

Popolazione residente dal 1947 al 2010

Distribuzione della popolazione residente per classi di età (2009)

Componente straniera della popolazione

## Tendenze Demografia

Per valutare l'andamento demografico nel tempo si è scelto di implementare con i dati più recenti le serie storiche raccolte per la redazione del Piano Strutturale del 2000. Questo ci permette innanzitutto di osservare nel lungo periodo un trend sempre positivo a partire dal 1961, anno nel quale si registra l'inversione di tendenza rispetto ad una fase discendente determinatasi nel secondo dopoguerra con il fenomeno più eclatante di abbandono delle campagne (all'inizio degli anni '70 il numero di residenti raggiunge in pratica quello censito nel 1921 e nel 1931, fino ad allora il più alto).

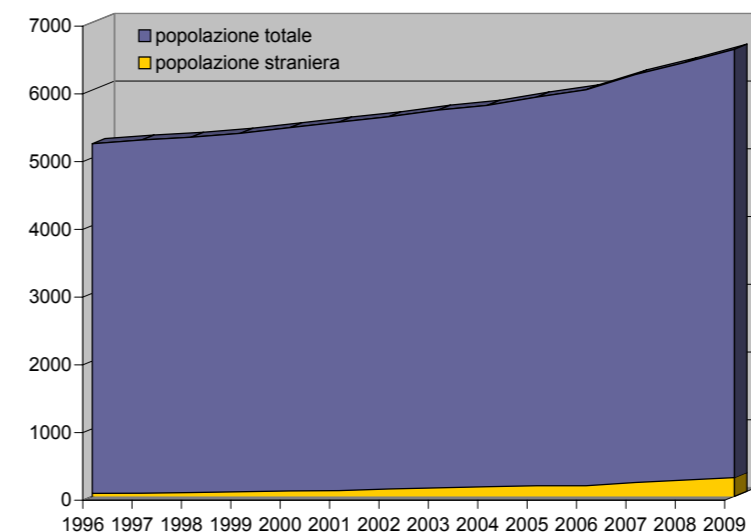
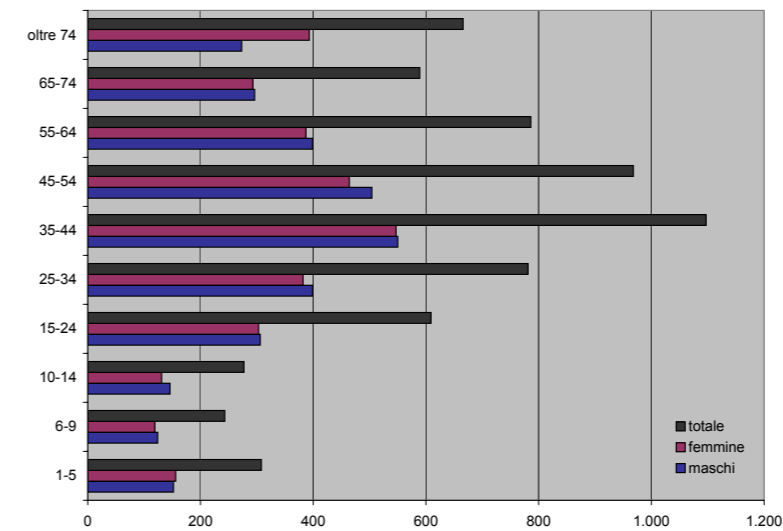
Non diversamente da quanto riscontrabile in una significativa parte dei comuni italiani e nell'area vasta alla quale Pian di Scò appartiene, nel tempo l'influenza del saldo migratorio rispetto a quello naturale nel bilancio finale è diventata decisiva: a partire dalla metà degli anni '80 tale tendenza risulta ormai consolidata.

La popolazione straniera è presente in numero relativamente significativo nell'ultimo decennio ed è attualmente appena superiore al 4% dei residenti totali.

Il numero medio di componenti delle famiglie si attesta oggi su 2,65 (era di 3,84 al censimento del 1971); rispetto alle classi di età prevale la fascia compresa tra 35 e 44 anni (oltre il 17% dei residenti), mentre gli ultrasettantacinquenni sono quasi l'11% e i bambini fino a 5 anni meno del 5%.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale continua il processo di concentrazione della popolazione nei centri abitati a danno di nuclei e case sparse (nel 1951 risultavano invece praticamente equivalenti gli abitanti dei centri e quelli delle case sparse, mentre di poco inferiore era il numero dei residenti nei nuclei).

I dati confermano il mantenimento anche negli ultimi anni di un trend positivo che vede crescere la popolazione costantemente, con un incremento medio che si aggira intorno a 100 nuovi residenti ogni anno e con un più che proporzionale aumento del numero di famiglie, considerando il persistere della riduzione del numero medio di componenti; la crescita di popolazione, non diversamente da quanto avvenuto negli anni scorsi, si basa essenzialmente sulle nuove iscrizioni di persone che si trasferiscono da altri Comuni o dall'estero, essendo il saldo naturale pressoché nullo, ma va sottolineato come ciò si inserisca in un quadro di movimenti che comportano anche una quota non irrilevante di trasferimenti dal Comune di Pian di Scò (nel 2010 ci sono stati 310 iscritti e 220 cancellati). Se la tendenza in atto rimanesse invariata, come mostrano le proiezioni riportate nelle tabelle la popolazione arriverebbe a circa 7.800 unità nel prossimo decennio, con un incremento del numero di famiglie stimabile in circa 830, ammesso che la media di componenti non scenda oltre 2,4.

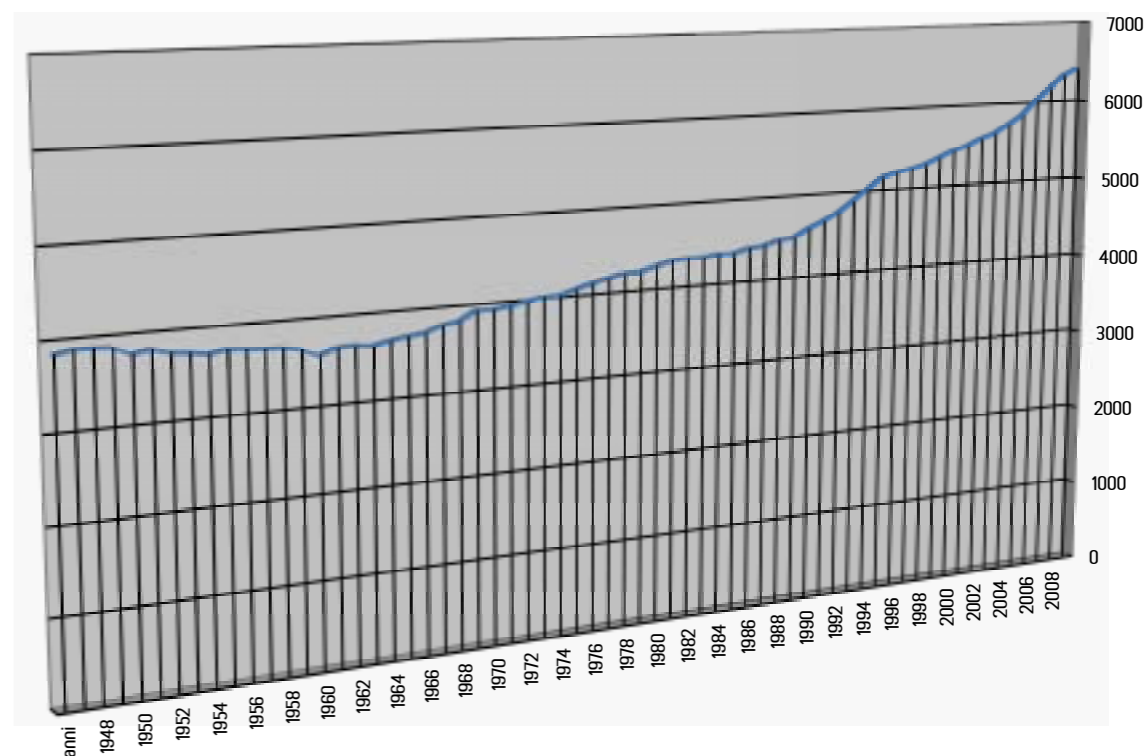


anno	residenti	variazione	famiglie	componenti
1947	3.854			
1948	3.894			
1949	3.893			
1950	3.881			
1951	3.792		816	4.65
1952	3.827			
1953	3.770			
1954	3.752			
1955	3.721			
1956	3.750			
1957	3.734			
1958	3.718			
1959	3.712			
1960	3.675			
1961	3.591	-201	851	4.22
1962	3.659			
1963	3.669			
1964	3.643			
1965	3.687			
1966	3.715			
1967	3.736			
1968	3.806			
1969	3.837			
1970	3.945			
1971	3.935	344	1.025	3.84
1972	3.962		1.049	3.78
1973	4.003		1.086	3.69
1974	4.035		1.116	3.62
1975	4.038		1.142	3.54
1976	4.092		1.165	3.51
1977	4.148		1.183	3.51
1978	4.191		1.200	3.49
1979	4.231		1.218	3.47
1980	4.237		1.250	3.39
1981	4.285	350	1.280	3.35
1982	4.336		1.320	3.28
1983	4.349		1.343	3.24
1984	4.343		1.355	3.21
1985	4.370		1.367	3.20
1986	4.361		1.374	3.17
1987	4.411		1.396	3.16
1988	4.424		1.414	3.13
1989	4.480		1.413	3.17
1990	4.500		1.429	3.15
1991	4.599	314	1.467	3.13
1992	4.675		1.494	3.13
1993	4.770		1.519	3.14
1994	4.896		1.570	3.12
1995	5.034		1.619	3.11
1996	5.163		1.668	3.10
1997	5.215		1.706	3.06
1998	5.247		1.741	3.01
1999	5.292		1.774	2.98
2000	5.364		1.798	2.98
2001	5.441	842	1.816	3.00
2002	5.494		1.857	2.96
2003	5.576		1.904	2.93
2004	5.631		1.947	2.89
2005	5.739		2.009	2.86
2006	5.845		2.078	2.81
2007	6.022		2.182	2.76
2008	6.163		2.266	2.72
2009	6.324		2.342	2.70
2010	6.407		2.415	2.65

anni	nati	morti	saldo naturale	iscritti	cancellati	saldo migratorio	saldo totale
1947	72	35	37	75	126	-51	-14
1948	78	31	47	73	80	-7	40
1949	54	36	18	78	97	-19	-1
1950	62	41	21	71	104	-33	-12
1951	59	41	18	92	107	-15	3
1952	68	37	31	120	66	54	85
1953	47	35	12	76	145	-69	-57
1954	45	38	7	131	162	-31	-24
1955	48	29	19	96	140	-44	-25
1956	52	43	9	176	155	21	30
1957	55	54	1	137	154	-17	-16
1958	43	40	3	115	134	-19	-16
1959	64	35	29	92	137	-45	-16
1960	51	34	17	104	158	-54	-37
1961	57	40	17	143	200	-57	-40
1962	64	31	33	207	177	30	63
1963	53	43	10	139	151	-12	-2
1964	53	50	3	154	183	-29	-26
1965	54	45	9	128	93	35	44
1966	63	48	15	114	101	13	28
1967	53	49	4	152	135	17	21
1968	68	38	30	149	109	40	70
1969	55	40	15	127	111	16	31
1970	58	40	18	174	84	90	108
1971	62	43	19	126	148	-22	-3
1972	46	36	10	122	104	18	28
1973	53	43	10	134	104	30	40
1974	55	53	2	112	82	30	32
1975	68	45	23	74	94	-20	3
1976	53	40	13	104	63	41	54
1977	52	33	19	106	69	37	56
1978	45	42	3	118	78	40	43
1979	43	33	10	80	50	30	40
1980	42	52	-10	84	68	16	6
1981	50	47	3	108	48	60	63
1982	35	46	-11	113	58	55	44
1983	45	42	3	78	68	10	13
1984	44	51	-7	82	81	1	-6
1985	39	39	0	115	88	27	27
1986	29	52	-23	86	72	14	-9
1987	42	41	1	105	56	49	50
1988	39	64	-25	102	64	38	13
1989	38	49	-11	137	70	67	56
1990	38	51	-13	126	93	33	20
1991	54	57	-3	168	84	84	81
1992	56	50	6	171	64	107	113
1993	41	37	4	159	68	91	95
1994	38	52	-14	214	81	133	119
1995	48	53	-5	235	88	147	142
1996	60	50	10	231	112	119	129
1997	46	55	-9	182	121	61	52
1998	42	67	-25	164	107	57	32
1999	41	46	-5	142	92	50	45
2000	41	43	-2	196	122	74	72
2001	45	40	5	128	84	44	49
2002	50	51	-1	186	115	71	70
2003	48	55	-7	213	124	89	82
2004	55	58	-3	211	153	58	55
2005	56	40	16	226	134	92	108
2006	36	40	-4	271	161	110	106
2007	59	51	8	343	174	169	177
2008	60	59	1	298	158	140	141
2009	65	59	6	292	137	155	161
2010	56	63	-7	310	220	90	83

Popolazione residente dal 1947 al 2010

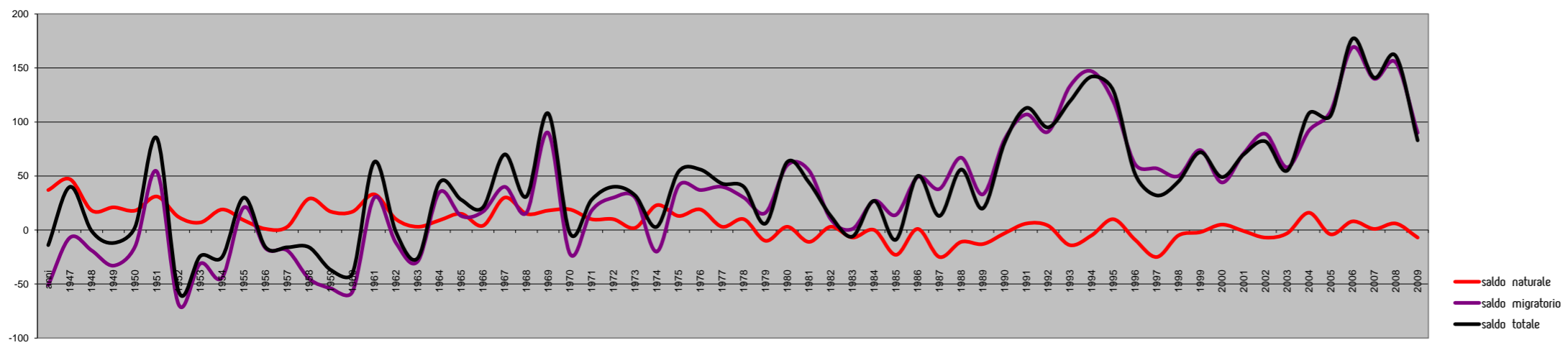
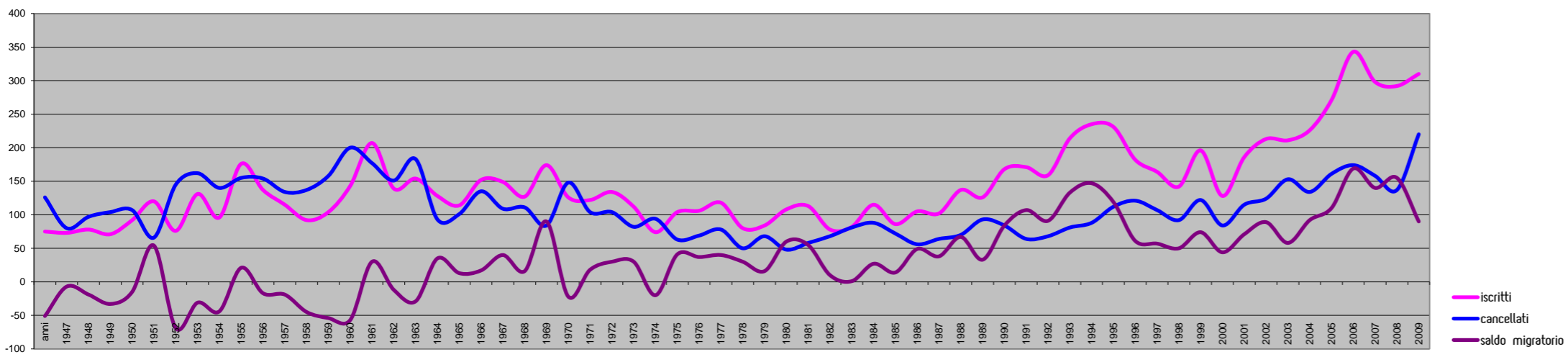
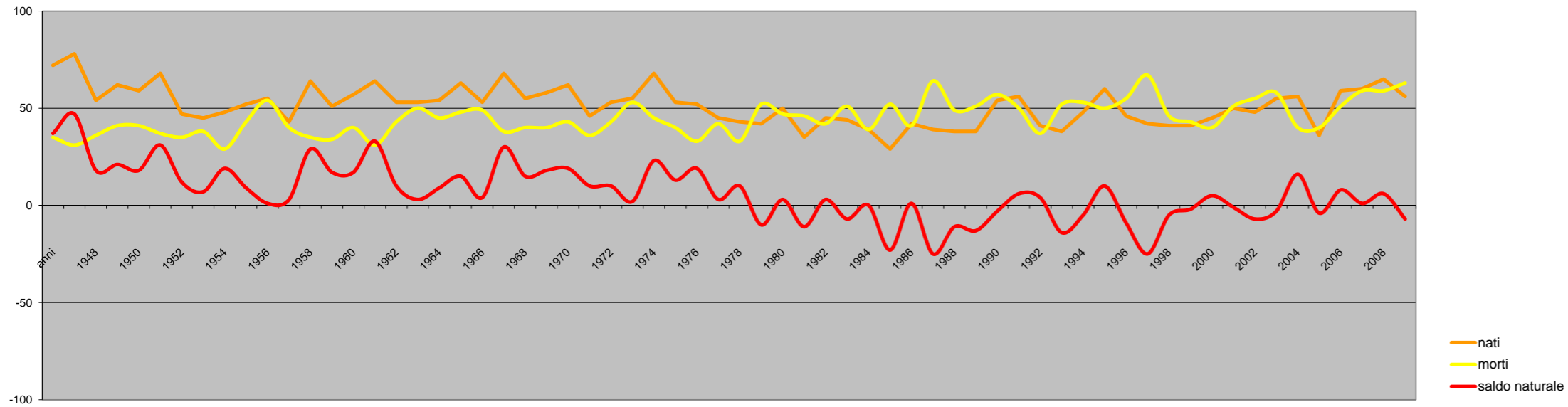
Andamento del saldo naturale, migratorio e totale



Proiezioni demografiche per i prossimi dieci anni nel Comune di Piani di Scò: due scenari basati sull'andamento negli ultimi dieci e cinque anni

incremento medio annuo (ultimi 10 anni)	abitanti		famiglie		media componenti	
	anno	abitanti	famiglie			
		994		599		
		1,84		3,33		
	2011	6.440	116	2.420	78	2,66
	2012	6.558	118	2.501	81	2,62
	2013	6.679	120	2.584	83	2,58
	2014	6.801	123	2.670	86	2,55
	2015	6.926	125	2.759	89	2,51
	2016	7.054	127	2.851	92	2,47
	2017	7.183	130	2.946	95	2,44
	2018	7.315	132	3.044	98	2,40
	2019	7.449	134	3.145	101	2,37
	2020	7.586	137	3.250	105	2,33

incremento medio annuo (ultimi 5 anni)	abitanti		famiglie		media componenti	
	anno	abitanti	famiglie			
		668		406		
		2,37		4,17		
	2011	6.474	150	2.440	98	2,65
	2012	6.628	154	2.541	102	2,61
	2013	6.785	157	2.647	106	2,56
	2014	6.946	161	2.758	110	2,52
	2015	7.111	165	2.873	115	2,48
	2016	7.279	169	2.993	120	2,43
	2017	7.452	173	3.117	125	2,39
	2018	7.629	177	3.247	130	2,35
	2019	7.810	181	3.383	135	2,31
	2020	7.995	185	3.524	141	2,27



## Popolazione e abitazioni

Dai dati di confronto tra popolazione ed abitazioni che fanno riferimento alle rilevazioni dei Censimenti emergono due elementi: si riscontra una presenza piuttosto consistente di abitazioni non occupate (il 16% nel 2001), anche se tendente a diminuire dal 1981 e il numero medio di stanze per abitazione risulta piuttosto alto (quasi 5 sia per quelle occupate che per quelle non occupate).

Ciò appare confermato anche dai dati attuali: confrontando il patrimonio edilizio esistente con la consistenza delle famiglie residenti, infatti, si ottiene una S.U.L. media ad abitante - riferita al territorio comunale nel suo insieme - piuttosto alta, pari a circa 47 mq.

In realtà però esistono differenze non secondarie tra le parti del territorio comunale. Osservando l'andamento della distribuzione della popolazione dal secondo dopoguerra in poi si assiste ad un processo molto forte di accentramento nelle frazioni maggiori che implica l'abbandono di una quota non irrilevante di abitazioni nei nuclei e nelle case sparse, pur rimanendo comunque significativa la presenza diffusa sul territorio della residenza. Naturalmente sono le zone più lontane dalle aree urbane ad avere una maggiore incidenza della non occupazione delle abitazioni, soprattutto nella zona montana, dove però è importante il recupero degli edifici per la residenza saltuaria, anche come forma di ricettività.

A partire dai primi elementi emersi si è ritenuto necessario analizzare più specificamente questi aspetti, anche per poter disporre di basi più certe per mettere a punto il dimensionamento. La legge urbanistica regionale e il Regolamento di attuazione 3/R evidenziano, rispetto a questo, due aspetti per certi versi nuovi, almeno rispetto ad alcuni Piani regolatori "tradizionali", cioè la quantificazione delle dimensioni massime sostenibili (quindi l'esplicitazione delle valutazioni di sostenibilità rispetto al dimensionamento stabilito) e soprattutto la necessità di considerare in tale dimensionamento anche gli interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola. Ciò richiede di quantificare lo stato di fatto, in modo tale da poter valutare lo scenario complessivo (comprensivo dell'esistente e del nuovo) e di dimensionare anche gli interventi "diffusi" nel territorio rurale.

A tal fine si è quindi provveduto ad effettuare una valutazione piuttosto accurata del patrimonio edilizio esistente, facendo riferimento alle informazioni derivanti da una parte dagli archivi dell'Agenzia del Territorio, disponibili con aggiornamento mensile tramite il Sistema Informativo Territoriale comunale, dall'altra dalle verifiche sul campo effettuate nelle operazioni di rilievo. Gli archivi geografici di origine catastale hanno innanzitutto consentito di aggiornare la Carta Tecnica Regionale, inserendo i fabbricati realizzati nel periodo posteriore alla data del volo.

Si è scelto di utilizzare principalmente i dati dell'Agenzia del Territorio per le informazioni specifiche riferite agli immobili in quanto si tratta di una fonte omogenea ed estesa all'intero territorio comunale in grado di fornire un quadro che possiamo ritenere sufficientemente affidabile, ai fini della nostra analisi e segnatamente nelle elaborazioni di tipo quantitativo, mentre il rilievo si è dimostrato utile ad integrare i dati soprattutto dal punto di vista qualitativo.

Dai dati del Catasto Urbano, dunque, sono stati ricavati la distribuzione sul territorio ed il numero di alloggi esistenti, corrispondenti alle unità immobiliari classificate nella Categoria A (esclusa la A/10, uffici e studi privati). Per stimare la Superficie Utile Lorda di questi alloggi si è considerato il dato T.A.R.S.U., anch'esso fornito dall'Agenzia del Territorio; per i pochi alloggi per i quali la superficie T.A.R.S.U. non è riportata (182 su 2.997 alloggi totali) si è adottata una S.U.L. convenzionale di 100 mq. Dal rilievo sono poi stati aggiunti alcuni alloggi che, pur essendo localizzati nei centri abitati, non sono ancora censiti al Catasto Urbano.

popolazione residente		1951	1961	1971	1981	1991	2001
	Pian di Scò	692	765	998	1.446	1.536	1.955
	Casabiondo	79	62	57	120	100	77
	Faella	666	829	1.306	1.441	1.514	1.764
	Matassino	-	116	183	149	233	161
	Vaggio	36	47	69	223	351	569
totale centri abitati		1.473	1.819	2.613	3.379	3.734	4.526
	Palagio	34	43	-	45	20	83
	Campiglia	48	22	-	-	-	-
	S. Miniato	6	6	104	-	-	-
	Via Larga	99	131	55	-	-	-
	La Ripa	40	42	55	-	-	-
	Simonti	59	40	36	31	23	30
	Caselli	59	65	50	45	39	17
	Matassino	40	-	-	-	-	-
	Montalpero	82	98	74	133	63	193
	Ontaneto	35	38	25	57	36	112
	Casariccio	40	27	-	-	-	-
	Casegrandi	34	25	-	-	-	-
	Failla	72	72	-	32	-	-
	Molina	72	58	-	-	-	-
	Il Pino	66	55	41	39	38	88
	Casamora	63	35	24	-	-	-
	Cella	53	48	38	-	-	-
	Bologna	52	45	-	-	-	-
	Menzano	8	25	-	-	-	-
totale nuclei		962	875	502	382	219	523
totale case sparse		1.357	897	820	524	646	392
<b>totale</b>		<b>3.792</b>	<b>3.591</b>	<b>3.935</b>	<b>4.285</b>	<b>4.599</b>	<b>5.441</b>

		1951	1961	1971	1981	1991	2001
abitazioni occupate	<b>numero</b>	802	845	982	1200	1467	1826
		95,82%	90,86%	84,44%	81,36%	82,32%	84,42%
	superficie			82866	115403	161411	197068
	stanze	4145	3749	4551	5944	7560	9091
		94,61%	90,06%	83,44%	80,38%	81,76%	84,79%
	n. medio stanze per abitazione	5,17	4,44	4,63	4,95	5,15	4,98
	superficie media per abitazione			84,38	96,17	110,03	107,92
	<b>famiglie</b>	816	851	1021	1280	1467	1826
	<b>componenti</b>	3772	3572	3900	4269	4582	5421
	n. medio occupanti per abitazione	4,70	4,23	3,97	3,56	3,12	2,97
abitazioni non occupate	<b>numero</b>	35	85	181	275	315	337
		4,18%	9,14%	15,56%	18,64%	17,68%	15,58%
	stanze	236	414	903	1451	1687	1631
		5,39%	9,94%	16,56%	19,62%	18,24%	15,21%
	n. medio stanze per abitazione	6,74	4,87	4,99	5,28	5,36	4,84
totale abitazioni	<b>numero</b>	837	930	1163	1475	1782	2163
	stanze	4381	4163	5454	7395	9247	10722
	n. medio stanze per abitazione	5,23	4,48	4,69	5,01	5,19	4,96

situazione al 31/12/2010	popolazione residente	famiglie	alloggi	SUL totale da TARSU (mq.)	SUL media alloggio (mq.)	alloggi in area urbana non al catasto urbano	totale alloggi attuali	% occupazione residenti (famiglie/alloggi)
Montagna	228	92	184	25.274	153	0	184	50%
Pian di Scò	2.598	997	1.265	153.060	128	24	1.289	77%
Faella	2.289	855	1.029	111.592	113	19	1.048	82%
Vaggio	797	286	278	32.765	130	8	286	100%
Matassino	495	185	241	26.377	120	15	256	72%
totale	6.407	2.415	2.997	349.068	124	66	3.063	79%

La situazione attuale è rappresentata nella tabella precedente, dove i dati del territorio comunale sono articolati secondo ambiti riferiti alle frazioni principali e mostrano con chiarezza le differenze tra le parti, mentre a livello aggregato si ritrova la prevalenza del numero degli alloggi rispetto a quello delle famiglie; la Superficie Utile Lorda media ad alloggio risulta pari a 124 mq.

E' evidente che ciò rappresenta uno stato attuale "di diritto", che non restituisce il reale grado di occupazione degli alloggi, che potrebbe essere adeguatamente verificato potendo incrociare anche i dati anagrafici: tale operazione potrà essere effettuata a valle del censimento e revisione della toponomastica e della numerazione civica che è in corso di svolgimento sul territorio comunale.

Per valutare la possibile incidenza del recupero sul totale, inoltre, ai fini della costruzione del dimensionamento, si sono analizzate le informazioni raccolte nel rilievo, individuando quali e quanti edifici - esclusi quelli appartenenti al Catasto urbano ed inclusi nelle categorie residenziali - possano prestarsi, per consistenza, stato di conservazione, qualità costruttiva e localizzazione ad essere riutilizzati (con i criteri già richiamati), ammettendone dunque il cambio di destinazione; dei manufatti selezionati si è quindi stimata la S.U.L. recuperabile moltiplicando la superficie coperta riportata in cartografia per il numero di piani rilevato e applicando un coefficiente di riduzione al totale calcolato per tenere conto di eventuali spazi non classificabili come superficie utile (questa metodologia di calcolo si è ritenuta sufficientemente affidabile non avendo a disposizione, nelle zone extraurbane, una cartografia di dettaglio in scala 1:2.000).

Complessivamente si valuta che l'entità del recupero possa essere pari ad una S.U.L. di circa 15.000 mq. (quasi il 20% del dimensionamento totale, nell'ipotesi di riconferma delle quantità già previste dal Regolamento Urbanistico vigente). La maggior parte degli edifici recuperabili è localizzata nell'ambito della Montagna e nell'area del capoluogo.

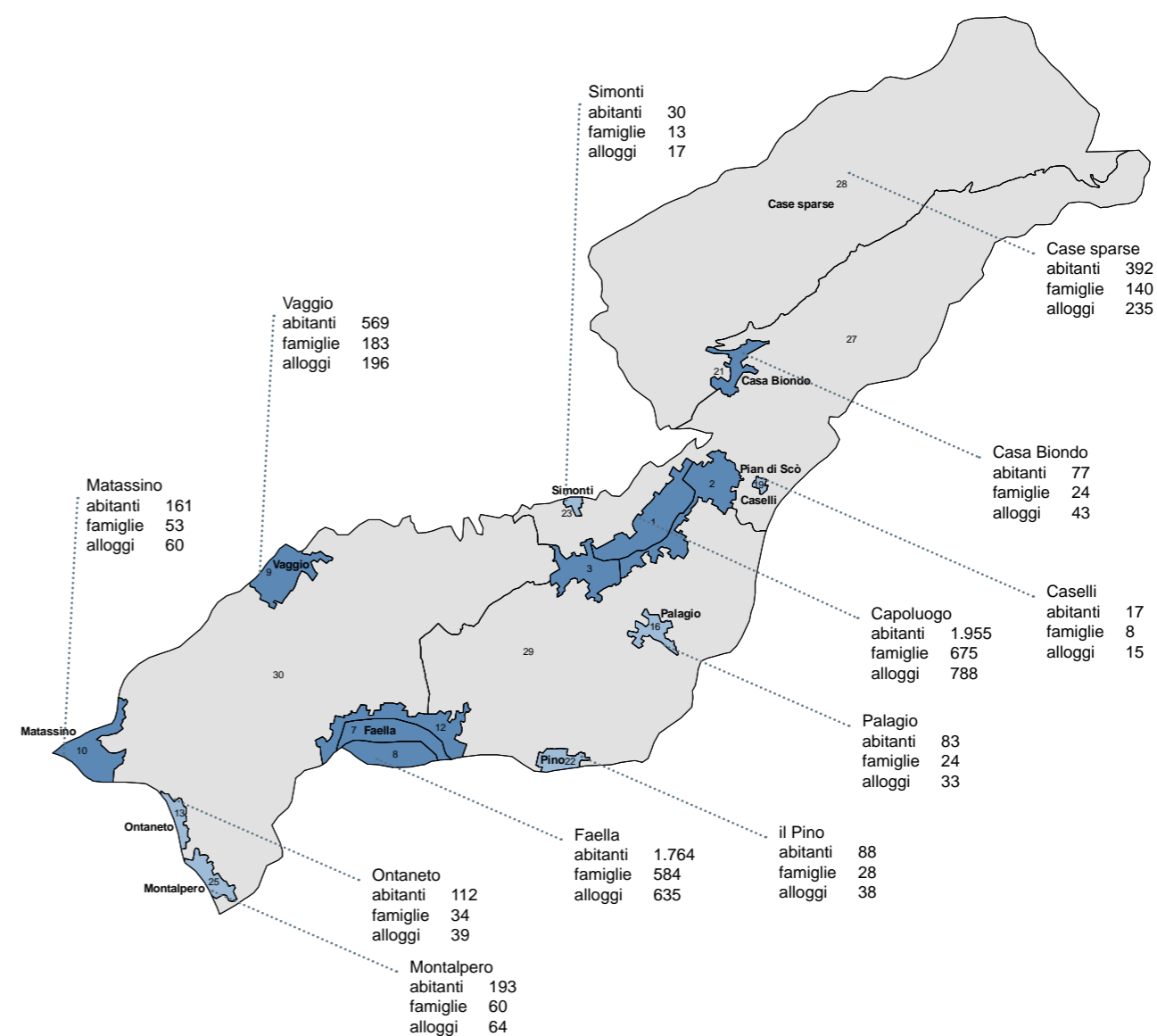
### Attività economiche

Come per la demografia, per valutare le tendenze nel tempo, si è scelto di implementare con i dati più recenti (limitati però al 2001 dovendo utilizzare per uniformità le risultanze dei Censimenti) le serie storiche raccolte per la redazione del Piano Strutturale vigente.

La tendenza riscontrata, anche qui senza discostarsi dall'andamento generale italiano, vede il progressivo arretramento del peso del settore primario rispetto al secondario, prima, ed al terziario/servizi nell'ultimo periodo; una quota abbastanza significativa è da attribuire al settore delle costruzioni. Il numero degli addetti per impresa e unità locale è piuttosto basso, conformemente alla struttura imprenditoriale diffusa nel Valdarno, organizzata su basi artigianali anche per metodi usati (61 aziende su 139 erano nel '75 in locali non appositi). Le attività manifatturiere comprendono il settore pelletterie e tessile, i laterizi (collegate all'estrazione della materia prima), la lavorazione del legno; è presente da tempo una fabbrica di fuochi artificiali. Altre attività sono state o sono legate alle produzioni agricole locali.

Va inoltre osservato anche che una parte della popolazione è occupata in aziende localizzate esternamente al Comune, rendendo il fenomeno del pendolarismo quotidiano non irrilevante (ciò vale anche per gli studenti).

Sull'andamento e sulle prospettive delle attività produttive, nella situazione attuale e comunque da inquadrare in un ambito molto ampio ben superiore a quello comunale, è difficile esprimere valutazioni attendibili, ma sicuramente non è preventivabile ad oggi uno sviluppo che possa richiedere un investimento territoriale consistente per l'insediamento di nuove aziende. Come dimostrato dallo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, restano tuttora inattuate molte previsioni di completamento e di espansione nelle zone artigianali ed industriali.





## La pianificazione locale

### La storia urbanistica

PRG 1976

Il primo Piano Regolatore Generale, elaborato nel 1974, fu approvato a novembre del 1976 con numerose modifiche per l'accoglimento di osservazioni orientate a ridimensionare il piano e tutelare maggiormente il territorio ma che di fatto portarono ad un risultato non molto equilibrato e coerente; fu oggetto poi di varie modifiche soprattutto per quanto riguarda le zone industriali ed artigianali.

Premessa del primo PRG era il riconoscimento dello sviluppo economico in atto e dell'aumento della popolazione con l'idea di garantire un'offerta di terreni - concentrata nei centri maggiori - tale da limitare l'incremento di valore dei suoli. Le aree di espansione (con aree P.E.E.P.) erano localizzate in corrispondenza dei centri maggiori, con un elevato dimensionamento delle aree a standard ed ipotizzando delle specie di tangenziali, mentre per la viabilità generale il PRG si limitava a confermare l'assetto esistente.

Per la zona montana si prevedeva il recupero per il tempo libero ed il turismo, auspicando che tale utilizzazione fosse studiata e coordinata a livello sovracomunale.

Nel maggio 1979 fu approvato il P.E.E.P. ed il P.I.P. a marzo del 1980.

### Variante al PRG 1982

Ad aprile del 1977 fu richiesta autorizzazione alla Regione per procedere ad una variante generale che doveva occuparsi del dimensionamento residenziale e produttivo, con conseguente revisione delle aree pubbliche, dei nuclei e delle zone da sottoporre a tutela, e che si proponeva di definire i primi elementi per la costituzione di un parco territoriale del Pratomagno. La variante fu affidata all'Arch. Carlo Natali ed approvata in data 13/09/1982.

La variante al PRG assume una visione sovracomunale - visto anche il riconosciuto carattere fortemente unitario del Valdarno superiore - con particolare riferimento al sistema infrastrutturale, al riequilibrio del sistema produttivo, alla valorizzazione dell'agricoltura e dell'area del Pratomagno, alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto sparso (anche quale completa utilizzazione delle risorse esistenti e per evitare la formazione di quartieri satelliti e lo svuotamento dei centri e dei nuclei antichi), ed ai servizi.

Per la produzione si introduce la possibilità di insediamenti artigianali in prossimità dei centri abitati - anche per permettere la residenza dei titolari, con l'eccezione del Ciliogiolo a Faella e del Palagio a San Miniato - e di mantenimento delle aziende piccole e compatibili, promuovendo infrastrutturazione viaria e tecnologica; per gli ampliamenti è previsto l'obbligo di adeguamento a norme di tutela ambientale. Si prevede inoltre la trasformazione in area artigianale dell'area di allevamento pollame nel capoluogo vicino alle scuole.

A Vaggio si inserisce una nuova area produttiva piuttosto consistente - intesa come zona industriale di tipo sovracomunale, con lotti di grande dimensione -, portando il dimensionamento produttivo a 100.000 mq. di superficie territoriale. Anche il dimensionamento residenziale viene rivisto: sono previsti complessivi 2.200 vani-abitabili potenziali su 10 anni (al 1990), pari a 220.000 mc.; una quota aggiuntiva di 26.460 mc. cioè 265 vani abitabili potenziali è prevista nel caso di insediamento di aziende produttive a Vaggio.

Obiettivo della variante è anche il sostegno all'agricoltura e all'allevamento.

Per la viabilità principale si individuano soluzioni che possano funzionare anche in assenza di interventi nei Comuni

contermini; per quella locale a Pian di Scò l'idea è quella di due assi esterni che distribuiscono le aree interne lasciando il più possibile libera via Roma e cercando di collegare pedonalmente le piazze ed i luoghi di interesse collettivo, "valorizzando" via del Palagio e via Monamea per l'accesso alla zona produttiva; a Faella si propone un assetto analogo; a Matassino si rimanda sostanzialmente ad interventi in Comune di Figline ma si prevede lo spostamento a valle dell'accesso alla fornace.

Nei centri vengono individuati edifici e pertinenze di interesse storico ambientale. Per le zone residenziali esistenti e di completamento è data facoltà di riordino con incremento della superficie utile del 10%, indicazione delle tipologie, individuazione di spazi pubblici e possibilità di mix funzionale. Per le aree di espansione vengono soprattutto apportate modifiche a quanto già previsto per migliorarne la fattibilità, riducendo la dimensione degli interventi - pur con norme di coordinamento -, eliminando piccoli ritagli particellari non indispensabili, dando maggiori indicazioni di tipo tipologico e morfologico per garantire la qualità degli interventi.

Per quanto attiene alle aree agricole la variante definisce una vera e propria zonizzazione, sulla base dei valori di tutela paesistica ed ambientale ma anche delle necessità aziendali, ad esempio per gli allevamenti.

Per il parco/area verde del Pratomagno il progetto evidenzia la necessità di escludere le aree agricole presenti nell'alta collina; non sono in ogni caso ammessi turismo stanziale e pratica di sport di massa.

### Piano Strutturale 2000

A marzo del 1990 viene affidato l'incarico per la redazione del Piano Strutturale agli Arch. Carlo Natali e Aldo Marcaccini; il Piano, adottato nel 1998, viene definitivamente approvato a novembre 2000, dopo la fase di controdeduzione alle osservazioni curata dall'Arch. Daniele Casprini.

Il piano nasce in un contesto di importanti modifiche normative e programmatiche nella disciplina urbanistica ma anche di sostanziali cambiamenti avvenuti nella comunità, sia in termini quantitativi che qualitativi, e nel contesto sovracomunale. In particolare il piano rileva la perdita di importanza del settore primario, con conseguente degrado delle coltivazioni e significativo incremento delle aree naturali, accompagnato però da problematiche di stabilità e di ecosistema, con sviluppo invece del settore secondario e terziario, che assorbono gran parte degli addetti usciti dall'attività agricola, e persistente flusso verso le zone maggiormente urbanizzate con progressivo abbandono o uso come casa-vacanza di edifici e nuclei sparsi. Oltre alle dinamiche demografiche generali (aumento del numero delle famiglie e diminuzione del numero medio di componenti), quindi, si osservano fenomeni locali rilevanti quali il numero molto alto di abitazioni utilizzate per vacanze e la diminuzione dell'indice di affollamento con sintomi addirittura di sottoutilizzazione del patrimonio edilizio (superficie media degli alloggi dai circa 84 mq. del 1971 ai 110 mq. del 1991). Inoltre si evidenzia il consolidamento di un forte pendolarismo verso i Comuni vicini, che determina un notevole carico sulla viabilità.

Dal punto di vista dell'attuazione del PRG e degli effetti della strumentazione urbanistica, in rapporto all'urbanizzazione del territorio, si riscontrano diversi aspetti problematici: tra questi la scarsa qualità degli insediamenti produttivi e la mancata o scarsa attuazione delle aree più rilevanti (Vaggio e il Palagio), contrariamente a quanto accaduto per le aree artigianali ai margini dei centri abitati (P.I.P. nel capoluogo e a Faella), e la eccessiva rarefazione degli insediamenti previsti cioè la bassa densità che determina un alto consumo di suolo, la mancanza di continuità e di omogeneità.

Il P.S. definisce quattro principali ambiti che descrivono gli aspetti strutturali dei suoli: il fondovalle, la zona collinare, la zona dell'altopiano, l'alta collina e montagna.

Fondovalle (valle dell'Arno e valli del Resco e del Faella): sono aree alluvionali caratterizzate da grande permeabilità; per caratteri morfologici e qualitativi sono tra le più fertili e prive di limitazioni dal punto di vista agricolo e in generale,

anche se ci sono rischi di esondazione nelle aree prossime ai corsi d'acqua; la fragilità per la permeabilità è connessa alla ricarica delle falde, da preservare dal rischio di inquinamento; alterazioni sono state determinate dal restringimento e dalla rettifica, oltre che dall'innalzamento degli argini conseguente, con aumento della vulnerabilità al rischio idraulico e fenomeni di ristagno in alcune zone; intorno agli abitati è presente erosione antropica ed elevato grado di abbandono agricolo.

Zona collinare (parte occidentale): è caratterizzata da ridotto grado di stabilità ed elevata vulnerabilità all'azione erosiva delle acque superficiali e presenta ridotte capacità produttive per il sottile strato vegetale, con pochi insediamenti sparsi; in passato era coltivata a seminativi e colture erbacee, oggi in progressivo abbandono; nelle parti meglio esposte sono presenti colture viticole a ritto chino (erosione dei suoli) e necessiterebbero di colture stabilizzanti i suoli e sistematiche rinaturalizzazioni; si rilevano anche gli effetti dell'estrazione dell'argilla.

Zona dell'altopiano (260-350 m.): ha pendenza bassa e permeabilità, è fertile e priva di limitazioni agricole; anche qui si riscontrano rischi per la permeabilità ma l'acquifero è posto più in profondità; è un'area da sempre abitata e coltivata, un "giardino", oggetto di forte espansione edilizia soprattutto negli anni '70-'80, con conseguente forte erosione antropica e oggi connotata da declino agricolo con marcati fenomeni di abbandono, particolarmente evidenti nell'altopiano di Simonti, e di frammentarietà aziendale; sono presenti degradanti e talvolta diffusi fenomeni di minuto abusivismo edilizio per la residenza stagionale; le parti marginali dell'altopiano meno acclivi sono state in passato fortemente terrazzate e coltivate a olivo (relativa stabilità per presenza arborea e governo delle acque superficiali); insediamenti antichi si trovano in posizione dominante rispetto al fondovalle; emerge il fenomeno delle balze, mentre le parti relativamente meno acclivi sono coperte da fitto bosco di latifoglie che ne contrasta l'evoluzione.

Alta collina e montagna: è caratterizzata da pendenze gradatamente crescenti verso le quote superiori e verso i corsi d'acqua entro profonde gole ed è la zona di più antico insediamento; in basso è fortemente antropizzata e terrazzata, fino a 550 m. con diffusi insediamenti di originaria funzione agricola, sistema di organizzazione dei terreni che ha sostanzialmente retto finora nonostante le modalità di trattamento agricolo ed i mezzi impiegati differenti, anche se con costi di produzione più alti, e dunque necessità di colture di alto pregio; è qui evidente il problema dell'abbandono del patrimonio edilizio non più necessario alla conduzione dei fondi, contestuale all'avanzamento dei boschi e delle seconde case; la zona più propriamente montana era un tempo legata all'economia del castagno con relativi manufatti, ora in stato di rudere; sono prevalenti i boschi in destra idrografica del Resco, boschi, macchie-arbusteti e prati a sinistra.

Per quanto riguarda gli aspetti storico-ambientali, il P.S. individua cinque strutture guida.

Struttura guida dell'area di valle: area quasi completamente antropizzata, coltivata, con insediamenti sparsi e nuclei di tipo tradizionale e storico (via Fiorentina e fra Matassino e Vaggio), elementi compromissori delle urbanizzazioni recenti e la fornace.

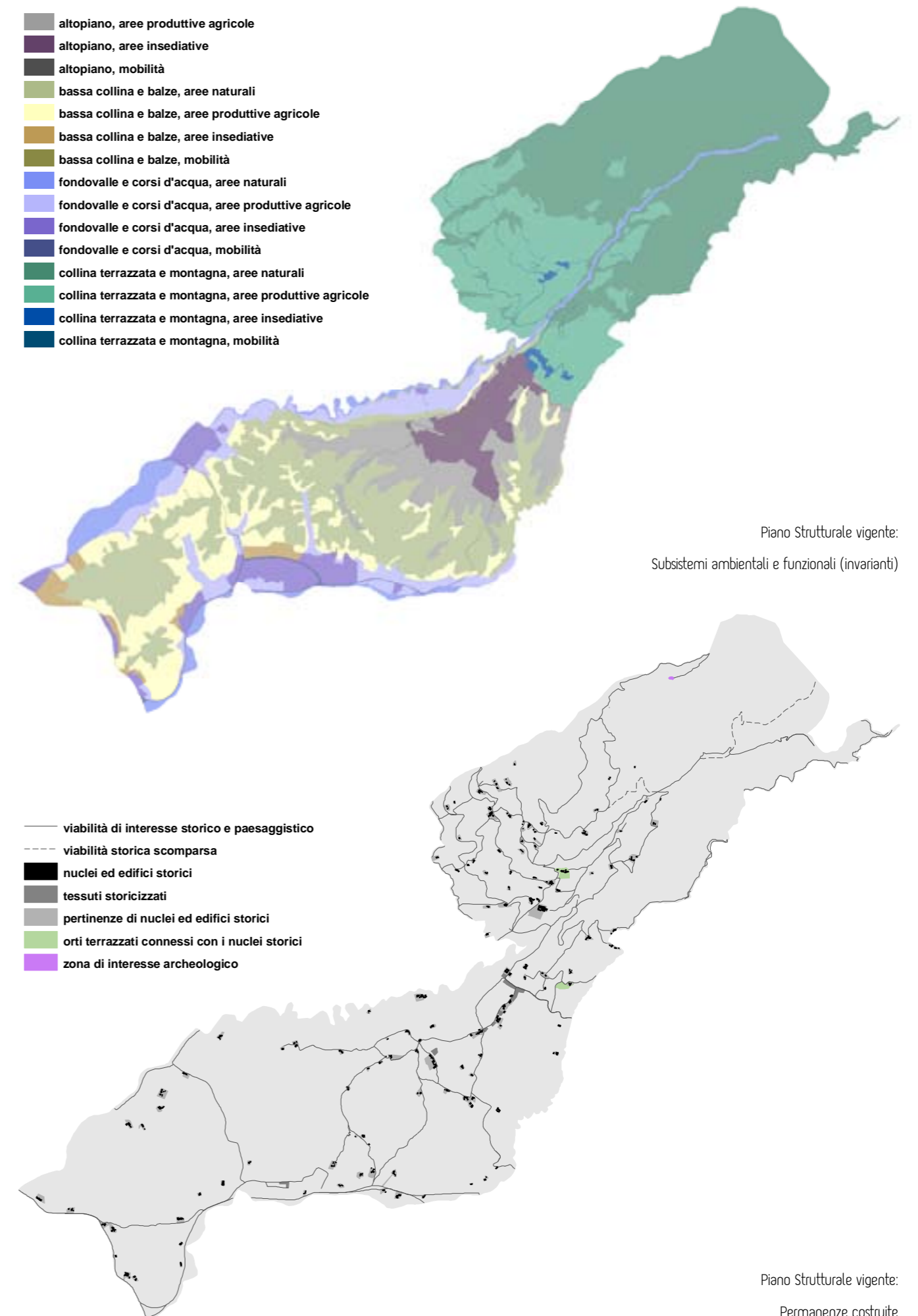
Struttura guida dei calanchi: naturalità ed elementi compromissori derivati da usi impropri tipo discarica e manufatti incongrui (baracche).

Struttura guida dell'altopiano: paesaggio urbano ed aree rurali a campi chiusi, maggiore degrado nella zona nord parallela al Resco; insediamenti sparsi con una valenza particolare soprattutto a sud e sud-ovest dell'abitato principale.

Struttura guida della collina: terrazzamenti e ciglionamenti, con splendidi nuclei storici e case sparse, molto antropizzato.

Struttura guida dell'alta collina e della montagna: ambiente sempre più naturale con aree incolte; al centro la valle del Resco; pochi edifici per lo più abbandonati e ruderi.

In base a tale lettura del territorio è costruita la struttura del Piano che appare sintetizzata dalla rappresentazione della





		Miglior Utilizzo p.e.e.	Recupero del p.e.e.	Maggior Carico Urbano art. 307, 308	Ricord. Tess. Utili e Riste Urb. Art. 308	Aree Interstizionali e capacità residua			Nuove Quote art.348	TOTALE	Produzione art. 345
						Residui di Zone C art.307 341	Residui di Zone B	Aree Strategiche art.309			
		1	2	3	4	5a	5b	5c	6		
Capoluogo	mq.Sup.			14.100	6.600	3.160	1.200	1.650	29.300	46.400	27.800
	alloggi		15	54	44	21	8	7	140	329	29
Menzano	mq.Sup.			-	-	-	-	-	-	-	-
	alloggi		60							60	
Faella	mq.Sup.			10.950	2.400		450	1.650	18.750	33.300	19.600
	alloggi		12	67	16	-	3	11	125	234	12
Vaggio	mq.Sup.			2.700	3.900				2.320	8.920	
	alloggi		7	18	26	3	8	4	10	82	
Matassino	mq.Sup.			3.900	1.500				2.610	8.010	
	alloggi		10	26	10	-	9	10	13	83	
TOTALE	mq.Sup.			30.750	14.400	3.150	1.650	2.700	43.980	96.630	38.400
	alloggi		104	205	96	24	28	32	299	785	38
				<b>RICORD.</b>	<b>45.150</b>				<b>NUOVE QUOTE</b>	<b>43.980</b>	

	dimensionamento o minimo, in mq	dimensionamento, massimo in mq
TOTALE	122400	180000
a - Istruzione	25500	37500
b - Attrezz. int. comune	20400	30000
c - Verde e sport	63750	93750
d - aree di parcheggio	12750	18750
FRAZIONI		
<b>Capoluogo</b>	<b>49080</b>	<b>74400</b>
a - Istruzione	10225	15500
b - Attrezz. int. comune	8180	12400
c - Verde e sport	25562,5	38750
d - aree di parcheggio	5112,5	7750
<b>Menzano</b>	<b>5280</b>	<b>9600</b>
a - Istruzione	1100	2000
b - Attrezz. int. comune	880	1600
c - Verde e sport	2750	5000
d - aree di parcheggio	550	1000
<b>Faella</b>	<b>46440</b>	<b>62400</b>
a - Istruzione	9675	13000
b - Attrezz. int. comune	7740	10400
c - Verde e sport	24187,5	32500
d - aree di parcheggio	4837,5	6500
<b>Vaggio</b>	<b>11520</b>	<b>1800</b>
a - Istruzione	2400	3750
b - Attrezz. int. comune	1920	3000
c - Verde e sport	6000	9375
d - aree di parcheggio	1200	1875
<b>Matassino</b>	<b>10080</b>	<b>15600</b>
a - Istruzione	2100	3250
b - Attrezz. int. comune	1680	2600
c - Verde e sport	5250	8125
d - aree di parcheggio	1050	1625

tavola 10.2 "Articolazione del Piano: Unità Territoriali Organiche Elementari": l'intero territorio è suddiviso in due principali Sistemi - Conca Intermontana (CI6) ed Appennino (AP9) (riferiti alle grandi partizioni del P.T.C.P.) - articolati in Subsistemi ambientali - Fondovalle e corsi d'acqua (FV), Bassa collina e balze (CB), Altopiano (AP), per il primo, e Collina terrazzata e montagna (TM), corrispondente al secondo -; ciascun Subsistema comprende poi una serie di propri Subsistemi di aree naturali (N) e Subsistemi di aree produttive agricole (A) che, assieme al Subsistema delle aree insediative - trasversale rispetto ai Sistemi e Subsistemi -, costituiscono attraverso le specifiche Unità elementari i Subsistemi funzionali; questi ultimi comprendono infine le Aree elementari del Subsistema della mobilità e dei servizi (M e S) e le Aree elementari trasversali (aree di diversa natura e in qualche modo "intermedie" tra insediamenti e ambito naturale/rurale). Attraverso questa struttura - integrata dalle norme generali sulle risorse - il Piano disciplina ciascuna parte del territorio, via via dettagliando prescrizioni ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico.

L'individuazione delle Invarianti corrisponde al livello dei Subsistemi - ambientali e funzionali -, in quanto con tale definizione si stabiliscono limitazioni e capacità derivanti dai caratteri delle risorse fisiche ed antropico-urbanistiche; in sede di R.U. essi possono essere precisati in conseguenza del maggior dettaglio di scala. Alle U.T.O.E. corrisponde l'articolazione degli obiettivi e delle prescrizioni.

A ciò si aggiunge la definizione del progetto per ciascun centro abitato, a completare la normativa specifica riferita alle unità ed aree elementari, singolarmente individuata per prefigurare un assetto complessivo nel quale emergono i luoghi centrali, i servizi e la viabilità, sia con il testo normativo che con schemi grafici allegati. Il tema dei centri abitati, della loro migliore qualificazione e del ruolo dell'iniziativa pubblica in tale direzione risulta molto importante per il P.S., che si propone di individuare strumenti adeguati a garantire, da una parte, l'effettiva realizzazione di interventi, anche limitati ma possibilmente diffusi, attinenti agli spazi pubblici, dall'altra, la gestione di aree strategiche polifunzionali per il potenziamento delle funzioni urbane qualificate.

Un altro tema rilevante posto dal Piano è quello delle aree rurali, sia per il mantenimento dei caratteri di valore paesistico sia per quanto riguarda gli usi complementari alle attività agricole, assieme a quello della rete ecologica.

Infine, per quanto concerne la viabilità principale, sono previsti il collegamento diretto tra Faella e Pian di Scò e la "circonvallazione" a sud di Vaggio, con il nuovo ponte sul Resco.

Nella fase di controdeduzione vengono apportate diverse modifiche per quanto riguarda il progetto dei centri abitati e degli insediamenti, estendendo fra l'altro le aree di espansione e quelle da riqualificare (in particolare a Faella e nel capoluogo); la versione definitivamente approvata incrementa di fatto le aree urbanizzabili soprattutto nelle zone di margine, in alcuni casi anche in contesti piuttosto delicati, quale quello in prossimità dell'ANPIL, a Faella, nella fascia retrostante il primo fronte costruito a nord di viale Galilei.

#### Regolamento Urbanistico 2001

Il Regolamento Urbanistico, redatto dall'Arch. Daniele Casprini, è stato approvato a dicembre del 2001.

Il piano è organizzato con una parte dedicata alle norme generali, riferite al sistema ambientale, e norme specifiche riferite sostanzialmente ad una classificazione in zone omogenee; alcune zone integralmente ed altre per porzioni di esse sono riconosciute quale Invariante paesistica.

Il Regolamento Urbanistico è particolarmente dettagliato nella definizione delle zone C per le quali le tavole di piano riportano il disegno di impianto rispetto al quale sono indicativi tipologia e disposizione degli edifici ma prescrittivi la disposizione della viabilità principale, delle aree verdi, dei percorsi ciclabili, delle aree di parcheggio; ciò nonostante gli interventi sono comunque soggetti alla redazione di un piano attuativo. Per le diverse aree sono definite anche le priorità

di realizzazione, in modo da poter garantire un razionale sviluppo urbano. Meno definiti - anche se con differenze tra i vari casi - sono gli interventi nelle zone di completamento B3 che però, per dimensione, sono comunque piuttosto rilevanti nella configurazione del contesto delle frazioni.

Per quanto riguarda le aree pubbliche ed in particolare le strade, il R.U. aveva inserito alcuni nuovi tracciati non realizzati nei cinque anni trascorsi dall'approvazione, che non sono stati confermati dalla variante di reiterazione del 2007, tra i quali quello previsto dal P.S. per il collegamento tra capoluogo e Faella, per il quale non erano disponibili sufficienti approfondimenti progettuali e verifiche di fattibilità.

A seguire si delineano brevemente le linee progettuali definite dal P.S. e dal R.U. per ciascun centro abitato, con considerazioni in merito allo stato di attuazione; quanto riportato tiene conto delle modifiche intervenute a seguito di varianti parziali ed è pertanto riferito al R.U. vigente.

#### **Pian di Scò**

Il disegno del Piano Strutturale appare nel capoluogo necessariamente complesso, dovendosi confrontare con un contesto piuttosto articolato: obiettivi principali appaiono quelli di consolidare e connettere i diversi luoghi centrali e poli di aggregazione del paese, tematizzando il ruolo di ciascuno ed in parte rendendo a ciò funzionali i nuovi insediamenti previsti; tra questi quello retrostante il municipio (realizzato in maniera però non coerente al disegno originario), quelli di San Miniato (realizzati solo in parte) e quello lungo il viale (non ancora realizzato).

Complessivamente dunque nel capoluogo restano da attuare la maggioranza degli interventi più significativi, soprattutto quelli al margine sud, anche se per alcuni i piani attuativi sono già stati approvati. Anche degli interventi di completamento/densificazione una quota è ancora da attuare.

Per le aree produttive il P.S. - e di conseguenza il R.U. - in linea di massima conferma e potenzia previsioni già del precedente PRG, ampliando soprattutto l'area del Palagio.

#### **Faella**

Il progetto di Piano Strutturale si presenta in due configurazioni successive: la prima, quella corrispondente allo schema inserito nelle norme, prevede in linea generale la conferma dell'assetto complessivo ed un rafforzamento degli assi centrali soprattutto intorno all'area dell'ex filanda e piazza Matteotti e dell'area delle scuole e l'ampliamento verso est della zona sportiva; la seconda, rappresentata nella tavola di progetto 10.2 definitivamente approvata, individua invece, oltre all'area strategica centrale, due contesti piuttosto ampi di riqualificazione - agli estremi est e ovest dell'abitato - e due aree di espansione, quella accanto alle scuole (realizzata) e quella del Casato, tuttora inattuata.






Quest'ultimo caso determina la quota di potenzialità edificatoria piuttosto rilevante non ancora sfruttata, mentre per quanto riguarda gli interventi più minuti e diffusi restano da realizzare circa 6.400 mq. di SUL, un terzo dei quali comunque già in progettazione. Si è inoltre attuato l'intervento nell'area centrale dell'ex filanda.

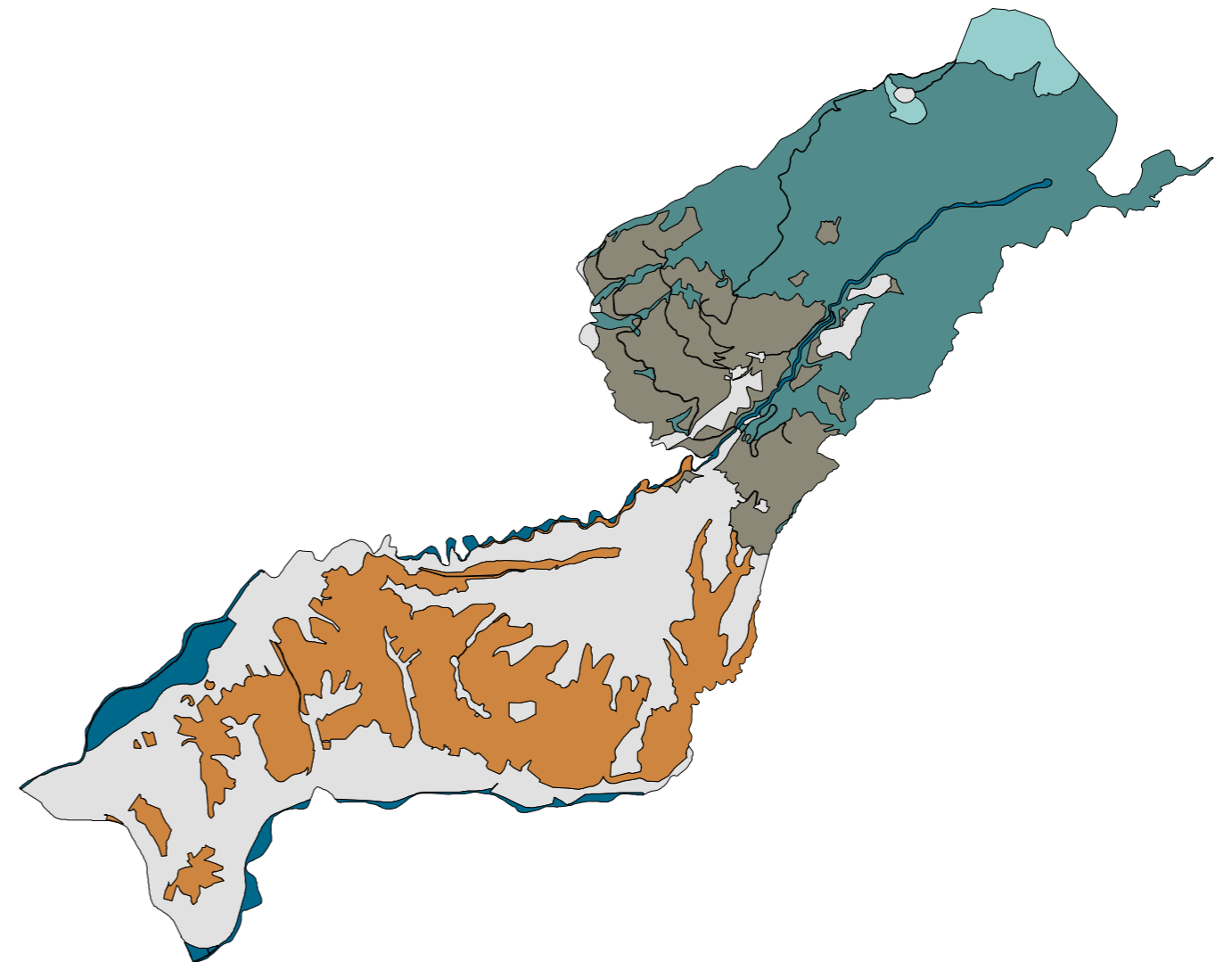
Diversamente dal P.S. e dal R.U., il precedente PRG aveva previsto una consistente area di espansione a sud-ovest del centro storico, ipotizzando contestualmente la destinazione quasi esclusiva a verde pubblico ed attrezzature per gli spazi "interclusi" fino alla strada provinciale, compresa - come indirizzo - quella in Comune di Castelfranco ad ovest.

Per quanto riguarda le zone produttive, quella più vicina all'abitato risulta quasi esaurita, mentre quella del Ciliegiole - sostanzialmente inserita dal P.S. (il PRG individuava solo un'area molto limitata, in parte già edificata) - offre ancora spazi da attuare.

#### **Matassino**

Il Piano Strutturale centra il progetto sull'individuazione di un assetto condiviso per la frazione rispetto ai tre Comuni nei

	zone E1	aree fluviali
	zone E5	aree agricole delle Balze
	zone E7	aree agricole montane
	zone E8	aree boscate di alta collina e di montagna
	zone E9	aree di crinale



quali risulta suddivisa, lavorando sul sistema della mobilità, sui collegamenti verdi e sulle centralità. Nel caso di Pian di Scò l'elemento cruciale è l'area strategica che corrisponde all'insediamento della fornace, destinato a diventare centro polifunzionale. Lungo tutta via Urbinese inoltre si propone la valorizzazione dei nuclei storici e la riorganizzazione degli agglomerati formati più recentemente anche con interventi di completamento o di riqualificazione (area di Ontaneto); sempre ad Ontaneto è prevista l'unica area di espansione, una sorta di saldatura tra le urbanizzazioni già presenti, peraltro già individuata dal PRG ed oggi completamente realizzata.

La variante al P.S. del 2006 ha previsto delle modifiche nelle perimetrazioni delle aree insediative sia nel caso della fornace che di Montalpero, senza però alterare l'assetto originario delle strategie.

Il residuo da attuare risulta dunque limitato, se si esclude l'intervento della fornace - non inserito nel R.U. -, ad interventi di completamento/densificazione, per poco più di 6.000 mq. di SUL.

#### **Vaggio**

Il Piano Strutturale propone un sostanziale mantenimento dell'assetto insediativo previsto dal precedente PRG, introducendo un'unica nuova area di espansione a nord est ed ipotizzando la riconversione dell'area produttiva vicina alla piazza centrale e per quest'ultima una ridefinizione come area centrale strategica.

L'assetto insediativo attuale è fortemente improntato dalle scelte degli anni '70 e soprattutto dalla decisione di espandere la frazione nell'area immediatamente a sud degli insediamenti produttivi, andando di fatto a saldare l'urbanizzazione originariamente strutturata per nuclei autonomi (il nucleo vicino al ponte, prossimo al confine comunale, Commezzano e Case Failla).

Il Piano Strutturale propone di rafforzare il sistema dei luoghi centrali riferito all'asse di via Liguria e di creare una rete di collegamenti trasversali tra la parte "a monte" e il parco lineare lungo fiume. L'idea dei collegamenti trasversali con il parco fluviale era già presente nel PRG, assieme alla formazione di un vero e proprio centro, dotato di servizi ed attrezzature, in corrispondenza della piazza; invece i varchi sono stati in parte eliminati e l'area centrale è rimasta un "vuoto" verde.

In tema di viabilità, come accennato, si prevede un nuovo collegamento alla S.P. Matassino Reggello con un nuovo attraversamento del Resco, spostato più a sud rispetto al disegno stabilito dal PRG che, fra l'altro, ipotizzava addirittura una parziale demolizione a Case Failla per consentire l'allargamento della sede stradale.

Per quanto riguarda il dimensionamento il Piano Strutturale dunque prevedeva un'espansione molto contenuta che si sta concretizzando con l'attuazione quasi completa di un Piano attuativo in zona C1 e l'adozione dell'altro Piano attuativo (originariamente individuato quale area P.E.E.P.), un completamento/densificazione dei tessuti esistenti, ancora in parte da esaurire, ed il maggiore carico urbanistico nel riordino/ristrutturazione urbanistica, non inserito dal R.U. come area di intervento; il R.U. invece ammette la riconversione a residenza degli insediamenti produttivi a est di via Liguria.

Il residuo ancora realizzabile, riferibile ad interventi di completamento, considerando che le aree di espansione sono in corso di realizzazione, è equiparabile a 1.600 mq. di SUL.

Per le attività produttive non sono attualmente previste possibilità di ampliamento delle zone esistenti; la variante al PRG precedente alla redazione del P.S. aveva invece individuato una possibile area di espansione per una zona industriale di livello sovracomunale che però non ha mai trovato attuazione.

#### **Variante al Piano Strutturale 2005**

Nel periodo 2004-2005 l'Amministrazione di Pian di Scò ha promosso ed approvato una variante parziale al Piano Strutturale che ha come suo obiettivo primario l'identificazione di nuove aree destinate alla dotazione di strutture per

le attività sportive e ricreative a servizio del polo scolastico del capoluogo (per consentire l'attivazione del progetto strategico di riconversione dell'area del campo sportivo esistente) e di Faella.

In secondo luogo si prevede la riduzione delle aree destinate all'espansione delle aree produttive nel fondovalle, limitando il consumo di suolo e con la prospettiva di una riduzione di S.U.L. pari a 7.000-8.000 mq. (tale riduzione non è stata però resa efficace modificando la tabella del dimensionamento). Viene rilevato infatti, attraverso la verifica a seguito dell'iter di formazione del P.I.P., un sensibile scarto tra fabbisogno e dimensionamento del piano, confermato anche da proiezioni statistiche di una contenuta crescita del settore produttivo.

Viene introdotta la possibilità di trasferimento di quote edificatorie tra le U.T.O.E. per rendere attuabili gli interventi conseguenti all'ampliamento delle aree di nuova edificazione residenziale determinato dall'accoglimento di osservazioni (senza aumento del dimensionamento); ciò determina, ad esempio, la possibilità di trasferimento di una S.U.L. massima di 2.700 mq. nelle U.T.O.E. del capoluogo, limitatamente alle zone destinate alle Nuove quote funzionali dei centri abitati; l'idea è che le quantità che erano state riservate agli interventi di riqualificazione dei tessuti eterogenei esistenti - vista la difficoltà di attuare le sopraelevazioni ipotizzate in considerazione della classificazione sismica del territorio - possano essere meglio sfruttate nelle aree di espansione, ottimizzando le nuove urbanizzazioni da realizzare con un densità meno bassa. Contestualmente vengono definiti parametri specifici in termini di indici fondiari da rispettare per evitare un uso del suolo particolarmente intensivo.

#### **Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico 2006**

Nel 2006 la strumentazione urbanistica comunale è stata variata, a cura dell'Arch. Umberto Guarnacci, in parte per rispondere a specifiche esigenze riferite a luoghi definiti, tra i quali quelli coinvolti dalla precedente variante, in parte per aggiornare, integrare e correggere alcuni aspetti normativi, alcuni dei quali di un certo rilievo quali definizione dei parametri urbanistici, anche per l'introduzione di nuovi riferimenti, e l'articolazione del dimensionamento, essendo state riscontrate delle incongruenze e delle imprecisioni nei vari passaggi della procedura.

Il Piano Strutturale definisce il dimensionamento in termini di Superficie Utile Lorda e di alloggi (considerando un valore medio comunale di 150 mq. ad alloggio), articolati per categorie di intervento (distinguendo quindi gli interventi di densificazione/completamento da quelli di ristrutturazione urbanistica, dalle potenzialità residue del precedente PRG per le zone B e C, dagli interventi nelle aree strategiche e dalle espansioni) e aggregati per frazione. Considerando che le categorie di intervento sono riferite quasi sempre a differenti Unità elementari, le quantità possono essere ritenute conteggiate per tipo di U.T.O.E. appartenenti a ciascuno dei centri abitati; ad esempio nel caso di Faella:

- una S.U.L. di 10.050 mq. è attribuita a tutte le aree ricadenti nelle Unità "Tessuti omogenei recenti e in formazione" o "Tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare"
- una S.U.L. di 2.400 mq. è attribuita a tutte le aree ricadenti nelle Unità "Tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare"
- una S.U.L. di 450 mq. è attribuita alle zone B con potenzialità residue
- una S.U.L. di 1.650 mq. è attribuita a tutte le aree ricadenti nelle Unità "Aree strategiche interne ai centri abitati"
- una S.U.L. di 18.750 mq. è attribuita a tutte le aree ricadenti nelle Unità "Nuove quote funzionali ai centri abitati"; per completare la disciplina delle nuove previsioni, infine, le norme di Piano Strutturale contengono i parametri - indici di utilizzazione, indici di fabbricabilità, rapporto di copertura - da applicare nei singoli comparti e lotti, come indicazione al Regolamento Urbanistico, in modo da controllarne gli esiti tipologici.

Il Regolamento Urbanistico invece adotta quale parametro base quello volumetrico, definendo quindi per ciascuna zona

indici volumetrici, rapporto di copertura ed altezza, tranne che nel caso delle zone produttive; la definizione del Volume (presente anche nel P.S. e attualmente contenuta nel Regolamento Edilizio, non nel R.U.) fra l'altro non consente un confronto diretto tra R.U. e P.S., in quanto non corrisponde agli stessi elementi che compongono la Superficie Utile Lorda moltiplicati per l'altezza (in particolare la S.U.L., contrariamente al Volume, include i muri perimetrali).

#### **Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico 2009**

Si tratta di una variante che attiene essenzialmente all'adeguamento degli studi geologici e idraulici al Regolamento di attuazione della L.R. 1/2005 n. 26/R. Inoltre contiene l'adeguamento al P.R.A.E.R.

#### **Altre Varianti al Regolamento Urbanistico**

Oltre che da quelle già citate, contestuali a varianti al P.S., il Regolamento Urbanistico è stato ad oggi modificato anche da una serie di altre varianti parziali.

Come si può dedurre dall'elenco seguente, si tratta sostanzialmente soltanto di modifiche puntuali, spesso contestuali all'attivazione dei piani attuativi, evidenziando in questo un aspetto "problematico", peraltro comune a molti strumenti urbanistici operativi. L'unica variante di portata più generale è la seconda del 2004 (approvata con D.C.C. n. 58), attraverso la quale le norme vengono modificate in modo esteso, a valle del primo periodo di gestione e di operatività del R.U.; in parte i cambiamenti sono conseguenti al riscontro di incongruenze nella struttura normativa e costituiscono una prima fase di revisione, da estendersi poi anche al P.S. Tra le modifiche, quelle ai parametri, con la riduzione dell'altezza massima per le nuove costruzioni da 9 a 7 ml.

La cronologia completa di P.S. e R.U. e delle varianti ad essi è così riassumibile (l'anno è quello di approvazione):

2000	Piano Strutturale
2001	Regolamento Urbanistico
2003	variante al R.U. per modifica azionamento (da A a B1) nel capoluogo variante al R.U. per individuazione comparti e modifica disegno urbano di un piano attuativo nel capoluogo variante al R.U. per individuazione parcheggio a servizio del plesso scolastico nel capoluogo variante al R.U. per individuazione parcheggio e servizi a Faella
2004	variante al R.U. normativa (modifica rapporto di copertura nelle zone C) variante al R.U. normativa (revisione generale) e cartografica (modifiche zona da B1 a B3 nel capoluogo) variante al R.U. per modifiche disegno urbano di un piano attuativo a Matassino
2005	variante al P.S. per le aree sportive del capoluogo e di Faella e per la riduzione dell'area produttiva del Ciliegio, per il riconoscimento dell'esistenza di attività non agricole in zona rurale che non possono essere diversamente localizzate e normativa
2006	variante al R.U. per individuazione nuove aree sportive nel capoluogo e a Faella, riduzione area produttiva del Ciliegio (conseguenti alle modifiche della variante al P.S. del 2005) variante al P.S. e al R.U. (norme e modifiche cartografiche a Casa Livo, Montalpero e Matassino)
2007	variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero La Filanda variante al R.U. per l'area centrale del capoluogo, Poggio alla Regina, area P.I.P. e riconoscimento attività produttive in zona agricola non trasferibili in zona produttiva (in parte conseguente alle modifiche della variante al P.S. del 2005)

variante al R.U. per l'informatizzazione degli elaborati di piano con revisione della tavola delle Invarianti strutturali e normativa

variante al R.U. di adeguamento e riallineamento con il Regolamento Edilizio

variante al R.U. di reiterazione delle aree di trasformazione e dei vincoli

2008 variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero in località Case Grandi

variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero in località Casa Rossa

variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero in località Il Pino

2009 variante al P.S. e al R.U. di adeguamento degli studi geologici al Regolamento 26/R e al P.R.A.E.R.

variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero in località Fornacina

variante al R.U. contestuale al Piano Unitario di Intervento a Montalpero

2010 variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero in località Casavaggio

variante al R.U. contestuale al P.M.A.A. con valenza di piano attuativo in località Pianacci

variante al R.U. normativa relativa al Piano Attuativo per area produttiva in località Le Chiuse a Faella

2011 variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero in località Case Grandi.

#### **Lo stato di attuazione**

Come già anticipato in riferimento ai singoli centri, il bilancio dell'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente vede in sostanza una netta prevalenza di interventi di completamento, mentre invece restano tuttora inattuati molti interventi di espansione e quelli di trasformazione con ristrutturazione urbanistica, secondo una tendenza abbastanza diffusa - non solo nei Comuni piccoli e medi - a privilegiare operazioni di modesta dimensione e in aree libere, senza necessità di demolizioni, bonifiche o trasferimenti, a prescindere dalla corrispondenza del dimensionamento alle effettive esigenze abitative della popolazione. È comunque da valutare anche l'impatto della congiuntura economica negativa acuitasi negli ultimi anni che inevitabilmente sta influenzando negativamente il settore edilizio, come emerge anche dall'analisi delle pratiche edilizie.

Un valido indicatore della tendenza in atto è sicuramente rappresentato dal numero di permessi di costruire rilasciati negli ultimi anni:

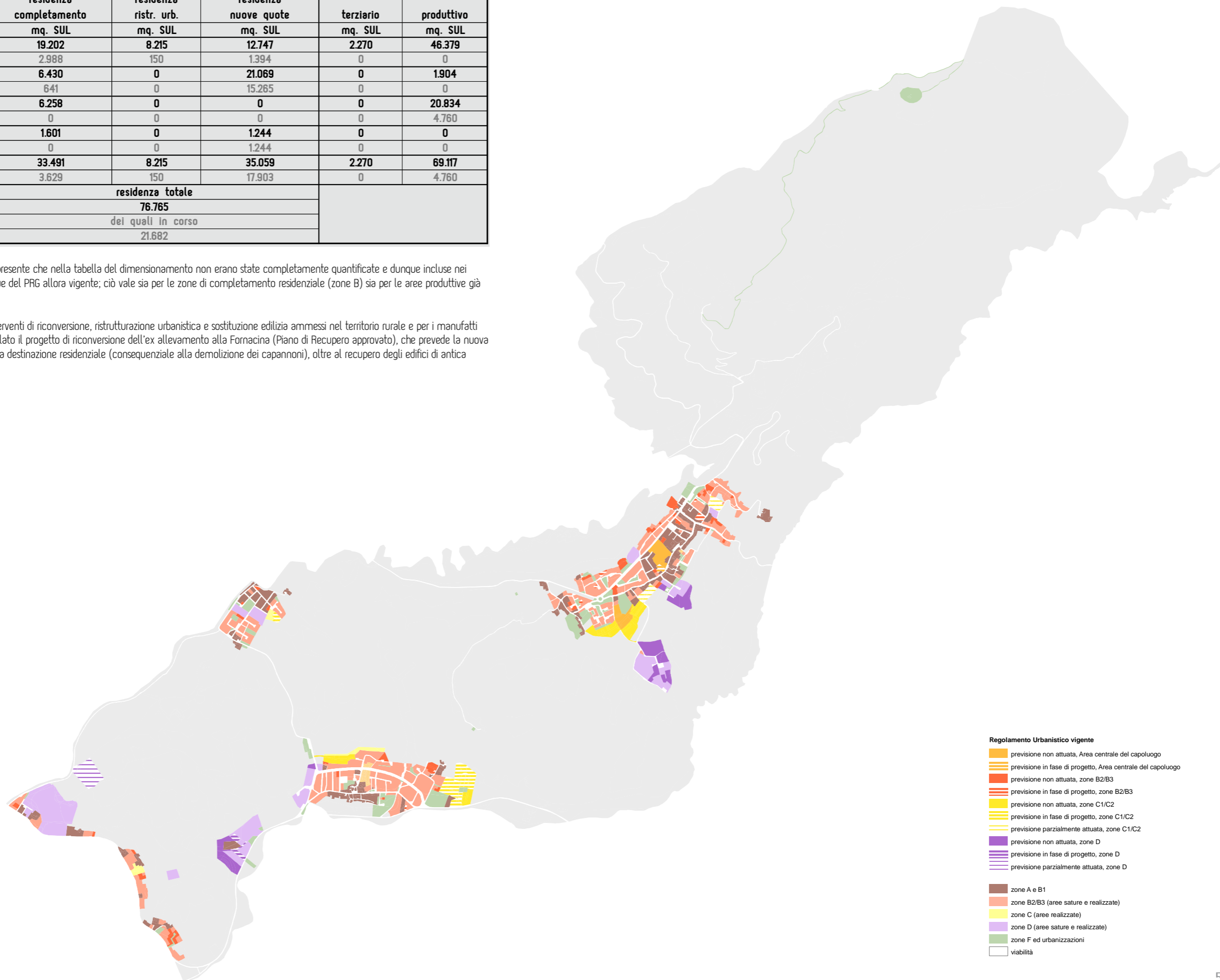
anno 2006	42 permessi di costruire
anno 2007	35 permessi di costruire
anno 2008	32 permessi di costruire
anno 2009	15 permessi di costruire
anno 2010	8 permessi di costruire
anno 2011 (a metà giugno)	4 permessi di costruire.

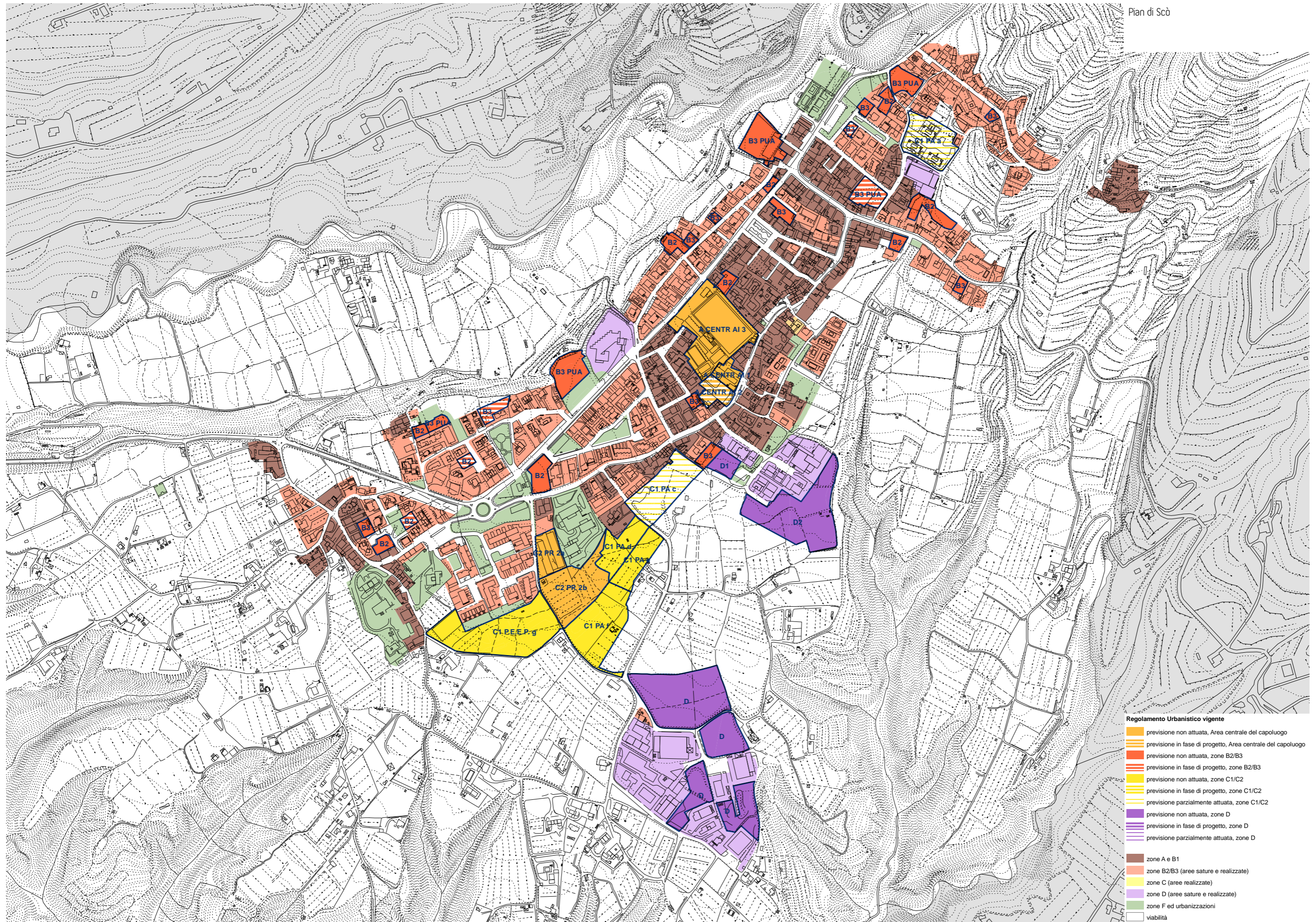
Anche per quanto concerne le attività produttive, è stata realizzata solo una parte modesta delle potenzialità disposte dal piano con l'aggiunta di alcuni nuovi edifici negli insediamenti esistenti in via Carducci e al Palagio e con l'attivazione del Piano per Insediamenti Produttivi in zona Le Chiuse, attualmente in fase di completamento, oltre ad interventi di minore entità per l'ampliamento di strutture esistenti. Nel frattempo anzi si sono determinate più situazioni di dismissione o di possibile dismissione, soprattutto in aree interne ai tessuti prevalentemente residenziali, inducendo l'Amministrazione ad ipotizzare la riconversione delle aree D1 (sottozone produttive contermini all'area urbana e ad essa direttamente

località		potenzialità edificatoria residua RU vigente				
		residenza completamento	residenza ristr. urb.	residenza nuove quote	terziario	produttivo
		mq. SUL	mq. SUL	mq. SUL	mq. SUL	mq. SUL
Capoluogo	<b>totale</b>	<b>19.202</b>	<b>8.215</b>	<b>12.747</b>	<b>2.270</b>	<b>46.379</b>
	dei quali in corso	2.988	150	1.394	0	0
Faella	<b>totale</b>	<b>6.430</b>	<b>0</b>	<b>21.069</b>	<b>0</b>	<b>1.904</b>
	dei quali in corso	641	0	15.265	0	0
Matassino	<b>totale</b>	<b>6.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.834</b>
	dei quali in corso	0	0	0	0	4.760
Vaggio	<b>totale</b>	<b>1.601</b>	<b>0</b>	<b>1.244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	dei quali in corso	0	0	1.244	0	0
Comune	<b>totale</b>	<b>33.491</b>	<b>8.215</b>	<b>35.059</b>	<b>2.270</b>	<b>69.117</b>
	dei quali in corso	3.629	150	17.903	0	4.760
		<b>residenza totale</b>				
		<b>76.765</b>				
		dei quali in corso				
		21.682				

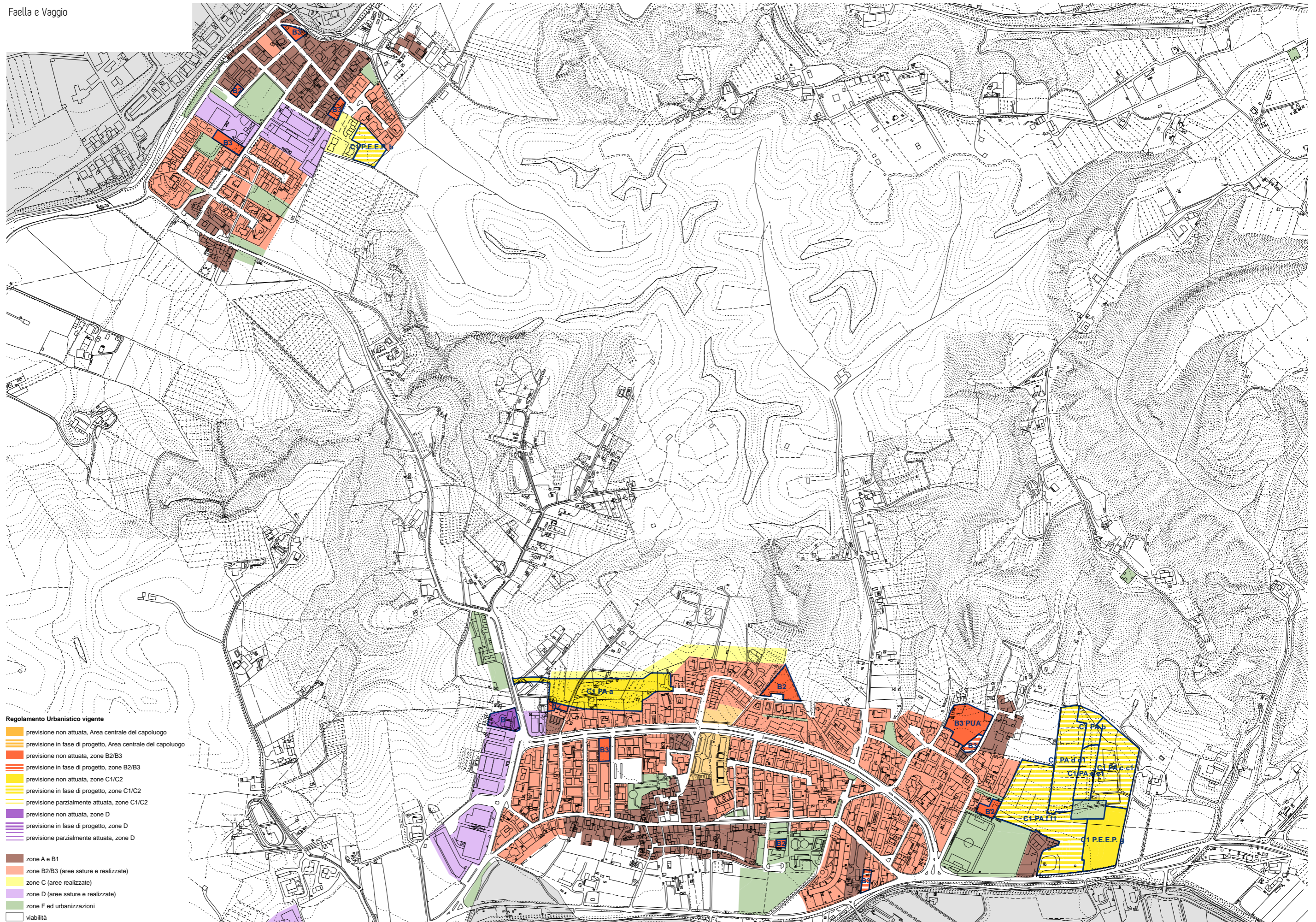
Nel confronto con il Piano Strutturale va tenuto presente che nella tabella del dimensionamento non erano state completamente quantificate e dunque incluse nei conteggi definitivi le potenzialità edificatorie residue del PRG allora vigente; ciò vale sia per le zone di completamento residenziale (zone B) sia per le aree produttive già individuate (zone D).

Non sono comprese le quantità derivanti dagli interventi di riconversione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia ammessi nel territorio rurale e per i manufatti incongrui. Nel caso di Vaggio va comunque segnalato il progetto di riconversione dell'ex allevamento alla Fornacina (Piano di Recupero approvato), che prevede la nuova edificazione di 2.000 mq. di Superficie Utile Lorda a destinazione residenziale (conseguenziale alla demolizione dei capannoni), oltre al recupero degli edifici di antica formazione (circa 730 mq.).



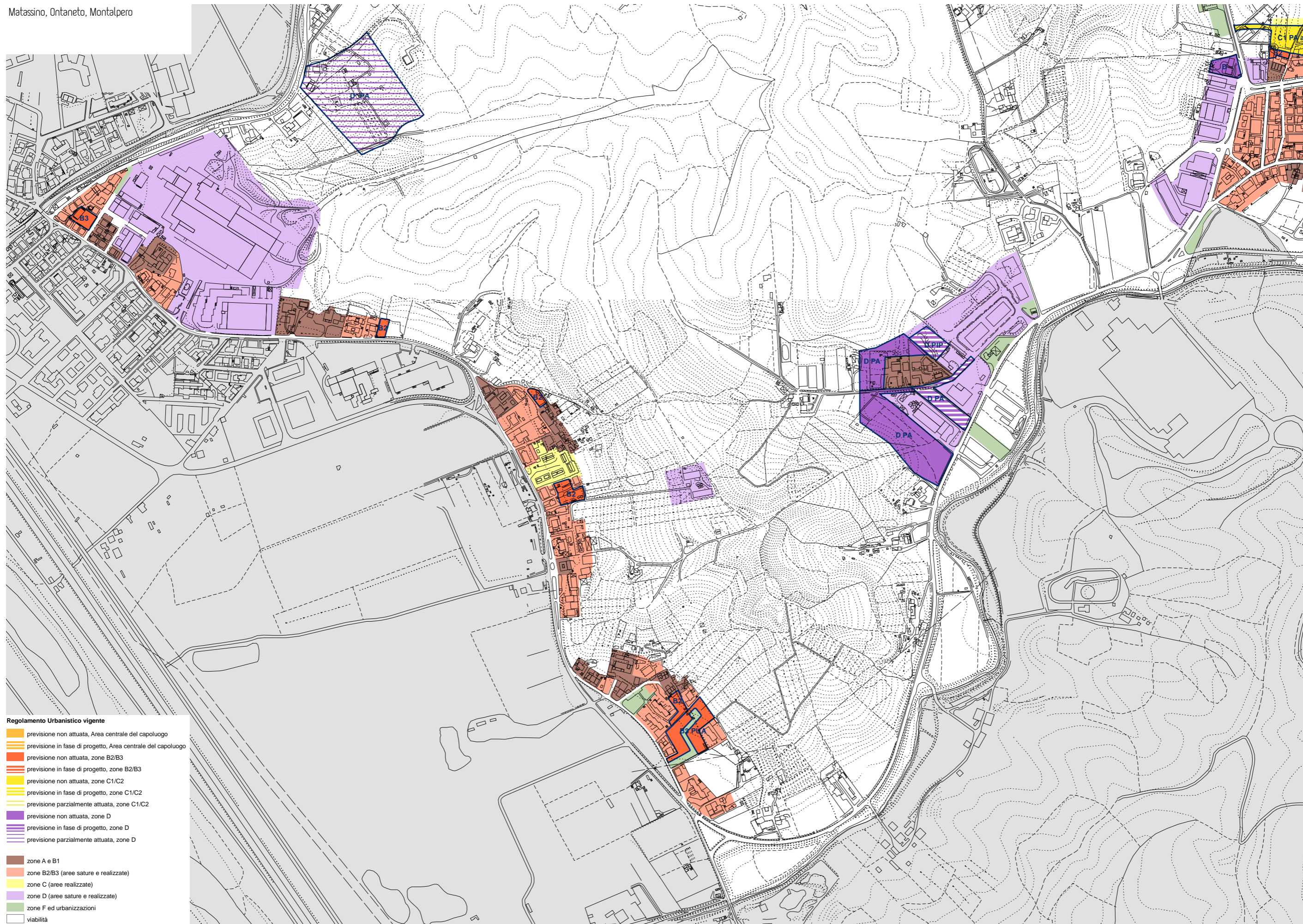


- Regolamento Urbanistico vigente**
- previsione non attuata, Area centrale del capoluogo
  - previsione in fase di progetto, Area centrale del capoluogo
  - previsione non attuata, zone B2/B3
  - previsione in fase di progetto, zone B2/B3
  - previsione non attuata, zone C1/C2
  - previsione in fase di progetto, zone C1/C2
  - previsione parzialmente attuata, zone C1/C2
  - previsione non attuata, zone D
  - previsione in fase di progetto, zone D
  - previsione parzialmente attuata, zone D
  - zone A e B1
  - zone B2/B3 (aree saturate e realizzate)
  - zone C (aree realizzate)
  - zone D (aree saturate e realizzate)
  - zone F ed urbanizzazioni
  - viabilità



**Regolamento Urbanistico vigente**

- previsione non attuata, Area centrale del capoluogo
- previsione in fase di progetto, Area centrale del capoluogo
- previsione non attuata, zone B2/B3
- previsione in fase di progetto, zone B2/B3
- previsione non attuata, zone C1/C2
- previsione in fase di progetto, zone C1/C2
- previsione parzialmente attuata, zone C1/C2
- previsione non attuata, zone D
- previsione in fase di progetto, zone D
- previsione parzialmente attuata, zone D
- zone A e B1
- zone B2/B3 (aree saturate e realizzate)
- zone C (aree realizzate)
- zone D (aree saturate e realizzate)
- zone F ed urbanizzazioni
- viabilità





connesse ed integrate) con destinazione mista residenziale e terziaria.

I dati delle quantità edificabili residue riportati nella tabella successiva sono stati calcolati inizialmente con riferimento al Volume realizzabile o realizzato (parametro utilizzato dal R.U.) e poi “tradotti” in Superficie Utile, in modo da semplificare il confronto con il dimensionamento di P.S., espresso appunto in mq. di SU, anche se non è possibile stabilire un’equivalenza diretta tra i due parametri. Per quanto riguarda le zone di completamento il residuo corrisponde alle potenzialità attribuibili a “lotti liberi”, cioè particelle o parti dimensionalmente significative di esse non ancora edificate, con gli indici stabiliti dal R.U. per le zone B, non considerando pertanto eventuali interventi di addizione volumetrica.

Come precedentemente detto, le previsioni non ancora attuate sono prevalentemente riferite ad interventi di rilevante consistenza e complessità attuativa.

Nel capoluogo si tratta di aree di nuovo insediamento e di alcune aree di ristrutturazione urbanistica. Nella zona a sud tra via del Palagio e via Larga i progetti previsti dal R.U. propongono un nuovo assetto dell’urbanizzazione al margine dell’abitato ed individuano, nell’insieme, un possibile disegno di nuova infrastrutturazione, con nuovi tratti di collegamento viario e spazi pubblici di verde e di parcheggi; le norme definiscono gli aspetti ecologico-ambientali qualificanti gli interventi, prescrivendo in particolare piantumazioni di arredo e di equipaggiamento ecologico; le funzioni ammesse comprendono, oltre alla residenza, attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza. L’altro progetto strategico riguarda l’area centrale, attualmente ospitante il centro sportivo, dove si prevede, parallelamente al trasferimento degli impianti sportivi esternamente all’area urbanizzata, verso la zona produttiva del Palagio, la realizzazione di un polo caratterizzato da funzioni terziarie - commerciale, ricettivo, direzionale - e residenziali e focalizzato sulla costituzione di un nuovo luogo di aggregazione con spazi pubblici (piazza e verde attrezzato); il progetto è suddiviso in più comparti, uno dei quali (di importanza marginale) in corso di attuazione, mentre la parte principale, vincolata alla contemporanea realizzazione dei nuovi impianti sportivi, e soggetta all’elaborazione di un Programma Integrato di Intervento o di un Piano Complesso di Intervento, non ha finora trovato possibilità di realizzazione.

A Faella sono individuate due aree di progetto importanti: una a nord di viale Galilei, a monte dell’abitato esistente, l’altra a est, in località il Casato; in entrambi i casi il R.U. definisce un possibile assetto insediativo e regole per le dotazioni ecologico-ambientali, come per Pian di Scò. L’intervento più significativo è indubbiamente quello del Casato, che presuppone la realizzazione di un nuovo quartiere urbano, a chiusura del tessuto edificato esistente.

A Vaggio e nell’area Matassino, Ontaneto, Montalpero, come anticipato, le aree di espansione sono già realizzate oppure in fase di completamento della realizzazione; restano da realizzare interventi di completamento singoli o soggetti a presentazione di Piano Unitario.

Per quanto riguarda le zone produttive, nel capoluogo restano da attuare previsioni consistenti, per le quali sono definiti parametri di edificazione piuttosto alti, realizzabili con intervento diretto oppure con Piano Attuativo e solo in questo caso con specifiche prescrizioni in merito alla cessione di spazi pubblici. Per le aree residue in località Le Chiuse a Faella è previsto il ricorso a Piano Attuativo, con prescrizioni specifiche per gli aspetti ecologico-ambientali, analoghe a quanto disposto per le zone di espansione residenziale.

Nel caso delle zone D1 è ammessa l’attivazione di interventi di riconversione a destinazione residenziale e terziaria, attraverso Piano di Ristrutturazione Urbanistica o Piano di Recupero, con gli stessi indici stabiliti per le zone di completamento B3.

Nelle zone agricole sono ammesse quali funzioni compatibili: abitazioni ad uso civile, attività ricettive e ristorazione, abi-

tazioni collettive, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio-sanitarie e per il verde, attrezzature di servizio e di presidio all’ambiente, attività di formazione, training, sviluppo e imprenditorialità relazionate all’economia rurale ed ambientale; nell’ambito di tali destinazioni, allo scopo di promuovere e sviluppare il territorio, sono consentiti interventi di trasformazione urbanistica sulle volumetrie esistenti che non presentino requisiti di ruralità; tali progetti speciali vengono gestiti attraverso Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale o Piani di Miglioramento Ambientale e Imprenditoriale Agricolo con valore di Piano di Recupero. Inoltre su tutto il territorio comunale è consentita la demolizione di manufatti incongrui con ricostruzione di nuovi volumi, anche accorpate. Per entrambe queste tipologie di intervento trasformativo la Superficie Utile Lorda massima è fissata in 2.000 mq. Finora sono stati attivati sei Piani di Recupero, tutti a destinazione residenziale, con previsione di interventi piuttosto radicali di riconversione e completa riconfigurazione dell’impianto preesistente ed i complessi realizzati generalmente non sono molto dissimili da quelli localizzati nelle aree urbane; un intervento di riconversione dello stesso tipo è previsto dal Piano di Recupero già approvato per l’area della Fornacina, a nord di Vaggio, in corrispondenza di un consistente complesso destinato ad allevamento e da tempo non più in attività. Le quantità edificatorie disposte da tali interventi di trasformazione - piuttosto che di reale recupero - del patrimonio edilizio esistente non sono computate nel dimensionamento del piano vigente.

Dal punto di vista degli esiti di quanto realizzato nell’ultimo decennio in termini di qualità insediativa ed architettonica anche qui, come purtroppo si osserva in generale nel nostro territorio, non sembra si sia raggiunto un livello soddisfacente. All’incremento di volumi edificati non ha quasi mai corrisposto una proporzionale crescita o miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e di servizio, come se si fosse trattato, per la maggior parte, di semplici “aggiunte” che si sono appoggiate ad una infrastruttura di base preesistente, spesso sottodimensionata. Non si sono verificati episodi eclatanti di espansione né si è determinato un cospicuo consumo di suolo ma il grado di saturazione raggiunto dall’edificazione è comunque significativo, con un parallelo impoverimento degli spazi aperti, soprattutto di quelli collettivi.

### Le aree a standard

Il bilancio dello stato attuale delle aree a standard e delle altre aree di uso pubblico, sintetizzato nella tabella e nelle mappe riportate in queste pagine, restituisce un quadro non completamente soddisfacente.

Dal punto di vista quantitativo, innanzitutto, emerge qualche carenza. Come noto, i parametri definiti a suo tempo dal Decreto Ministeriale prevedono che a ciascun abitante corrisponda una dotazione minima di aree a standard pari a 18 mq. (9 mq. per il verde, 2,5 mq. per i parcheggi, 2 mq. per le attrezzature collettive, 4,5 mq. per le aree destinate all’istruzione); tale dotazione minima è stata elevata nelle previsioni del Piano Strutturale vigente a 24 mq. per abitante. Attualmente si può stimare che quanto realizzato corrisponda ad una quota di circa 23 mq. per abitante, con una buona dotazione di parcheggi pubblici e, complessivamente, di attrezzature collettive, ma sia sottodimensionato per quanto riguarda le aree scolastiche. Su quest’ultimo punto però si deve evidenziare come sia Matassino e gli insediamenti vicini sia Vaggio gravitino principalmente sulle attrezzature scolastiche rispettivamente in Comune di Figline Valdarno e di Reggello, vista la prossimità (soprattutto per la scuola dell’infanzia e la scuola primaria); ciò vale in parte anche per altre attività collettive. In tal senso appare del tutto chiara l’opportunità di organizzare la rete di servizi ed attrezzature assieme ai Comuni vicini, soprattutto nel caso di Matassino e Vaggio.

Disaggregando l’analisi sulle singole parti del territorio si nota come la distribuzione delle dotazioni non sia comunque

	abitanti al 31/12/2010	verde		parcheggi		attrezzature collettive		istruzione	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
Montagna	228	705	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pian di Scò	2.598	36.241	13,9	12.402	4,8	10.924	4,2	12.213	9,7
Faella	2.289	29.700	13,0	11.319	4,9	6.192	2,7	9.547	9,3
Vaggio	797	10.440	13,1	2.545	3,2	0	0,0	0	0,0
Matassino	495	2.634	5,3	1.807	3,6	558	1,1	0	0,0
<b>totale</b>	<b>6.407</b>	<b>79.720</b>	<b>12,4</b>	<b>28.072</b>	<b>4,4</b>	<b>17.674</b>	<b>2,8</b>	<b>21.760</b>	<b>3,4</b>
<b>mq/ab</b>									<b>23,0</b>

