 | 36 | 21 |
| 1985 | 14 | 21 | -7 | 85 | 46 | 39 | 32 |
| 1986 | 22 | 19 | 3 | 78 | 27 | 51 | 54 |
| 1987 | 25 | 22 | 3 | 61 | 43 | 18 | 21 |
| 1988 | 26 | 24 | 2 | 81 | 42 | 39 | 41 |
| 1989 | 26 | 29 | -3 | 65 | 41 | 24 | 21 |
| 1990 | 22 | 33 | -11 | 80 | 42 | 38 | 27 |
| 1991 | 15 | 34 | -19 | 74 | 57 | 17 | -2 |
| 1992 | 20 | 34 | -14 | 30 | 26 | 4 | -10 |
| 1993 | 22 | 24 | -2 | 103 | 56 | 47 | 45 |
| 1994 | 25 | 35 | -10 | 84 | 52 | 32 | 22 |
| 1995 | 17 | 26 | -9 | 65 | 56 | 9 | 0 |
| 1996 | 20 | 33 | -13 | 64 | 50 | 14 | 1 |
| 1997 | 21 | 28 | -7 | 68 | 71 | -3 | -10 |



TAB. 5 - MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE DAL 1952 AL 1997

| ANNO | POP. | NATI | MORTI | SALDO | var. % dec. | |
|------|------|------|-------|-------|-------------------------|--|
| 1951 | 3234 | | | | | |
| 1952 | | 55 | 40 | 15 | | |
| 1953 | | 48 | 36 | 12 | | |
| 1954 | | 45 | 23 | 22 | | |
| 1955 | | 26 | 31 | -5 | | |
| 1956 | | 42 | 29 | 13 | | |
| 1957 | | 34 | 21 | 13 | | |
| 1958 | | 36 | 24 | 12 | | |
| 1959 | | 43 | 33 | 10 | | |
| 1960 | | 37 | 32 | 5 | | |
| 1961 | 2741 | 34 | 27 | 7 | 3,22 | |
| 1962 | | 37 | 29 | 8 | | |
| 1963 | | 37 | 31 | 6 | | |
| 1964 | | 31 | 29 | 2 | | |
| 1965 | | 35 | 32 | 3 | | |
| 1966 | | 22 | 33 | -11 | | |
| 1967 | | 24 | 20 | 4 | | |
| 1968 | | 33 | 30 | 3 | | |
| 1969 | | 25 | 22 | 3 | | |
| 1970 | | 31 | 23 | 8 | | |
| 1971 | 2245 | 29 | 25 | 4 | 1,09 | |
| 1972 | | 28 | 26 | 2 | | |
| 1973 | | 39 | 26 | 13 | | |
| 1974 | | 31 | 30 | 1 | | |
| 1975 | | 35 | 26 | 9 | | |
| 1976 | | 36 | 17 | 19 | | |
| 1977 | | 27 | 25 | 2 | | |
| 1978 | | 29 | 19 | 10 | | |
| 1979 | | 21 | 30 | -9 | | |
| 1980 | | 22 | 21 | 1 | | |
| 1981 | 2331 | 17 | 22 | -5 | 1,92 | |
| 1982 | | 21 | 32 | -11 | | |
| 1983 | | 20 | 41 | -21 | | |
| 1984 | | 17 | 32 | -15 | | |
| 1985 | | 14 | 21 | -7 | | |
| 1986 | | 22 | 19 | 3 | | |
| 1987 | | 25 | 22 | 3 | | |
| 1988 | | 26 | 24 | 2 | | |
| 1989 | | 26 | 29 | -3 | | |
| 1990 | | 22 | 33 | -11 | | |
| 1991 | 2657 | 15 | 34 | -19 | -3,39 | |
| 1992 | | 20 | 34 | -14 | | |
| 1993 | | 22 | 24 | -2 | | |
| 1994 | | 25 | 35 | -10 | | |
| 1995 | | 17 | 26 | -9 | | |
| 1996 | | 20 | 33 | -13 | | |
| 1997 | | 21 | 28 | -7 | -2,07 (-3,45 decennale) | |

Lettura del fenomeno e delle tendenze in atto (medie pluriennali del saldo)

- 1952/91 (40) 2,5
 - 1962/91 (30) -0,2
 - 1972/91 (20) -1,8
 - 1982/91 (10) -7,9
 - 1987/91 (5) -5,6
 - 1993/97 (5) -8,2

TAB. 6 - INDICI DI NATALITA' E MORTALITA' DAL 1952 AL 1997

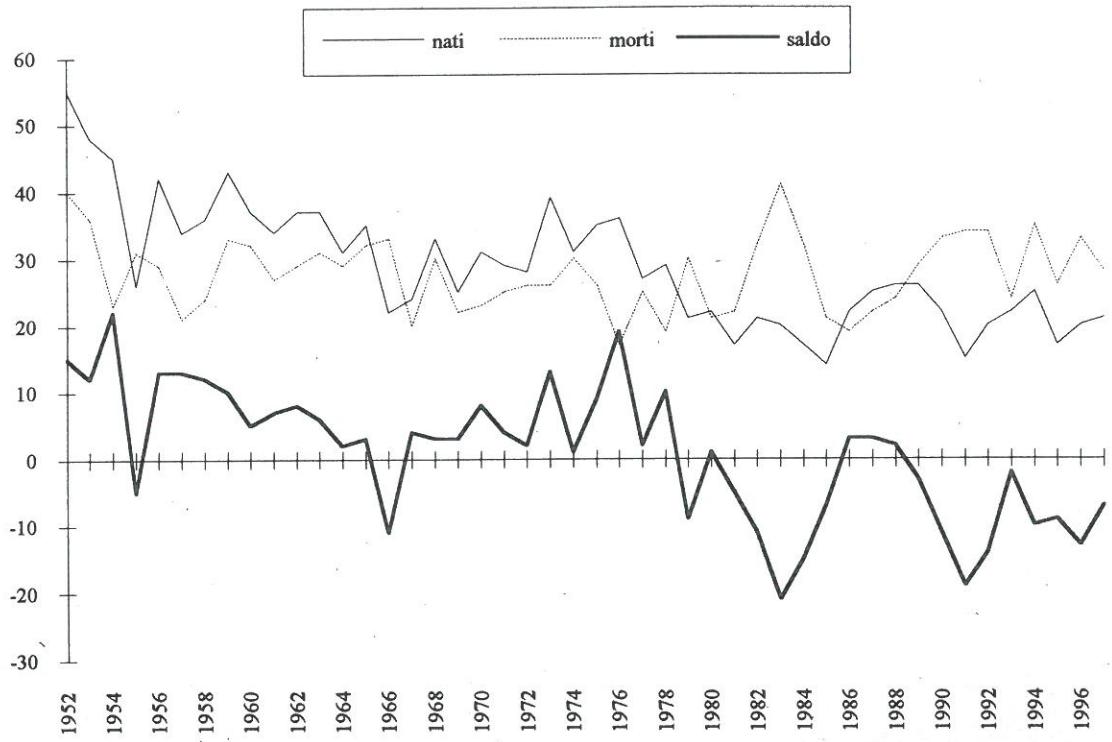
| ANNO | POPOLAZIONE | NATI | MORTI | I. NAT. | | I. MORT. | |
|------|-------------|------|-------|---------|---------|----------|---------|
| | | | | Ann. | decenn. | Ann. | decenn. |
| 1951 | 3234 | | | | | | |
| 1952 | 3169 | 55 | 40 | 17,36 | | 12,62 | |
| 1953 | 3139 | 48 | 36 | 15,29 | | 11,47 | |
| 1954 | 3119 | 45 | 23 | 14,43 | | 7,37 | |
| 1955 | 3062 | 26 | 31 | 8,49 | | 10,12 | |
| 1956 | 3062 | 42 | 29 | 13,72 | | 9,47 | |
| 1957 | 2995 | 34 | 21 | 11,35 | | 7,01 | |
| 1958 | 2940 | 36 | 24 | 12,24 | | 8,16 | |
| 1959 | 2891 | 43 | 33 | 14,87 | | 11,41 | |
| 1960 | 2862 | 37 | 32 | 12,93 | | 11,18 | |
| 1961 | 2705 | 34 | 27 | 12,57 | 13,33 | 9,98 | 9,88 |
| 1962 | 2543 | 37 | 29 | 14,55 | | 11,40 | |
| 1963 | 2602 | 37 | 31 | 14,22 | | 11,91 | |
| 1964 | 2529 | 31 | 29 | 12,26 | | 11,47 | |
| 1965 | 2457 | 35 | 32 | 14,25 | | 13,02 | |
| 1966 | 2395 | 22 | 33 | 9,19 | | 13,78 | |
| 1967 | 2369 | 24 | 20 | 10,13 | | 8,44 | |
| 1968 | 2337 | 33 | 30 | 14,12 | | 12,84 | |
| 1969 | 2304 | 25 | 22 | 10,85 | | 9,55 | |
| 1970 | 2309 | 31 | 23 | 13,43 | | 9,96 | |
| 1971 | 2235 | 29 | 25 | 12,98 | 12,60 | 11,19 | 11,36 |
| 1972 | 2233 | 28 | 26 | 12,54 | | 11,64 | |
| 1973 | 2249 | 39 | 26 | 17,34 | | 11,56 | |
| 1974 | 2271 | 31 | 30 | 13,65 | | 13,21 | |
| 1975 | 2329 | 35 | 26 | 15,03 | | 11,16 | |
| 1976 | 2371 | 36 | 17 | 15,18 | | 7,17 | |
| 1977 | 2308 | 27 | 25 | 11,70 | | 10,83 | |
| 1978 | 2369 | 29 | 19 | 12,24 | | 8,02 | |
| 1979 | 2360 | 21 | 30 | 8,90 | | 12,71 | |
| 1980 | 2363 | 22 | 21 | 9,31 | | 8,89 | |
| 1981 | 2338 | 17 | 22 | 7,27 | 12,32 | 9,41 | 10,46 |
| 1982 | 2367 | 21 | 32 | 8,87 | | 13,52 | |
| 1983 | 2392 | 20 | 41 | 8,36 | | 17,14 | |
| 1984 | 2413 | 17 | 32 | 7,05 | | 13,26 | |
| 1985 | 2445 | 14 | 21 | 5,73 | | 8,59 | |
| 1986 | 2499 | 22 | 19 | 8,80 | | 7,60 | |
| 1987 | 2520 | 25 | 22 | 9,92 | | 8,73 | |
| 1988 | 2561 | 26 | 24 | 10,15 | | 9,37 | |
| 1989 | 2582 | 26 | 29 | 10,07 | | 11,23 | |
| 1990 | 2609 | 22 | 33 | 8,43 | | 12,65 | |
| 1991 | 2650 | 15 | 34 | 5,66 | 8,30 | 12,83 | 11,49 |
| 1992 | 2641 | 20 | 34 | 7,57 | | 12,87 | |
| 1993 | 2676 | 22 | 24 | 8,22 | | 8,97 | |
| 1994 | 2703 | 25 | 35 | 9,25 | | 12,95 | |
| 1995 | 2703 | 17 | 26 | 6,29 | | 9,62 | |
| 1996 | 2704 | 20 | 33 | 7,40 | | 12,20 | |
| 1997 | 2694 | 21 | 28 | 7,80 | 7,75 | 10,39 | 11,17 |

TAB. 7 - MOVIMENTO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE DAL 1952 AL 1997

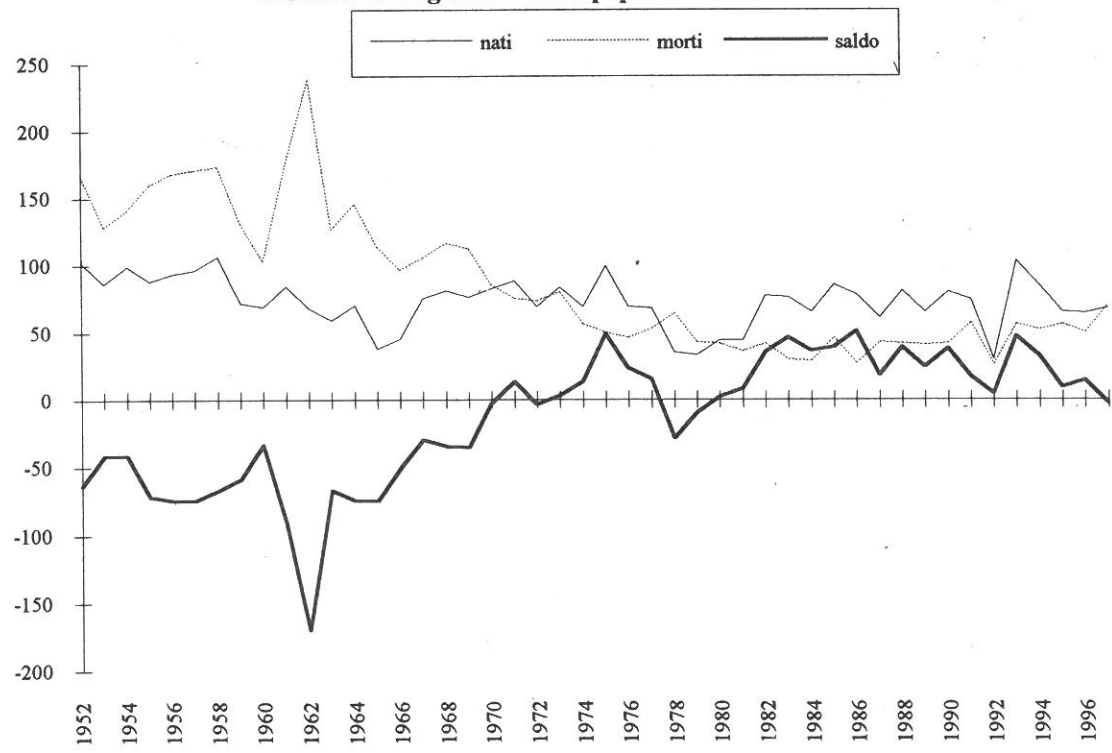
| ANNO | POP. | IMMIGR. | EMIGR. | SALDO | var. % dec. | |
|------|------|---------|--------|-------|-----------------------|-------|
| 1951 | 3234 | | | | | |
| 1952 | | 102 | 166 | -64 | | |
| 1953 | | 86 | 128 | -42 | - 1952/91 (40) | -18,5 |
| 1954 | | 99 | 141 | -42 | - 1962/91 (30) | -3,9 |
| 1955 | | 88 | 160 | -72 | - 1972/91 (20) | 20,7 |
| 1956 | | 93 | 168 | -75 | - 1982/91 (10) | 34,3 |
| 1957 | | 96 | 171 | -75 | - 1987/91 (5) | 27,2 |
| 1958 | | 106 | 173 | -67 | - 1993/97 (5) | 19,8 |
| 1959 | | 72 | 131 | -59 | | |
| 1960 | | 69 | 103 | -34 | | |
| 1961 | 2741 | 84 | 176 | -92 | -19,23 | |
| 1962 | | 68 | 238 | -170 | | |
| 1963 | | 59 | 126 | -67 | | |
| 1964 | | 70 | 145 | -75 | | |
| 1965 | | 38 | 113 | -75 | | |
| 1966 | | 45 | 96 | -51 | | |
| 1967 | | 75 | 105 | -30 | | |
| 1968 | | 81 | 116 | -35 | | |
| 1969 | | 76 | 112 | -36 | | |
| 1970 | | 82 | 85 | -3 | | |
| 1971 | 2245 | 88 | 75 | 13 | -19,30 | |
| 1972 | | 69 | 73 | -4 | | |
| 1973 | | 83 | 80 | 3 | | |
| 1974 | | 69 | 56 | 13 | | |
| 1975 | | 99 | 50 | 49 | | |
| 1976 | | 69 | 46 | 23 | | |
| 1977 | | 68 | 53 | 15 | | |
| 1978 | | 35 | 64 | -29 | | |
| 1979 | | 33 | 43 | -10 | | |
| 1980 | | 44 | 42 | 2 | | |
| 1981 | 2331 | 44 | 36 | 8 | 3,12 | |
| 1982 | | 77 | 42 | 35 | | |
| 1983 | | 76 | 30 | 46 | | |
| 1984 | | 65 | 29 | 36 | | |
| 1985 | | 85 | 46 | 39 | | |
| 1986 | | 78 | 27 | 51 | | |
| 1987 | | 61 | 43 | 18 | | |
| 1988 | | 81 | 42 | 39 | | |
| 1989 | | 65 | 41 | 24 | | |
| 1990 | | 80 | 42 | 38 | | |
| 1991 | 2657 | 74 | 57 | 17 | 14,71 | |
| 1992 | | 30 | 26 | 4 | | |
| 1993 | | 103 | 56 | 47 | | |
| 1994 | | 84 | 52 | 32 | | |
| 1995 | | 65 | 56 | 9 | | |
| 1996 | | 64 | 50 | 14 | | |
| 1997 | | 68 | 71 | -3 | 3,88 (6,46 decennale) | |

Lettura del fenomeno e
delle tendenze in atto
(medie pluriennali del saldo)

Movimento naturale della popolazione dal 1947 al 1997



Movimento migratorio della popolazione dal 1952 al 1997



TAB. 8 - POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO E CLASSI DI ETA'

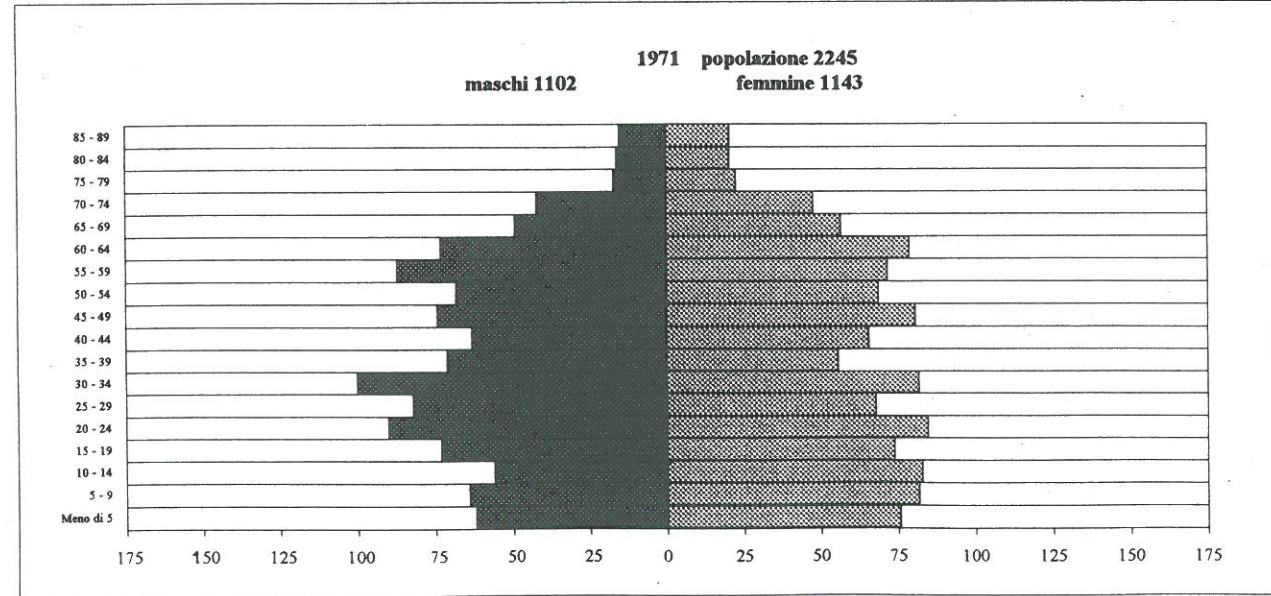
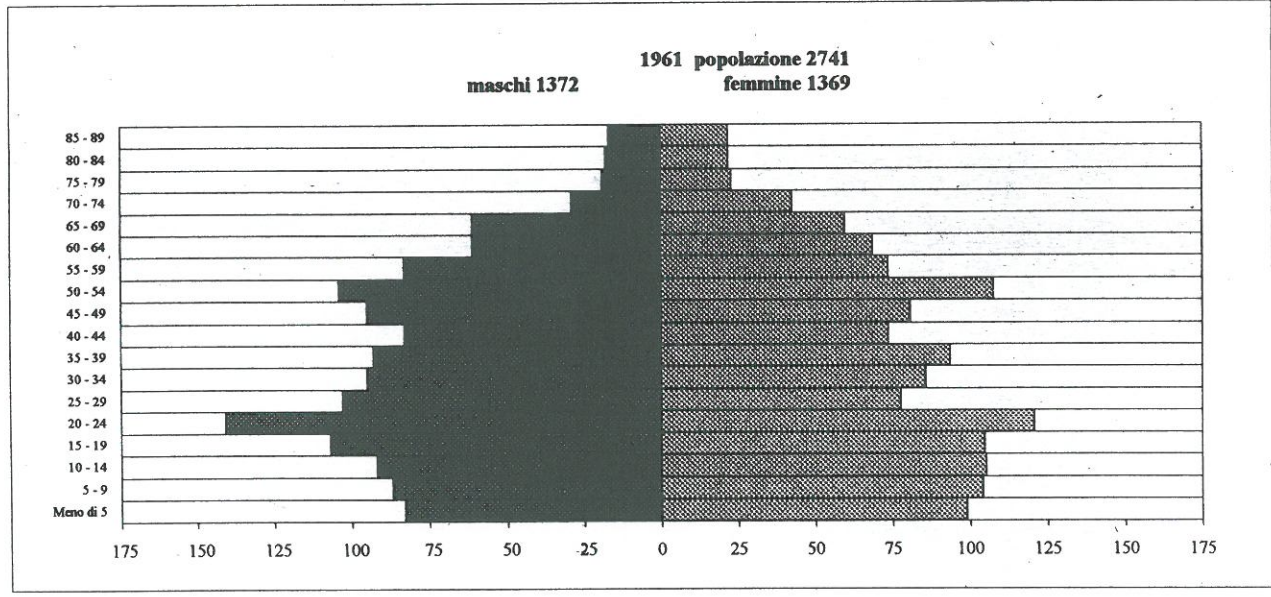
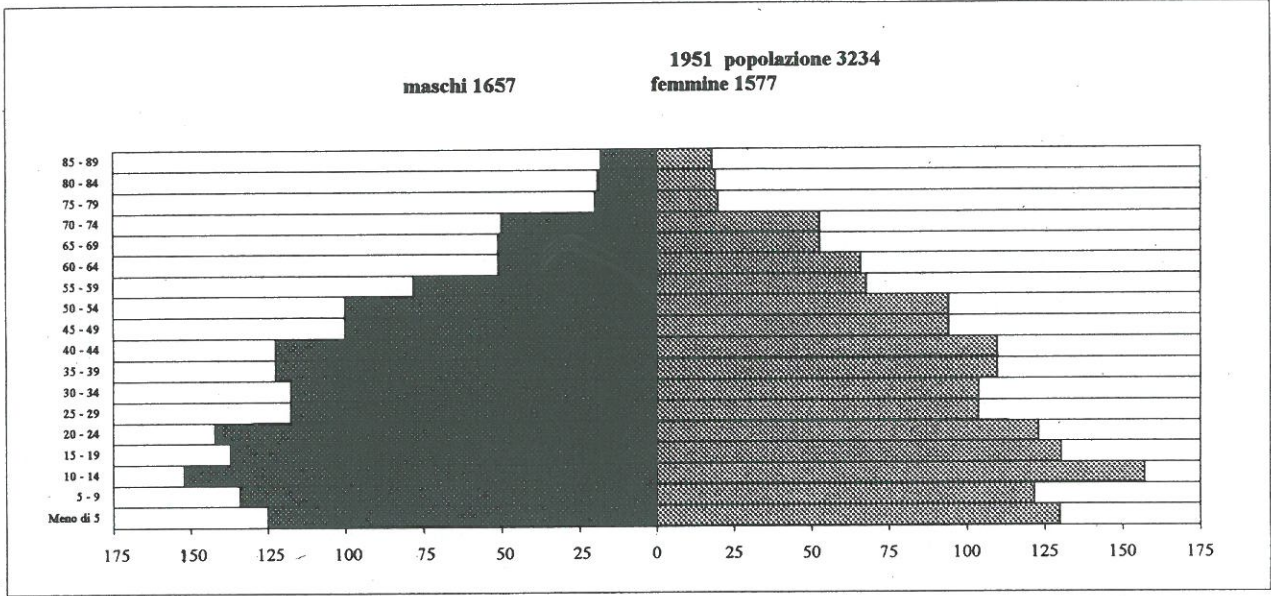
| CLASSI DI ETA' | 1951* | | 1961* | | 1971 | | 1981 | | 1991 | |
|----------------------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| | M | F | M | F | M | F | M | F | M | F |
| Oltre 75 | | | 54 | 67 | 48 | 65 | 66 | 100 | 102 | 140 |
| 70 - 74 | 158 | 163 | 29 | 43 | 42 | 48 | 59 | 64 | 65 | 80 |
| 65 - 69 | | | 61 | 60 | 49 | 57 | 81 | 77 | 65 | 80 |
| 60 - 64 | 51 | 66 | 61 | 69 | 73 | 79 | 64 | 66 | 70 | 66 |
| 55 - 59 | 78 | 68 | 83 | 74 | 87 | 72 | 66 | 79 | 70 | 66 |
| 50 - 54 | 100 | 95 | 104 | 108 | 68 | 69 | 56 | 60 | 100 | 83 |
| 45 - 49 | 100 | 95 | 95 | 81 | 74 | 81 | 71 | 56 | 100 | 83 |
| 40 - 44 | 123 | 110 | 83 | 74 | 63 | 66 | 97 | 81 | 95 | 101 |
| 35 - 39 | 123 | 110 | 93 | 94 | 71 | 56 | 88 | 75 | 95 | 101 |
| 30 - 34 | 118 | 104 | 95 | 86 | 100 | 82 | 87 | 100 | 90 | 97 |
| 25 - 29 | 118 | 104 | 103 | 78 | 82 | 68 | 70 | 66 | 90 | 97 |
| 20 - 24 | 142 | 123 | 141 | 121 | 90 | 85 | 66 | 80 | 92 | 89 |
| 15 - 19 | 137 | 130 | 107 | 105 | 73 | 74 | 67 | 76 | 92 | 89 |
| 10 - 14 | 152 | 157 | 92 | 106 | 56 | 83 | 70 | 80 | 77 | 60 |
| 5 - 9 | 134 | 122 | 87 | 104 | 64 | 82 | 85 | 68 | 52 | 63 |
| Meno di 5 | 125 | 130 | 83 | 99 | 62 | 76 | 63 | 47 | 65 | 50 |
| somma M/F | 1657 | 1577 | 1372 | 1369 | 1102 | 1143 | 1156 | 1175 | 1317 | 1340 |
| totale popolaz. | 3234 | | 2741 | | 2245 | | 2331 | | 2657 | |

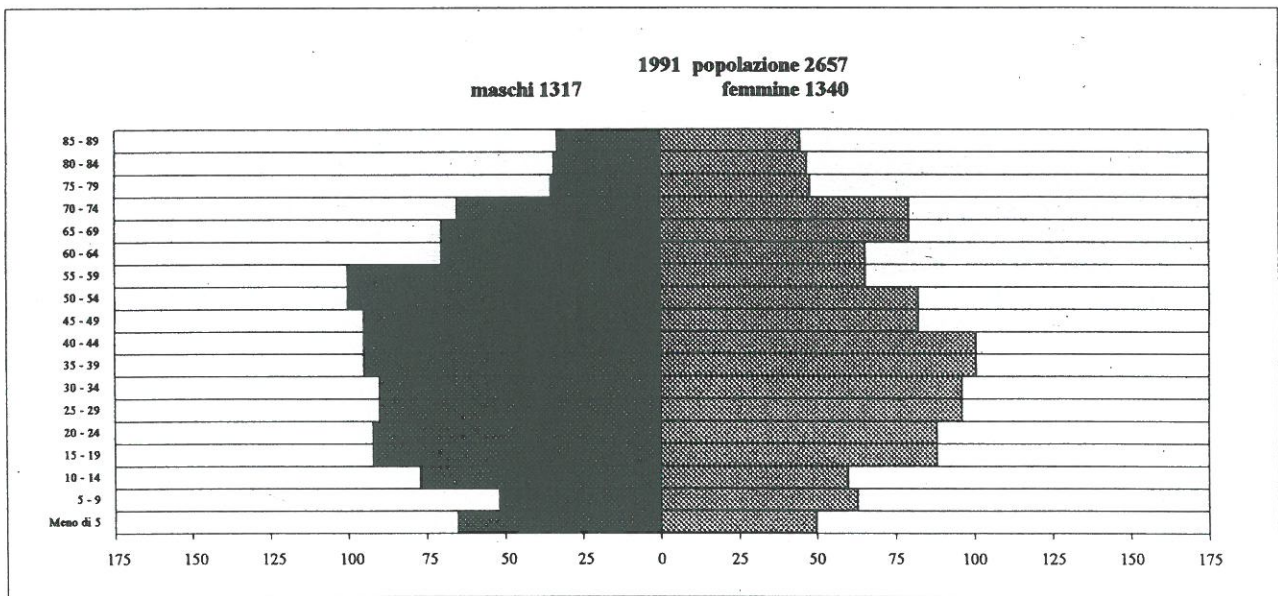
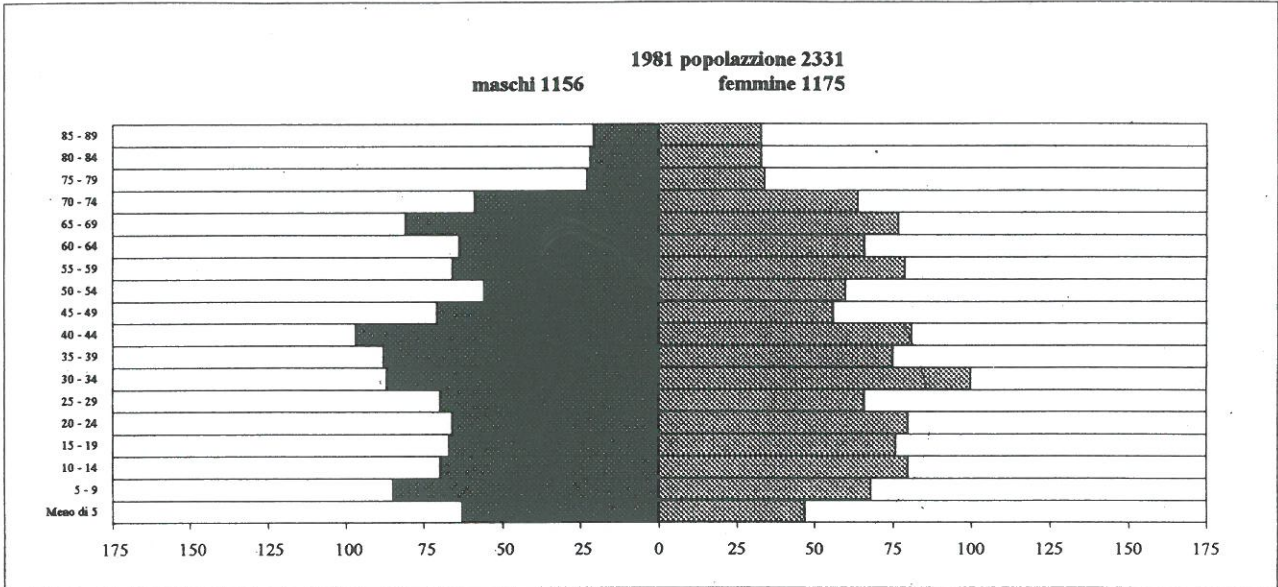
* Rielaborazione parziale in classi quinquennali

TAB. 9 - EVOLUZIONE DELLA QUALITA' DELLA POPOLAZIONE - INDICI

| PARTICOLARI CLASSI DI ETA' | ANNI | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|---|
| | 1951 | | 1961 | | 1971 | | 1981 | | 1991 | | | |
| | n° ass. | % | n° ass. | % | n° ass. | % | n° ass. | % | n° ass. | % | n° ass. | % |
| 0 - 14 | 820 | 25,36 | 571 | 20,85 | 423 | 18,84 | 413 | 17,72 | 367 | 13,81 | | |
| 15 - 64 | 2093 | 64,72 | 1856 | 67,70 | 1513 | 67,39 | 1471 | 63,11 | 1760 | 66,24 | | |
| oltre 65 | 321 | 9,93 | 314 | 11,46 | 309 | 13,76 | 447 | 19,18 | 530 | 19,95 | | |
| totale | 3234 | 100 | 2741 | 100 | 2245 | 100 | 2331 | 100 | 2657 | 100 | | |
| 15 - 24 | 533 | 16,48 | 475 | 17,31 | 322 | 14,34 | 289 | 12,40 | 360 | 13,55 | | |
| 55 - 64 | 263 | 8,13 | 287 | 10,47 | 311 | 13,85 | 275 | 11,80 | 270 | 10,16 | | |
| 15 - 44 (F) | 682 | 21,08 | 558 | 20,36 | 431 | 19,20 | 478 | 20,51 | 572 | 26,42 | | |
| I. di vecchiaia | | | | | | | | | | | | |
| Castelfranco S. | 39,15 | | 54,95 | | 73,05 | | 108,23 | | 144,41 | | | |
| Valdarno Ar. | 40,79 | | 59,43 | | 74,41 | | 99,75 | | 159,29 | | | |
| Provincia Ar | 35,63 | | 53,12 | | 68,90 | | 95,46 | | 152,30 | | | |
| I. di dipendenza | | | | | | | | | | | | |
| Castelfranco S. | 54,52 | | 47,72 | | 48,38 | | 58,46 | | 50,97 | | | |
| Valdarno Ar. | 47,18 | | 45,33 | | 51,31 | | 54,11 | | 49,05 | | | |
| Provincia Ar | 48,71 | | 47,02 | | 50,42 | | 51,98 | | 49,31 | | | |
| I. di ricambio | 49,34 | | 60,48 | | 96,58 | | 95,16 | | 75,00 | | | |
| I. di natalità | - | | 13,33 | | 12,60 | | 12,32 | | 8,30 | | | |
| I. di mortalità | - | | 9,88 | | 11,36 | | 10,46 | | 11,49 | | | |
| I. di fecondità | - | | 62,01 | | 72,16 | | 43,93 | | 37,98 | | | |

N.B. Gli indici di natalità e di mortalità sono calcolati nell'arco decennale





TAB. 10 - POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE FRAZIONI, CENTRI ABITATI, NUCLEI E CASE SPARSE AI CENSIMENTI 1951, 1961, 1971, 1981, 1991

| FRAZIONI | Centri abitati | Nuclei | Popolazione residente | | | | |
|------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 |
| Castelfranco di sopra | totale | | 2346 | 2092 | 1844 | 2100 | 1940 |
| | - Castelfranco di sopra | | 1017 | 1077 | 1306 | 1592 | 1940 |
| | totale centri abitati | | 1017 | 1077 | 1306 | 1592 | 1940 |
| | totale case sparse (3) | | 1329 | 1015 | 538 | 508 | - |
| Certignano (1) | | | 339 | 284 | 178 | 86 | 131 |
| | - Certignano | | 113 | 96 | 72 | 62 | 76 |
| | - Caspri | | 46 | 27 | 35 | 24 | 30 |
| | totale centri abitati | | 159 | 123 | 107 | 86 | 106 |
| | - La Lama | | - | - | - | - | 25 |
| | totale nuclei | | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 |
| | totale case sparse (3) | | 180 | 161 | 71 | - | - |
| Gastra (2) | | | 8 | | | | |
| | - Gastra | | 8 | - | - | - | - |
| | totale nuclei | | 8 | | | | |
| Pulicciano | totale | | 541 | 365 | 223 | 145 | 38 |
| | - Pulicciano | | 69 | 43 | 40 | 44 | 38 |
| | totale centri abitati | | 69 | 43 | 40 | 44 | 38 |
| | - Case Galligiano | | 37 | 22 | - | - | - |
| | - Case la Villa | | 50 | - | - | - | - |
| | totale nuclei | | 87 | 22 | 0 | 0 | 0 |
| | totale case sparse (3) | | 385 | 300 | 183 | 101 | - |
| Totale comune | | | 3234 | 2741 | 2245 | 2331 | 2657 |
| | totale centri abitati | | 1245 | 1243 | 1453 | 1722 | 2084 |
| | totale nuclei | | 95 | 22 | 0 | 0 | 25 |
| | totale case sparse | | 1894 | 1476 | 792 | 609 | 548 |

(1) Frazione inserita dal 1981 in Castelfranco di Sopra

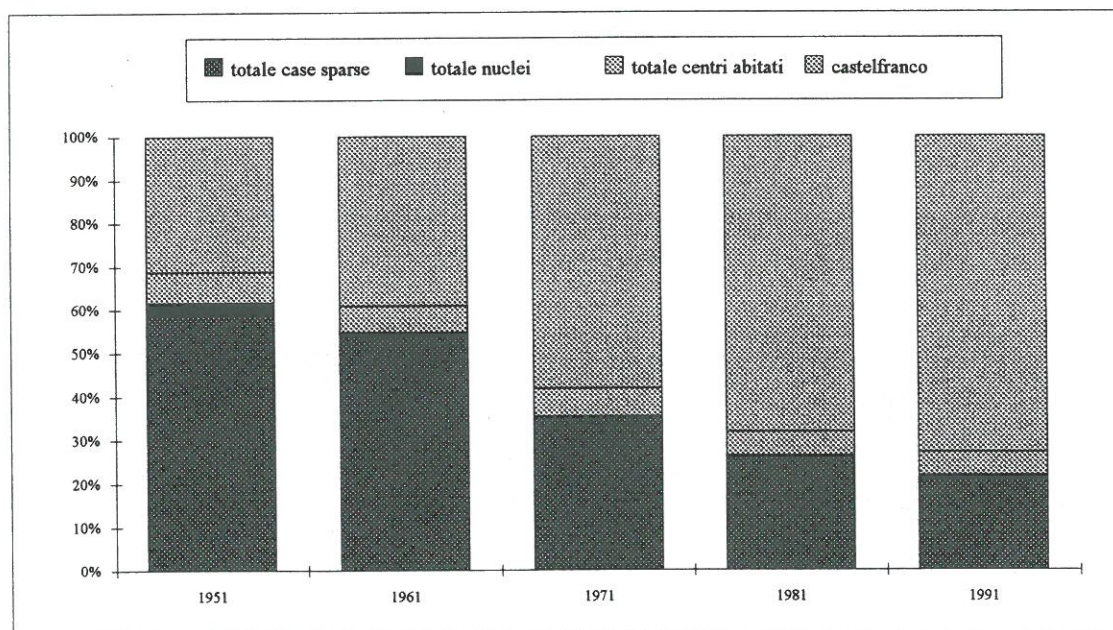
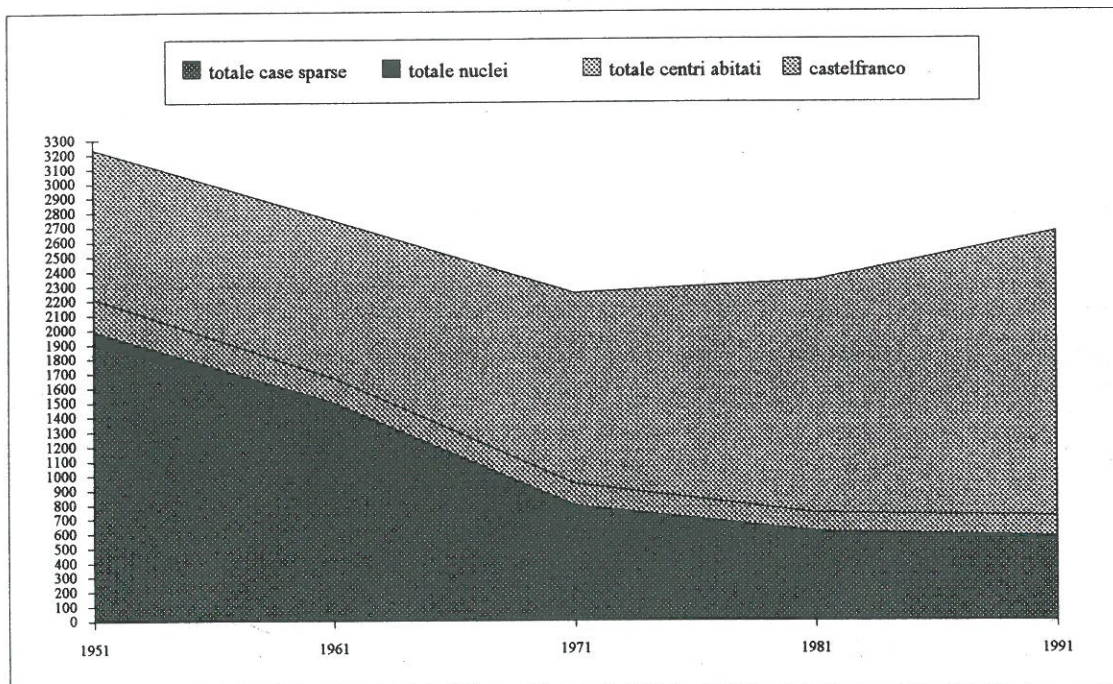
(2) Frazione montana gravitante su Pian di Scò disabitata dal 1961 in poi e dal 1981 soppressa

(3) Nel censimento 1991 sono conteggiate globalmente

TAB. 11 - POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE FRAZIONI, CENTRI ABITATI, NUCLEI E CASE SPARSE AI CENSIMENTI 1951, 1961, 1971, 1981, 1991

| | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| totale centri abitati | 1245 | 1243 | 1453 | 1722 | 2084 |
| totale nuclei | 37 | 22 | 0 | 0 | 25 |
| totale case sparse | 1894 | 1476 | 792 | 609 | 548 |
| Totale comune | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| totale centri abitati | 38,50 | 45,35 | 64,72 | 73,87 | 78,43 |
| totale nuclei | 2,94 | 0,80 | 0,00 | 0,00 | 0,94 |
| totale case sparse | 58,57 | 53,85 | 35,28 | 26,13 | 20,62 |

N.B.: Nuclei che nei censimenti 1981 e 1991 fanno parte di Casabiondo





TAB. 12 - POPOLAZIONE ATTIVA

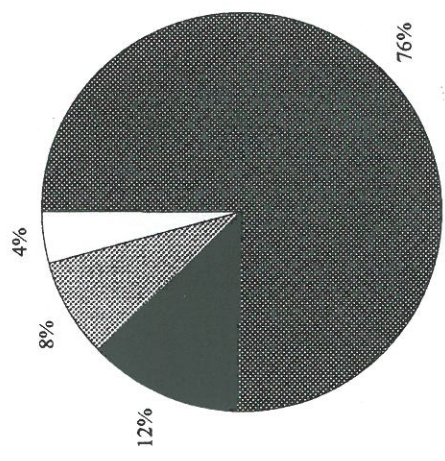
| CONDIZIONE | SETTORE | 1951 | | | 1961 | | | 1971 | | |
|---------------------------------|------------|------|-------------|------------------|------|-------------|------------------|------|-------------|------------------|
| | | v.a. | % su attivi | % su popolazione | v.a. | % su attivi | % su popolazione | v.a. | % su attivi | % su popolazione |
| Totale condizione professionale | | 1632 | 95,89 | 50,46 | 1302 | 99,47 | 47,50 | 910 | 96,91 | 40,53 |
| | Primario | 1289 | 75,73 | 39,86 | 715 | 54,62 | 26,09 | 219 | 23,32 | 9,76 |
| | Secondario | 208 | 12,22 | 6,43 | 414 | 31,63 | 15,10 | 516 | 54,95 | 22,98 |
| | Terziario | 135 | 7,93 | 4,17 | 173 | 13,22 | 6,31 | 175 | 18,64 | 7,80 |
| In cerca di prima occupazione | | 70 | 4,11 | 2,16 | 7 | 0,53 | 0,26 | 29 | 3,09 | 1,29 |
| Totale attivi | | 1702 | 100,00 | 52,63 | 1309 | 100,00 | 47,76 | 939 | 100,00 | 41,83 |
| Totale popolazione comunale | | 3234 | | 100,00 | 2741 | | 100,00 | 2245 | | 100,00 |

| CONDIZIONE | SETTORE | 1981 | | | 1991 | | |
|---------------------------------|------------|------|-------------|------------------|------|-------------|------------------|
| | | v.a. | % su attivi | % su popolazione | v.a. | % su attivi | % su popolazione |
| Totale condizione professionale | | 919 | 96,33 | 39,43 | 1156 | 96,82 | 43,51 |
| | Primario | 101 | 10,59 | 4,33 | 74 | 6,20 | 2,79 |
| | Secondario | 555 | 58,18 | 23,81 | 605 | 50,67 | 22,77 |
| | Terziario | 263 | 27,57 | 11,28 | 477 | 39,95 | 17,95 |
| In cerca di prima occupazione | | 35 | 3,67 | 1,50 | 38 | 3,18 | 1,43 |
| Totale attivi | | 954 | 100,00 | 40,93 | 1194 | 100,00 | 44,94 |
| Totale popolazione comunale | | 2331 | | 100,00 | 2657 | | 100,00 |

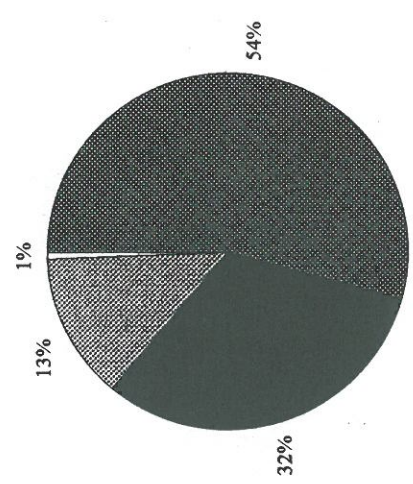




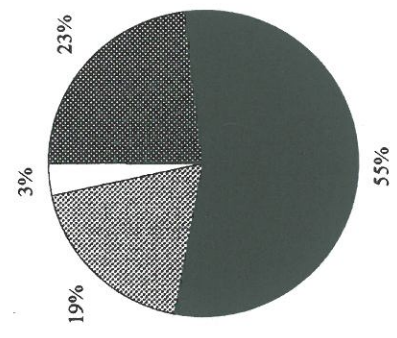
anno 1951 popolazione n°3234
attivi n°1702



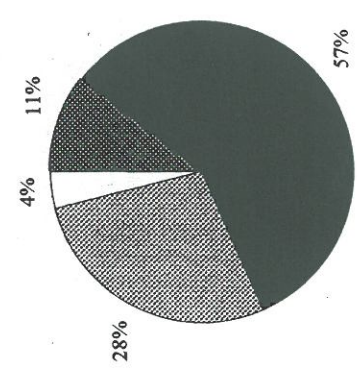
anno 1961 popolazione n°2741
attivi n°1309



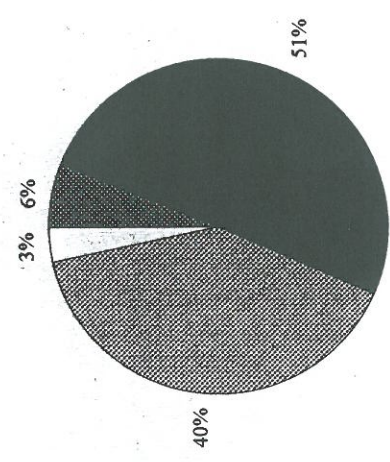
anno 1971 popolazione n°2245
attivi n°939



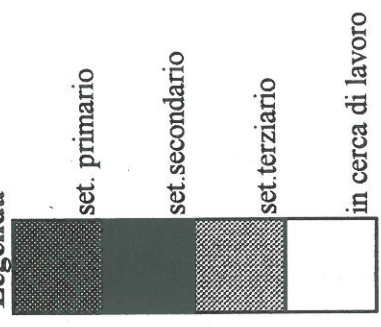
anno 1981 popolazione n°2331
attivi n°954



anno 1991 popolazione n°2657
attivi n°1194



Legenda



TAB. 13 - POPOLAZIONE NON ATTIVA

| POPOLAZIONE | 1951 | | | 1961 | | | 1971 | | |
|-------------------------------------|------|-----------------|------------------|------|-----------------|------------------|------|-----------------|------------------|
| | v.a. | % su non attivi | % su popolazione | v.a. | % su non attivi | % su popolazione | v.a. | % su non attivi | % su popolazione |
| Totale non attivi età < 10 (14) ann | 511 | 33,36 | 15,80 | 366 | 25,56 | 13,35 | 393 | 30,09 | 17,51 |
| Totale non attivi età > 10 (14) ann | 1021 | 66,64 | 31,57 | 1066 | 74,44 | 38,89 | 913 | 69,91 | 40,67 |
| casalinghe | 795 | 51,89 | 24,58 | 731 | 51,05 | 26,67 | 514 | 39,36 | 22,90 |
| studenti | - | 0,00 | 0,00 | 156 | 10,89 | 5,69 | 82 | 6,28 | 3,65 |
| ritirati dal lavor | - | 0,00 | 0,00 | 113 | 7,89 | 4,12 | 293 | 22,43 | 13,05 |
| altri | 226 | 14,75 | 6,99 | 66 | 4,61 | 2,41 | 24 | 1,84 | 1,07 |
| Totale non attivi | 1532 | 100,00 | 47,37 | 1432 | 100,00 | 52,24 | 1306 | 100,00 | 58,17 |
| Totale popolazione comunale | 3234 | | 100,00 | 2741 | | 100,00 | 2245 | | 100,00 |

| POPOLAZIONE | 1981 | | | 1991 | | |
|-------------------------------------|------|-----------------|------------------|------|-----------------|------------------|
| | v.a. | % su non attivi | % su popolazione | v.a. | % su non attivi | % su popolazione |
| Totale non attivi età < 10 (14) ann | 386 | 28,03 | 16,56 | 367 | 25,09 | 13,81 |
| Totale non attivi età > 10 (14) ann | 991 | 71,97 | 42,51 | 1096 | 74,91 | 41,25 |
| casalinghe | 419 | 30,43 | 17,98 | 369 | 25,22 | 13,89 |
| studenti | 91 | 6,61 | 3,90 | 175 | 11,96 | 6,59 |
| ritirati dal lavor | 434 | 31,52 | 18,62 | 506 | 34,59 | 19,04 |
| altri | 47 | 3,41 | 2,02 | 46 | 3,14 | 1,73 |
| Totale non attivi | 1377 | 100,00 | 59,07 | 1463 | 100,00 | 55,06 |
| Totale popolazione comunale | 2331 | | 100,00 | 2657 | | 100,00 |

Nel 1951 è stata esclusa la popolazione in attesa di prima occupazione, in quanto nei censimenti successivi è considerata nella popolazione attiva.

Dal censimento 1971 in poi la popolazione in età di obbligo scolare passa dai 10 anni ai 14.

Nel censimento 1951 gli studenti e i ritirati dal lavoro sono in "altri". I "pensionati" del censimento 1961 sono stati assimilati ai "ritirati dal lavoro" nei censimenti successivi.

Nel censimento 1991 da "altri" sono stati tolti i non attivi con età inferiore a 14 anni.

**TAB. 14 - POPOLAZIONE ATTIVA IN COND. PROFESSIONALE PER
RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA**

| RAMO cod. | RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA | 1961 | | 1971 | | 1981 | | 1991 | |
|---|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| 0 | Agricoltura, caccia, foreste e pesca | 715 | 54,9 | 219 | 24,1 | 101 | 11,0 | 74 | 6,4 |
| 1 | Energia, acqua e gas | 11 | 0,8 | 6 | 0,7 | 17 | 1,8 | 12 | 1,0 |
| 2 | Industria estrattiva, trasformazione minerali | | | | | 93 | | | |
| 3 | Ind. manifatturiera, lavorazione metalli, meccanica precisione | 227 | 17,4 | 420 | 46,2 | 57 | 52,0 | 483 | 41,8 |
| 4 | Ind. manifatturiera alimentari, tessili, pelli, cuoio abbigl., legno | | | | | 328 | | | |
| 5 | Ind. costruzioni, installazione impianti, edilizia | 176 | 13,5 | 90 | 9,9 | 60 | 6,5 | 110 | 9,5 |
| 6 | Commercio, pubblici esercizi, alberghi, ripar. beni consumo e veicoli | 64 | 4,9 | 74 | 8,1 | 97 | 10,6 | 169 | 14,6 |
| 7 | Trasporti e comunicazioni | 33 | 2,5 | 19 | 2,1 | 33 | 3,6 | 52 | 4,5 |
| 8 | noleggio | 5 | 0,4 | 9 | 1,0 | 26 | 2,8 | 73 | 6,3 |
| 9 | Pubblica amministrazione, servizi pubblici e privati | 71 | 5,5 | 73 | 8,0 | 107 | 11,6 | 183 | 15,8 |
| Totale attivi in condizione professionale | | 1302 | | 910 | | 919 | | 1156 | |

N.B. Nei censimenti 1961, 1971, 1991 i rami 2-3-4 sono raggruppati.

Nel censimento 1981 la somma dei rami 2-3-4 è pari a 478.

**TAB. 15 - POPOLAZIONE ATTIVA IN COND. PROFESSIONALE PER
RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA E CLASSE DI ETA' (n.a. e%)**

| CLASSE DI ETA' | 1971 | | | | 1981 | | | | 1991 | | | |
|-------------------|---------|---------|-------|--------|---------|---------|-------|--------|---------|---------|-------|--------|
| | SETTORI | | | TOT: | SETTORI | | | TOT: | SETTORI | | | TOT: |
| | prim. | second. | terz. | | prim. | second. | terz. | | prim. | second. | terz. | |
| 14 - 19 | 3 | 94 | 5 | 102 | 4 | 47 | 9 | 60 | 3 | 39 | 9 | 51 |
| | 0,34 | 10,65 | 0,57 | 11,55 | 0,22 | 2,56 | 0,49 | 3,26 | 0,26 | 3,37 | 0,78 | 4,41 |
| 20 - 29 | 12 | 136 | 33 | 181 | 7 | 152 | 64 | 223 | 9 | 142 | 119 | 270 |
| | 1,36 | 15,40 | 3,74 | 20,50 | 0,38 | 8,27 | 3,48 | 12,13 | 0,78 | 12,28 | 10,29 | 23,36 |
| 30 - 54 | 106 | 239 | 110 | 455 | 48 | 331 | 158 | 537 | 43 | 380 | 302 | 725 |
| | 12,00 | 27,07 | 12,46 | 51,53 | 2,61 | 18,01 | 8,60 | 29,22 | 3,72 | 32,87 | 26,12 | 62,72 |
| 55 e più | 98 | 20 | 27 | 145 | 143 | 580 | 295 | 1018 | 19 | 44 | 47 | 110 |
| | 11,10 | 2,27 | 3,06 | 16,42 | 7,78 | 31,56 | 16,05 | 55,39 | 1,64 | 3,81 | 4,07 | 9,52 |
| Totale attivi | 219 | 489 | 175 | 883 | 202 | 1110 | 526 | 1838 | 74 | 605 | 477 | 1156 |
| | 24,80 | 55,38 | 19,82 | 100,00 | 10,99 | 60,39 | 28,62 | 100,00 | 6,40 | 52,34 | 41,26 | 100,00 |

TAB. 16 - IMPRESE, UNITA' LOCALI E ADDETTI

| SEZ. S/sez cod. | ATTIVITA' ECONOMICA | 1961 | | | 1971 | | | 1981 | | | 1991 | | |
|--------------------|---|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| | | impr. | u.l. | add. | impr. | u.l. | add. | impr. | u.l. | add. | impr. | u.l. | add. |
| A | Agricoltura, caccia e silvicoltura | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| B | Pesca, piscicoltura e servizi annessi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A + B | | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| C | Estrazione minerali | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 9 | 1 | 1 | 9 | 1 | 1 | 6 |
| CA | Estr. minerali energetici | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CB | Estr. minerali non energetici | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 9 | 1 | 1 | 9 | 1 | 1 | 6 |
| D | Attività manifatturiere | 27 | 27 | 171 | 37 | 37 | 575 | 40 | 42 | 607 | 76 | 78 | 646 |
| DA | Ind. alimentari, delle bevande e del tabacco | 7 | 7 | 25 | 2 | 2 | 4 | 3 | 4 | 22 | 2 | 3 | 10 |
| DB | Industrie tessili e dell'abbigliamento | 2 | 2 | 2 | 5 | 5 | 74 | 11 | 11 | 98 | 20 | 20 | 42 |
| DC | Ind. conciariae, fabbr. prod. in cuoio, pelle e sim. | 4 | 4 | 15 | 6 | 6 | 104 | 7 | 7 | 96 | 21 | 22 | 169 |
| DD | Industria del legno e dei prod. in leg. | 5 | 5 | 14 | 9 | 9 | 78 | 6 | 6 | 37 | 8 | 8 | 56 |
| DE | Fabbric. della pasta-carta, della carta e dei prod. di carta; stampa e editoria | 1 | 1 | 12 | 1 | 1 | 5 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 4 |
| DF | Fabbric. di coke, raff. di petrolio, tratt. combustibili nucleari | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DG | Fabbric. prodotti chimici, e fibre sintetiche e artificiali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| DH | Fabbric. articoli in gomma e materie plastiche | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DI | Fabbric. di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi | 1 | 1 | 94 | 4 | 4 | 292 | 3 | 3 | 224 | 3 | 3 | 176 |
| DJ | Prod. di metallo e fabbric. di prodotti di metallo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 4 | 18 | 6 | 6 | 49 |
| DK | Fabbricaz. di macchine ed apparecchi meccanici, compresi installazione, montaggio, riparazione e manut. | 7 | 7 | 9 | 9 | 9 | 13 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| DL | Fabbric. di macchine e di apparecchiature elettriche ed ottiche | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 16 | 6 | 6 | 63 |
| DM | Fabbricaz. di mezzi di trasporto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DN | Altre industrie manifatturiere | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 91 | 7 | 7 | 75 |
| E | Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F | Industria costruzioni | 1 | 1 | 7 | 4 | 5 | 34 | 20 | 21 | 39 | 26 | 30 | 85 |
| C+D+E+F | | 28 | 28 | 178 | 42 | 43 | 618 | 61 | 64 | 655 | 103 | 109 | 737 |
| G | Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparaz. di veicoli e di beni person. e per la | 33 | 34 | 53 | 31 | 32 | 53 | 43 | 46 | 84 | 55 | 61 | 103 |
| H | Alberghi e ristoranti | 3 | 3 | 5 | 7 | 7 | 13 | 11 | 11 | 19 | 13 | 16 | 38 |
| I | Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni | 6 | 7 | 12 | 4 | 7 | 11 | 7 | 8 | 13 | 10 | 12 | 22 |





| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| J | Intermediazione monetaria e finanziaria | 0 | 2 | 2 | 0 | 2 | 3 | 0 | 2 | 8 | 0 | 5 | 9 |
| K | Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attiv. profes. e imprendit. | 0 | 0 | 0 | 3 | 11 | 3 | 2 | 4 | 5 | 18 | 19 | 25 |
| L | Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 17 | 0 | 1 | 20 |
| M | Istruzione | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 4 | 38 | 0 | 4 | 38 |
| N | Sanità e altri servizi sociali | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 10 | 2 | 7 | 9 |
| O | Altri servizi pubblici, sociali e personali | 3 | 3 | 5 | 5 | 5 | 9 | 6 | 6 | 8 | 10 | 22 | 21 |
| G+H+I+J+K+L+M+N+O | | 46 | 50 | 78 | 50 | 65 | 93 | 70 | 88 | 202 | 108 | 147 | 285 |
| Totale | | 76 | 81 | 268 | 93 | 110 | 713 | 132 | 153 | 859 | 211 | 256 | 1022 |

N.B. Nei censimenti 1961, 1971 i rami 3-4 sono raggruppati.

Nel censimento 1991 la tabella per rami di attività non è pubblicata.



TAB. 17 - ABITAZIONI IN COMPLESSO (occupate e non occupate)

| | | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 |
|-------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Numero | 628 | 606 | 606 | 692 | 897 |
| | val. % | 95,73 | 91,54 | 79,11 | 74,09 | 71,88 |
| Abitazioni occupate | Superficie | - | - | 50502 | 66794 | 98602 |
| | Totale stanze | 3033 | 2810 | 2666 | 3376 | 4579 |
| | val. % | 92,24 | 90,88 | 76,21 | 72,76 | 73,07 |
| | <i>N. medio stanze per abitazione</i> | 4,83 | 4,64 | 4,40 | 4,88 | 5,10 |
| | <i>Superficie media per abitazione</i> | - | - | 83,34 | 96,52 | 109,92 |
| | Famiglie | 657 | 625 | 637 | 747 | 897 |
| | Componenti | 3226 | 2735 | 2237 | 2325 | 2651 |
| | <i>N. medio occupanti per abitazione</i> | 5,14 | 4,51 | 3,69 | 3,36 | 2,96 |
| | <i>N. medio occupanti per stanza</i> | 1,06 | 0,97 | 0,84 | 0,69 | 0,58 |
| | <i>Superficie media per occupante</i> | - | - | 22,58 | 28,73 | 37,19 |
| Abitazioni non occupate | Numero | 28 | 56 | 160 | 242 | 351 |
| | val. % | 4,27 | 8,46 | 20,89 | 25,91 | 28,13 |
| | Stanze | 255 | 282 | 832 | 1264 | 1688 |
| | val. % | 7,76 | 9,12 | 23,79 | 27,24 | 26,93 |
| | <i>N. medio stanze per abitazione</i> | 9,11 | 5,04 | 5,20 | 5,22 | 4,81 |
| Totale abitazioni | Numero | 656 | 662 | 766 | 934 | 1248 |
| | Stanze | 3288 | 3092 | 3498 | 4640 | 6267 |
| | <i>N. medio stanze per abitazione</i> | 5,01 | 4,67 | 4,57 | 4,97 | 5,02 |

N.B. Nella tabella non sono considerati "altri tipi di alloggio" non presenti nel comune nei vari censimenti.

TAB. 18 - ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE

| Abitazione con nr. di stanze | 1971 | | | | 1981 | | | | 1991 | | | |
|------------------------------|------------|--------|------------|----------------------|------------|--------|------------|----------------------|------------|--------|------------|----------------------|
| | abitazione | stanze | componenti | indice di affollamen | abitazione | stanze | componenti | indice di affollamen | abitazione | stanze | componenti | indice di affollamen |
| 1 | 3 | 3 | 9 | 3,00 | 2 | 2 | 2 | 1,00 | 1 | 1 | 3 | 3,00 |
| 2 | 35 | 70 | 78 | 1,11 | 22 | 44 | 39 | 0,89 | 13 | 26 | 23 | 0,88 |
| 3 | 107 | 321 | 337 | 1,05 | 81 | 243 | 195 | 0,80 | 83 | 249 | 187 | 0,75 |
| 4 | 218 | 872 | 769 | 0,88 | 233 | 932 | 732 | 0,79 | 263 | 1052 | 712 | 0,68 |
| 5 | 141 | 705 | 568 | 0,81 | 177 | 885 | 675 | 0,76 | 273 | 1365 | 844 | 0,62 |
| 6 e più | 102 | 695 | 476 | 0,68 | 177 | 1270 | 682 | 0,54 | 264 | 1886 | 882 | 0,47 |
| Totale | 606 | 2666 | 2237 | | 692 | 3376 | 2325 | | 897 | 4579 | 2651 | |



**TAB. 19 - ABITAZIONI OCCUPATE E STANZE PER EPOCA
DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

| EPOCA | 1971 | | 1981 | | 1991 | |
|----------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | abitaz. | stanze | abitaz. | stanze | abitaz. | stanze |
| Epoca ignota | 63 | 296 | | | | |
| prima del 1919 | 292 | 1212 | 241 | 1185 | 392 | 2009 |
| 1919-1945 | 18 | 97 | 34 | 167 | 21 | 101 |
| 1946-1960 | 48 | 211 | 70 | 311 | 47 | 226 |
| 1961-1971 | 185 | 850 | 189 | 910 | 154 | 796 |
| 1972-1981 | | | 158 | 803 | 130 | 704 |
| dopo il 1981 | | | | | 153 | 743 |
| Totale | 606 | 2666 | 692 | 3376 | 897 | 4579 |

**TAB. 20 - ABITAZIONI NON OCCUPATE E STANZE PER MOTIVO
DELLA NON OCCUPAZIONE**

| MOTIVO | 1981 | | 1991 | |
|--|------------|-------------|------------|-------------|
| | abitaz. | stanze | abitaz. | stanze |
| Disponibili per la vendita o l'affitto (2) | 17 | 84 | - | - |
| Utilizzata per vacanza | 150 | 807 | 198 | 924 |
| Utilizzata per lavoro e/o studio | 27 | 150 | 32 | 148 |
| Utilizzata per altri motivi (1) | - | - | 55 | 207 |
| Non occupata per altri motivi (2) | 48 | 223 | - | - |
| Non utilizzata (1) | - | - | 66 | 409 |
| Totale | 242 | 1264 | 351 | 1688 |

(1) Dizioni che non compaiono nel censimento 1981.

(2) Dizioni che non compaiono nel censimento 1991. Le abitazioni disponibili per la vendita, l'affitto e sia per la vendita che per l'affitto sono analizzate separatamente.

**TAB. 21 - AZIENDE PER FORMA DI CONDUZIONE, SUPERFICIE TOTALE E S.A.U.**

| AZIENDE | 1961 | | 1970 | | 1982 | | 1990 | | |
|--|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---------------|
| | n. | St | n. | St | n. | St | n. | St | S.A.U. |
| | % | % | % | % | % | % | % | % | % |
| Conduzione diretta | 86 | 373,22 | 116 | 506,64 | 240 | 1454,48 | 269 | 1305,82 | 739,03 |
| | 27,74 | 14,99 | 50,66 | 25,86 | 84,51 | 81,21 | 95,73 | 74,72 | 83,68 |
| Cond. con salariati e/o compart | 32 | 684,22 | 14 | 718,68 | 4 | 103,88 | 12 | 441,81 | 144,15 |
| | 10,32 | 27,47 | 6,11 | 36,68 | 1,41 | 5,80 | 4,27 | 25,28 | 16,32 |
| Cond. a colonia parz. appoderat e altra forma di conduzione | 192 | 1433,06 | 99 | 734,10 | 40 | 232,74 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | 66,45 | 57,54 | 43,23 | 37,47 | 14,08 | 12,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Totale | 310 | 2490,50 | 229 | 1959,42 | 284 | 1791,10 | 281 | 1747,63 | 883,18 |
| | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

TAB. 22 - AZIENDE PER CLASSE DI SUPERFICIE TOTALE

| AZIENDE | 1970 | | | | 1982 | | | | 1990 | | | |
|---------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| | n. | % | St | % | n. | % | St | % | n. | % | St | % |
| Meno di 1 | 35 | 15,35 | 22,42 | 1,14 | 73 | 25,80 | 31,93 | 1,78 | 71 | 25,36 | 33,45 | 2,15 |
| 1 - 2 | 32 | 14,04 | 50,08 | 2,56 | 59 | 20,85 | 79,22 | 4,42 | 54 | 19,29 | 76,11 | 4,89 |
| 2 - 5 | 59 | 25,88 | 204,75 | 10,45 | 63 | 22,26 | 196,51 | 10,97 | 73 | 26,07 | 231,15 | 14,85 |
| 5 - 10 | 56 | 24,56 | 403,79 | 20,61 | 53 | 18,73 | 367,94 | 20,54 | 49 | 17,50 | 348,76 | 22,41 |
| 10 - 20 | 33 | 14,47 | 470,83 | 24,03 | 21 | 7,42 | 282,02 | 15,75 | 17 | 6,07 | 217,81 | 14,00 |
| 20 - 50 | 9 | 3,95 | 252,82 | 12,90 | 10 | 3,53 | 283,88 | 15,85 | 11 | 3,93 | 288,10 | 18,51 |
| 50 e oltre | 4 | 1,75 | 554,73 | 28,31 | 4 | 1,41 | 549,60 | 30,69 | 5 | 1,79 | 360,71 | 23,18 |
| Totale | 228 | 100 | 1959,42 | 100 | 283 | 100 | 1791,10 | 100 | 280 | 100 | 1556,09 | 100 |

TAB. 23 - AZIENDE PER CLASSE DI S.A.U.

| AZIENDE | 1982 | | | | 1990 | | | |
|---------------|------------|------------|----------------|------------|------------|-----------|---------------|------------|
| | n. | % | SAU | % | n. | % | SAU | % |
| Senza S.A.U. | | | | | 3 | | | |
| Meno di 1 | 104 | 37,41 | 45,44 | 4,14 | 113 | 40,21 | 47,48 | 5,38 |
| 1 - 2 | 57 | 20,50 | 81,06 | 7,38 | 59 | 21,00 | 84,03 | 9,51 |
| 2 - 5 | 62 | 22,30 | 197,36 | 17,97 | 64 | 22,78 | 202,82 | 22,96 |
| 5 - 10 | 32 | 11,51 | 221,41 | 20,16 | 27 | 9,61 | 196,5 | 22,25 |
| 10 - 20 | 17 | 6,12 | 221,76 | 20,19 | 7 | 2,49 | 95,66 | 10,83 |
| 20 - 50 | 4 | 1,44 | 108,47 | 9,87 | 8 | 2,85 | 256,69 | 29,06 |
| 50 e oltre | 2 | 0,72 | 223,00 | 20,30 | | 0,00 | | 0,00 |
| Totale | 278 | 100 | 1098,50 | 100 | 281 | 99 | 883,18 | 100 |



**TAB. 24 - SUPERFICIE AZIENDALE SECONDO L'UTILIZZAZIONE DEI TERRENI**

| Utilizzazione dei terreni | 1970 | | | 1982 | | | 1990 | | |
|----------------------------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|
| | ha | % St | % SAU | ha | % St | % SAU | ha | % St | % SAU |
| Seminativi | 342,67 | 17,49 | 30,34 | 351,98 | 19,65 | 32,04 | 347,60 | 19,89 | 39,36 |
| Coltivazioni permanenti | 637,18 | 32,52 | 56,41 | 617,87 | 34,50 | 56,25 | 432,02 | 24,72 | 48,92 |
| Prati permanenti e pascoli | 149,73 | 7,64 | 13,26 | 128,65 | 7,18 | 11,71 | 103,56 | 5,93 | 11,73 |
| Totale S.A.U. | 1129,58 | 57,65 | 100,00 | 1098,50 | 61,33 | 100,00 | 883,18 | 50,54 | 100,00 |
| Pioppete | | 0,00 | | | 0,00 | | 1,90 | 0,11 | |
| Boschi | 623,42 | 31,82 | | 560,13 | 31,27 | | 597,76 | 34,20 | |
| Altra superficie | 206,42 | 10,53 | | 132,47 | 7,40 | | 264,79 | 15,15 | |
| Superficie totale | 1959,42 | 100,00 | | 1791,10 | 100,00 | | 1747,63 | 100,00 | |

TAB. 25 - AZIENDE CON SEMINATIVI PER COLTIVAZIONI PRATICATE

| Utilizzazione dei terreni | 1970 | | | 1982 | | | 1990 | | |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Az. | Sup. | % | Az. | Sup. | % | Az. | Sup. | % |
| Cereali | 67 | 155,09 | 56,45 | 79 | 252,86 | 84,78 | 70 | 158,49 | 70,03 |
| Coltivazioni ortive | 136 | 10,67 | 3,88 | 48 | 8,23 | 2,76 | 14 | 2,41 | 1,06 |
| Coltivazioni foraggere avvic. | 68 | 108,99 | 39,67 | 94 | 37,17 | 12,46 | 69 | 65,41 | 28,90 |
| Totale | 271,00 | 274,75 | 100,00 | 221,00 | 298,26 | 100,00 | 153,00 | 226,31 | 100,00 |

TAB. 26 - AZIENDE CON COLTIVAZIONI LEGNOSE AGRARIE PER COLTIVAZIONI

| Utilizzazione dei terreni | 1970 | | | 1982 | | | 1990 | | |
|---------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Az. | Sup. | % | Az. | Sup. | % | Az. | Sup. | % |
| Vite | 140 | 214,55 | 34,51 | 228 | 226,41 | 37,12 | 166 | 119,81 | 27,90 |
| Olivo | 141 | 404,33 | 65,03 | 234 | 371,75 | 60,95 | 234 | 303,51 | 70,67 |
| Fruttiferi | 10 | 2,90 | 0,47 | 17 | 11,75 | 1,93 | 22 | 6,16 | 1,43 |
| Totale | 291 | 621,78 | 100,00 | 479,00 | 609,91 | 100,00 | 422,00 | 429,48 | 100,00 |



**TAB. 27 - AZIENDE CON ALLEVAMENTI**

| Tipo di allevamento | 1970 | | 1982 | | 1990 | |
|---------------------|------|------|------|------|------|-------|
| | n. | capi | n. | capi | n. | capi |
| Bovini | 103 | 582 | 16 | 121 | 5 | 28 |
| Suini | | | 33 | 1676 | 20 | 102 |
| Ovini | | | 3 | 148 | 4 | 215 |
| Caprini | | | | | 9 | 40 |
| Equini | | | | | 3 | 4 |
| Allevamenti avicoli | | | | | 138 | 15104 |
| Totale aziende | | | 172 | | 143 | |

TAB. 28 - GIORNATE DI LAVORO DELLE CATEGORIE DI MANODOPERA AGRICOLA

| MANODOPERA | 1970 | 1982 | 1990 |
|------------------------------|------|-------|-------|
| Conduttore | | 42844 | 30025 |
| Coniuge | | 20025 | 10379 |
| Altri familiari | | 17828 | 7725 |
| Parenti | | | 6900 |
| Operai a tempo indederminato | | 3070 | 1715 |
| Operai a tempo dederminato | | 11318 | 1445 |
| Totale giornate | | 95085 | 58189 |

TAB. 29 - AZIENDE SECONDO L'ATTIVITA' LAVORATIVA AZIENDALE E EXTRAZIENDALE DEL CONDUTTORE

| ATTIVITA' | 1970 | 1982 | 1990 |
|----------------------------------|------|------|------|
| Esclusivamente c/o azienda | 164 | 181 | 171 |
| Prevalentemente aziendale | | 4 | 3 |
| Prevalentemente extraziendale | 65 | 98 | 100 |
| - agricoltura | 14 | 4 | |
| - industria | | 10 | 43 |
| - altri settori ('71 anche ind.) | 51 | 84 | 56 |
| Totale | 229 | 283 | 274 |

nel censimento del 25/10/1970 il dato 164 è riferito all'attività sia esclusivamente che prevalentemente aziendale

TAB. 30 - AZIENDE CHE USANO MEZZI MECCANICI AGRICOLI DI PROPRIETA'

| MEZZI | 1970 | | 1982 | | 1990 | |
|-----------------------------------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|
| | n. az. | n. mezzi | n. az. | n. mezzi | n. az. | n. mezzi |
| Trattrici | | | 242 | 152 | 135 | 171 |
| Motocoltivatori | | | 89 | 89 | 125 | 144 |
| Apparecchi irroraz. e antiparass. | | | 49 | 46 | 75 | 81 |
| Altri mezzi | | | 56 | 3 | 0 | 0 |





B - Valutazione del fabbisogno edilizio residenziale

ANALISI DELLA DOMANDA

Fabbisogno emergente

Per la valutazione occorre entrare nel merito della domanda emergente dalla struttura della popolazione e della sua possibile evoluzione nell'arco temporale decennale. In questo procedimento, che non è una previsione statistica ma un supporto programmatico, intervengono parametri e dati oggettivi reperiti presso le normali banche dati (anagrafe comunale e ISTAT) e di scelta ritenuta più opportuna per la collettività di Castelfranco di Sopra, in relazione alle varie altre problematiche emergenti. Le previsioni, in quanto anche oggetto di scelta politica, possono subire variazioni contenute entro limiti di opportunità legati alle caratteristiche del territorio comunale ed ai problemi vari connessi.

La valutazione è fatta sulla base del numero di alloggi necessari a soddisfare le prevedibili esigenze espresse dalla comunità. Per tale valutazione è assunto come riferimento di base l'alloggio, che costituisce il termine di riferimento più opportuno, se a ogni nucleo familiare da prevedere insediato nel comune dovrà corrisponderne non meno di uno⁵⁸.

La dinamica della popolazione è analizzata attraverso le componenti naturale e migratoria⁵⁹.

La prima, espressa dai due indici di natalità e mortalità (vedi tabella), è strutturale, cioè connaturata alle caratteristiche della popolazione e come tale non modificabile nelle tendenze in atto. La proiezione di tali indici nell'arco decennale è valutabile rispettivamente:

- indice di natalità: intorno ai 8,00 nuovi nati per anno ogni 1000 abitanti;
- indice di mortalità: intorno ai 11,00 decessi per anno ogni 1000 abitanti.

Per effetto del solo movimento naturale la popolazione potrebbe quindi diminuire nel prossimo decennio di 80 unità⁶⁰.

La seconda componente ha caratteri completamente diversi, in quanto strettamente legata alle scelte programmatiche del comune. Pertanto le tendenze in atto nell'andamento migratorio sono ampiamente modificabili con le scelte di pianificazione. Gli indirizzi programmatici, che hanno alla base la tutela del territorio comunale ed il contenimento dimensionale dell'attuale sistema insediativo, tenuto conto della ristretta superficie comunale, dei valori da tutelare e delle limitazioni all'uso del suolo, suggeriscono di mirare al contenimento del movimento migratorio ai valori fisiologici espressi dalla media degli ultimi 10 anni. In conseguenza di tale prudente scelta per effetto del solo movimento migratorio l'aumento di popolazione legata al movimento migratorio, perseguendo queste ipotesi, non dovrebbe superare nel decennio le 230 unità.

La popolazione comunale, per effetto di queste considerazioni, potrebbe attestarsi intorno alle 2850 unità.

Volendo riferire la valutazione della domanda in termine di alloggi, occorre valutare come la popolazione potrà organizzarsi in nuclei familiari. La contrazione del nucleo familiare medio è

⁵⁸ Per lungo tempo è stata assunta la stanza quale termine di riferimento dimensionale. In questa sede sembra essere più convincente il diverso orientamento espresso in virtù delle seguenti motivazioni:

- la sempre maggiore divaricazione fra la composizione media del nucleo familiare e il taglio medio degli alloggi;
- l'eccessiva lentezza degli interventi necessari per adeguare il patrimonio edilizio esistente ai diversi standards espressi dalla diversa tipologia di famiglia.

⁵⁹ Analizzando la dinamica della popolazione, essa si è mossa nel tempo con una dinamica molto diversa nei confronti di quanto è avvenuto nel Valdarno Aretino e nello stesso ambito provinciale. Infatti nel primo decennio intercensuario il comune perde il 15,24% della popolazione a fronte dello 0,61% del V.A. aretino e del 6,29% della provincia, dati che testimoniano la qualità degli spostamenti della popolazione dalle aree marginali ai fondovalle. Fenomeno opposto è avvenuto nel decennio '81/'91, nel quale i rispettivi valori sono: +13,99%, 2,64% e 0,45%.

⁶⁰ Vi sarebbero infatti 216 nati contro 297 decessi.



avvenuta costantemente ma con ritmi differenziati e la tendenza esprime un rallentamento al fenomeno. Facendo riferimento ai censimenti la contrazione media decennale è:

| | | | | |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| <i>anni</i> | 1951-61 | 1961-71 | 1971-81 | 1981-91 |
| <i>media dec.</i> | 0.53 | 0.87 | 0.40 | 0.16 |

Tenendo conto dell'andamento e del ritmo di riduzione, si può valutare in 0,10 la contrazione del nucleo medio che potrà verificarsi nel prossimo decennio. Per effetto di tale valore il nucleo medio si ridurrebbe quindi a 2,70 componenti/famiglia.

La popolazione di 2850 abitanti si organizzerebbe pertanto in circa 1055 nuclei familiari.

Non tutte le famiglie hanno realmente, in via teorica, bisogno di un alloggio: occorre analizzare le coabitazioni, che esprimono il numero delle famiglie che condividono uno stesso alloggio con altri nuclei familiari. Esse sono espresse dalla differenza fra il numero delle famiglie e il numero degli alloggi occupati a una stessa data⁶¹.

Si constata che al censimento 1991 il numero degli alloggi occupati (897) è pari al numero delle famiglie e si ipotizza pertanto la permanenza di tale condizione ottimale.

Il fabbisogno emergente potrebbe pertanto essere valutabile intorno ai 1060 alloggi.

Fabbisogno pregresso

Anche nell'ipotesi che ad ogni famiglia non in coabitazione voluta corrisponda un alloggio, può manifestarsi una domanda aggiuntiva legata alla condizione di uso del patrimonio edilizio esistente. Pur abitando autonomamente in singoli alloggi le famiglie possono trovarsi in situazioni di necessità conseguenti usi irrazionali o condizione irreversibili di degrado.

Un primo aspetto può emergere dalla presenza di condizioni di affollamento. Analizzando la condizione di affollamento, si ha:

| | | | |
|--|--------------------|---------------|----------------|
| <i>anni</i> | 1971 | 1981 | 1991 |
| - <i>Indice di affollamento</i> (<i>componenti/stanze occup.</i>) | 2237/2666=0.842325 | 3376=0.69 | 2651/4579=0,58 |
| - <i>N° medio stanze per abitazione occupata</i> | 4.4 st./abit. | 4,9 st./abit. | 5,1 st./abit. |
| - <i>N° medio componenti per nucleo familiare</i> | 3.51 ab./fam. | 3.11 ab./fam. | 2,96 ab./fam. |

Se ne deduce un generale sottoutilizzo degli alloggi. Le specifiche situazioni di affollamento esistenti non sono solubili in linea di principio con nuovi alloggi ma con la mobilità della popolazione.

La situazione esprime invece un fenomeno opposto; quello di una esuberanza di stanze rispetto al numero degli abitanti (quasi 2 per abitante).

La condizione di affollamento non esprime alcun fabbisogno.

Il fabbisogno pregresso può essere legato anche a situazioni di degrado non recuperabile nelle attuali condizioni di distribuzione della popolazione, almeno quale residenza stabile. Pertanto, anche se le famiglie abitano un alloggio, si troverebbero di fatto in condizioni di necessità.

Dai dati del censimento 1991 si ricava:

- *Alloggi senza acqua da acquedotto (pozzo)* n. 110

⁶¹ Il numero delle coabitazioni si mostra progressivamente crescente nei censimenti passati (al censimento 1981 il 7,36% delle famiglie si trovano in tale condizione). Tuttavia l'evoluzione sociale (superamento della famiglia patriarcale contadina, l'indipendenza delle giovani coppie, ecc.), la sempre maggiore presenza di servizi sociali, fattori che dovrebbero incidere sulla coabitazione per necessità, le modifiche strutturali avvenute nel mondo del lavoro con conseguenze sulla posizione della donna, dovrebbero sempre più limitare la coabitazione alla sola *voluta*.

- alloggi senza WC interno n. 2
- alloggi senza acqua potabile e gabinetto n. 17
- alloggi senza elettricità n. 0
- età del patrimonio edilizio esistente n. 392 costruiti prima del 1919 (44%)
- altri tipi di alloggio n. 0

Gli alloggi mancanti di acqua da acquedotto sono certamente fra quelli costruiti prima del 1919 e questi dovrebbero comprendere anche quelli senza gabinetto e senza WC interno.

Si valuta che un terzo di essi non si trovi pertanto nelle condizioni di costituire abitazione permanente. La possibile progressiva uscita dal patrimonio residenziale può essere valutata in 40 alloggi.

Totale fabbisogno alloggi

Oltre i fabbisogni calcolati occorre introdurre un fattore correttivo del numero di alloggi necessari. E' infatti inevitabile pensare ad una quota di alloggi costantemente liberi a rotazione per permettere in ogni tempo una certa mobilità della popolazione. Tale quota di non occupato strutturale può essere valutata nella misura del 4% del patrimonio occupato.

In sintesi si ha:

- Fabbisogno emergente n. 1060 alloggi
- Fabbisogno pregresso n. 40 alloggi
- Alloggi vuoti per rotazione (4/6%) n. 50 alloggi
- Totale fabbisogno n. 1150 alloggi

ANALISI DELL'OFFERTA

Alloggi esistenti

Gli alloggi occupati esistenti al censimento 1991 sono 897 con un incremento dal 1981 del 22,25%.

Ad oggi il parco alloggi occupato può essere valutato in:

- Alloggi occupati al 1991 n. 897 alloggi
- Alloggi presumibilmente costruiti ed occupati dal 1991 ad oggi n. 23 alloggi
- Totale alloggi occupati al 1997 n. 920 alloggi

Alloggi in disavanzo

- Totale fabbisogno n. 1150 alloggi
- Totale disponibilità al 1997 n. 920 alloggi
- Totale alloggi necessari n. 230 alloggi

Gli alloggi mancanti non sono tutti oggetto di nuova costruzione. Sulla base degli intendimenti di piano, delle limitazioni all'uso del suolo già emerse e di quelle presumibili, delle condizioni d'uso e morfologiche e delle opportunità legate ai valori esistenti nel patrimonio edilizio esistente, si avanzano le possibilità per il loro reperimento:

1) *Migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente già utilizzato.* Si tratta di operare negli alloggi troppo grandi interventi di riorganizzazione funzionale in modo da ottenerne un maggior numero di alloggi con un numero più adeguato di stanze.

Dalla tabella 17 risulta una generale condizione abitativa caratterizzata da un'ampia disponibilità media di stanze per abitante (indice di affollamento pari a 0,58 componenti per stanza). Ritenendo mediamente ottimale un indice intorno a 0,70, risultano in condizioni di anomalia per eccesso gli alloggi con un numero di stanze superiore a cinque⁶², pari al 60% circa dell'intero parco alloggi comunale.

Il dato è il risultato di due fenomeni complementari: da un lato il sempre migliore standard che porta nel tempo ad avere alloggi più grandi, dall'altro il mancato adeguamento di parte del patrimonio edilizio preesistente, in gran parte forse di origine rurale.

Se consideriamo infatti che quasi il 44% degli alloggi occupati sono di epoca di costruzione anteriore al 1919, possiamo desumere che in buona parte le necessità di adeguamento interessino questa parte del patrimonio edilizio esistente. E' pertanto da ricercare e perseguire in questo la possibilità di recupero con adeguamento dimensionale, per quanto compatibile e difficilmente valutabile in termini quantitativi.

2) Recupero di patrimonio edilizio non utilizzato.

Si analizza nei vari censimenti il patrimonio edilizio non utilizzato, ed in particolare le cause della non occupazione nel censimento 1991.

In percentuale gli alloggi non utilizzati sono così distribuiti nei vari censimenti:

| anni | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 |
|------|-------|-------|--------|--------------|--------------|
| | 4.27% | 8.46% | 20.89% | 25.91% (242) | 28.13% (351) |

Se prendiamo in considerazione le cause della non occupazione al censimento 1991:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| - utilizzato per vacanza | n. 198 (56,4%) |
| - utilizzato per lavoro/studio | n. 32 (9,1%) |
| - utilizzato per altri motivi | n. 55 (15,7%) |
| - non utilizzato | n. 66 (18,8%) |

A questi ultimi sono da aggiungere gli alloggi non censibili o in stato avanzato di degrado nel territorio rurale, da non poter essere considerati dal censimento nel parco alloggi, il cui numero, attualmente in corso di verifica, ai soli fini della valutazione può essere stimato in 40.

Fra tutti questi è compreso il patrimonio non utilizzato, leggibile nelle analisi compiute e attualmente in corso, solo una parte del quale, tuttavia presumibilmente consistente, può essere recuperato per abitazione stabile.

Del complesso del non utilizzato una parte, pari a 94 alloggi (27%) è disponibile per la vendita e/o l'affitto.


Deve essere notato tuttavia che i dati censuari sono certamente modificati nei sette anni intercorsi: secondo le tendenze emergenti dalla dinamica è ipotizzabile un ulteriore contenuto aumento del patrimonio edilizio non utilizzato, presumibilmente a favore dell'abbandono e della casa per vacanze.

Ipotizzando una quota strutturale di non occupato per la mobilità della popolazione (4% dell'occupato, pari a 36 alloggi) tutti compresi nei disponibili per la vendita e/o l'affitto, si pensa di poter considerare recuperabile fra questi la restante parte. Attraverso la politica proposta nelle linee programmatiche è ipotizzabile il recupero di una parte del vuoto (40%) e una parte degli utilizzati per vacanza (15%). Fra questi un numero imprecisabile potrebbe già essere compreso fra i disponibili già considerati. Non sono invece ragionevolmente ipotizzabili recuperi dalle altre due voci. Anche ipotizzando un sostanziale recupero alla residenza stabile, una parte del vuoto sarà auspicabile che venga comunque riusato, anche se per sola residenza temporanea.

Si ipotizza quindi:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| - disponibili per vendita/affitto | n. 58 |
| - utilizzato per vacanza | n. 32 |
| - non utilizzato | <u>n. 40</u> |
| - totale recupero del n.u. | n. 130 |

⁶² Negli alloggi con sei e più stanze l'indice di affollamento è di 0,47 abitanti per stanza, valore che esprime senza dubbio disfunzione.



Attraverso l'utilizzazione del patrimonio edilizio non utilizzato anche in zona agricola⁶³ è quindi ipotizzabile un recupero fino a 130 alloggi con tempi e modi non facilmente valutabili, ma ampiamente dipendenti dalle politiche che il comune attuerà nel futuro.

3) *Adeguamento del carico urbanistico nelle aree residenziali esistenti*

La necessità di prevedere un adeguamento del carico urbanistico deriva dalla valutazione che il suolo è una risorsa finita e non rinnovabile.

Nel caso specifico di Castelfranco la ristretta parte delle aree edificate ed edificabili impone la verifica di una capacità insediativa commisurata alle potenzialità del luogo e delle infrastrutture, al modello di vita della popolazione, alle tipologie insediative esistenti, alla compatibilità con l'ambiente urbano e circostante.

Per effetto di tale scelta i tessuti insediativi ritenuti troppo *deboli* e caratterizzati da tipologie ampliabili possono essere adeguatamente potenziati.

Il potenziamento mirato del carico urbanistico potrà essere previsto anche nei tessuti morfologicamente eterogenei, ancorché saturi, per ottenere maggiore omogeneità.

Il dimensionamento da attribuire a questa possibilità è valutabile a seguito dell'analisi della distribuzione del carico urbanistico esistente.

4) *Completa utilizzazione delle aree interstiziali e residuali e completamento dei piani di lottizzazione* iniziati ad oggi e del P.E.E.P.. Tale possibilità comporta anche la completa revisione delle aree previste per servizi pubblici e eventualmente non utilizzate e non utilizzabili.

5) *Riordino dei tessuti esistenti e interventi di riqualificazione urbanistica*

Sono le quote di carico urbanistico da prevedere quale incentivo nelle aree nelle quali sia individuata una problematica non solubile con interventi circoscritti ai singoli edifici. Possono comprendere:

- aree caratterizzate da eccessivo disordine urbanistico per carenza di disegno urbano o del processo formativo;
- aree inadatte per conformazione urbanistica, tipologica, funzione, ecc. alla posizione nel centro abitato e al contesto;
- aree degradate o dequalificate, caratterizzate da morfologia e materiali incompatibili con la dignità del contesto e delle preesistenze.

Il dimensionamento da attribuire a questa possibilità di offerta è valutabile in funzione delle specifiche situazioni e delle scelte relative.

Le ipotesi di cui ai punti 3, 4 e 5 sono realmente verificabili solo a seguito dell'acquisizione degli elementi di conoscenza necessari, solo in parte attualmente disponibili, e la specifica verifica di progetto.


6) *Nuove quote residenziali*

Esse comprendono gli alloggi previsti nelle aree comprese nella recente variante al programma di fabbricazione vigente, necessarie per far fronte ai fabbisogni del prossimo futuro prima che possano essere avviati gli indirizzi del piano strutturale, e una ulteriore eventuale contenuta quota da prevedere, nello spirito della recente Legge regionale 5/95, per il consolidamento e regolarizzazione morfologica dei centri abitati esistenti. Questa ultima sarà da commisurare strettamente alle limitazioni imposte o rese opportune dai caratteri delle risorse fisiche e antropiche esistenti.

Tale quota è da verificare al compimento della fase conoscitiva e nel progetto di piano strutturale secondo gli intendimenti di cui sopra.

L'offerta di piano strutturale sarà distribuita nelle varie possibilità e comporterà, tenuto conto della diversa natura e operatività nel tempo delle stesse, un suo dimensionamento tale da consentire una

⁶³ Nel 1991 nelle aree extraurbane il 52,4% delle abitazioni non era utilizzato.



politica della casa articolata nei modi, nei tempi e nei contesti. La offerta dovrà pertanto essere adeguatamente più ampia rispetto le strette necessità analizzate in considerazione delle politiche proposte, che possono avviarsi parzialmente o in toto, in tempi brevi o medio/lunghi. Certo è che essa esprime la volontà di un cambiamento profondo nella politica degli insediamenti, non ulteriormente procrastinabile, resa necessaria dalla quantità, qualità e caratteri delle risorse disponibili (fisiche, economiche, storico-ambientali, infrastrutturali), che impongono una politica territoriale articolata e commisurata ai problemi di una società e di un territorio in evoluzione.