



COMUNE DI MONTEPERTOLI

PROVINCIA DI FIRENZE

Amministrazione Comunale
Sindaco **Giulio Mangani**

Responsabile del Procedimento
Dott. Arch. **Antonino Gandolfo**

Garante per la Comunicazione
Dott. Prof. **Massimo Morisi**

GRUPPO DI LAVORO

Settore Assetto del Territorio - Ufficio Pianificazione

Dott. Arch. **Antonino Gandolfo**

Dott. Pianificatore Territoriale **Laura Donati**

Dott. Arch. **Tamara Migliorini**

DOCUMENTI DI PIANO

ELABORAZIONE QUADRO CONOSCITIVO

INTERSTUDIO Firenze s.r.l.

Dott. Arch. **Raimondo Gramigni**

Dott. Ing. **Francesca Platia**

Dott. **Anna Salvini**

Dott. **Bruno Giusti**

ANALISI E STUDIO ASPETTI IDROGEOLOGICI

GEOECO Progetti s.r.l.

Dott. Geol. **Eros Aiello**

Dott. Geol. **Gabriele Grandini**

VALUTAZIONE INTEGRATA

Dott. Arch. **Silvia Viviani**

Dott. Arch. **Annalisa Pirrello**

Dott. Arch. **Gabriele Bartoletti**

Dott. Arch. **Lucia Ninno**

CONSULENZE E CONTRIBUTI

Dott. For. Sabina Benelli

Dott. Biol. Marco Valtriani

Dott. Agr. Paolo Gandi

Per. Agr. Francesco Cantiani

Dott. Michele Beudò

Dott. Arch. Marco Bellucci

Dott. Arch. Massimiliano Benozzi

Sociolab s.s.

Associazione Archeologica AAVM

Dott. Erica Marchetti

MAPPE COMUNITA'

Coordinamento Università di Firenze:

Prof. Arch. A. Magnaghi

Dott. Arch. A. Gianì

Dott. Arch. A. Rubino

Contributi:

Associazioni: AMAT

Lagambiente Passignano

Legambiente Empolese Valdelsa

Italia Nostra Firenze

WWF Toscana

AMDT



PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE

Sommario

1. Premessa	2
2. Finalità	3
3. Inquadramento della realtà territoriale.....	5
4. Scelte del Piano.....	7
5. Paesaggio e patrimonio storico insediativo	9
6. Acqua	13
7. Agricoltura ad attività connesse.....	14
8. Centri urbani	15
9. Dimensionamento sostenibile	16
10. Bioarchitettura ed energie rinnovabili	18
11. Conclusioni	19

1. Premessa

1. La presente relazione si colloca fra i documenti di piano, a supporto della disciplina. Gli argomenti sono trattati in maniera discorsiva e sintetica, al solo scopo di facilitare la lettura dell'intero Piano strutturale. L'obiettivo di queste pagine è in buona sostanza, quello di delineare la filosofia del piano stesso.
2. Il Piano Strutturale di Montespertoli comincia a prendere forma nel 2007 ed ufficialmente avvia il procedimento di formazione alla fine del 2008, con un ritardo significativo rispetto al quadro normativo della Regione Toscana. I propositi del Piano, contenuti nei documenti che formano l'avvio del procedimento, hanno visto un ampio processo partecipato dei cittadini ben documentato nel rapporto del Garante della comunicazione. Tuttavia parallelamente all'iter di formazione del Piano Strutturale, l'urbanistica locale veniva scossa dalle inchieste giudiziarie esplose all'inizio del 2009.
3. La mancanza di una pianificazione territoriale coerente con le normative vigenti, ha imposto a partire dall'anno 2007, misure di salvaguardia ope legis che di fatto congelano l'attività edilizia sul territorio. In pratica da quasi tre anni, il territorio aperto è preservato da speculazioni, perché le limitazioni normative intervenute non consentono di operare oltre il restauro per interventi non diretti a fini agricoli. In ambito urbano dal 1 gennaio 2008, sono ammessi lavori oltre la ristrutturazione edilizia, solo se la zona è già completamente urbanizzata.
4. Alla luce dei fatti accaduti in ordine alla passata gestione urbanistica, il blocco dell'attività edilizia ha determinato un vero e proprio reset. Per questo motivo, Montespertoli oggi, deve ripartire dallo sviluppo sostenibile del territorio.
5. La stesura del Piano strutturale ha richiesto un'analisi complessa del territorio, che ha comportato un grande lavoro multidisciplinare, realizzato grazie alla collaborazione di competenze professionali e specialistiche di diversa natura. Si ringraziano tutte le persone che, a vario titolo, hanno partecipato alla riuscita di questa impresa.

2. Finalità

1. Il piano strutturale (PS) è lo strumento della pianificazione territoriale comunale. Istituito con la L.R. n°5/1995, è attualmente disciplinato dalla L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento d'attuazione del relativo titolo V (D.P.G.R. n°3/R del 9/02/2007).
2. In coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale, regionale e provinciale, il piano individua e definisce: le risorse territoriali divise in sistemi e sottosistemi, le invarianti strutturali, i principi di governo del territorio, i criteri per l'utilizzazione delle risorse con riferimento ai sistemi territoriali individuati, la disciplina del paesaggio, la tutela dell'ambiente e dei beni culturali, compreso il patrimonio storico insediativo.
3. Il piano strutturale, sulla base degli elementi sopra evidenziati, delinea la strategia dello sviluppo territoriale, con la definizione di obiettivi ed indirizzi per la programmazione del governo del territorio. A tal fine individua le unità territoriali organiche elementari, necessarie a mantenere un'equilibrata distribuzione delle dotazioni richieste, finalizzate ad uno sviluppo sostenibile. Stabilisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi.
4. Il Piano Strutturale garantisce quindi la tutela del territorio. Il suo raggio d'azione è ben più ampio del campo urbanistico, interessa l'ambito sociale, l'economia, il mondo produttivo, gli aspetti culturali e l'ambiente in generale. Questo piano si compone di sette parti:
 - a. Quadro Conoscitivo (*l'analisi del territorio con la sua fotografia*)
 - b. Statuto del Territorio (*la carta d'identità del territorio ed il suo carattere*)
 - c. Strategie (*il progetto di sviluppo del territorio, con le previsioni future*)
 - d. Documenti di Piano (il raccordo fra Quadro Conoscitivo, Statuto e Strategie)
 - e. Supporto geologico – tecnico (*aggiornamento delle carte geologiche di supporto alla pianificazione territoriale*)
 - f. Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica (valutazione degli effetti del piano)
 - g. Allegati (*documenti integranti il piano ritenuti significativi allo scopo*)
5. Come abbiamo visto, il Piano strutturale è un strumento di pianificazione sovraordinato al governo del territorio, pertanto le indicazioni, le regole e le prescrizioni stabilite, sono in larga misura destinate al Regolamento Urbanistico ed a tutti gli altri atti di governo del territorio.
6. La disciplina è il documento di piano che raccorda le varie parti di cui si compone lo strumento urbanistico. Contiene il quadro normativo cogente, fissa le prescrizioni per gli atti di governo del territorio e stabilisce le misure di salvaguardia, che hanno validità massima fino tre anni. Le misure di salvaguardia perdono in ogni caso d'efficacia con l'approvazione del Regolamento Urbanistico, non avendo più alcuna funzione.

7. Il piano strutturale non ha scadenze temporali. Deve quindi essere modificato solo quando si ritiene esaurita la sua funzione. Ad esempio, quando le sue previsioni non sono più coerenti con le realtà territoriali o qualora i suoi indirizzi non corrispondano più con le esigenze di governo del territorio. Il piano deve infine essere rettificato, in funzione dell'evoluzione normativa.

3. Inquadramento della realtà territoriale

1. Il paesaggio tipico della campagna toscana, caratterizzato dal mosaico delle diverse colture agrarie, dai viali di cipressi, dai boschetti, e dai paesi aggrappati alle colline, che si fondono in una sintesi armonica di natura e cultura, quel paesaggio che oggi tutti ammiriamo, è stato costruito dall'uomo. Dal dopoguerra ad oggi, in varia misura in ogni angolo della Toscana, abbiamo assistito impassibili allo scempio consumato ai danni di quello stesso paesaggio che i nostri avi avevano sapientemente costruito. I danni, dovuti soprattutto alle cementificazioni non rispettose della natura, estranee ai contesti ambientali, quasi sempre hanno prodotto manufatti poco gratificanti dal punto di vista estetico.
2. A Montespertoli vale l'esempio del Capoluogo. Osservando il Paese dalle colline, risulta evidente che in passato si è costruito meglio rispetto agli ultimi 60 anni. Proviamo a capire il perché. Naturalmente, come premesso, non è un fenomeno solo locale, è un problema diffuso, che dal dopoguerra ha sostituito l'architettura con l'edilizia, cancellando all'istante anche l'urbanistica. I piani regolatori e i programmi di fabbricazione, termine quest'ultimo perlomeno più esplicito, sono stati redatti su tutto il territorio nazionale ad un unico scopo: costruire. Il processo è stato senz'altro favorito anche dall'introduzione massiccia di materiali "definitivi" (come il cemento armato) e prodotti sintetici difficili da smaltire, accompagnati da tecniche di esecuzione invasive che mal si adattano ad interventi manutentivi. Ergo, è risultato più semplice e meno oneroso consumare nuovo suolo piuttosto che recuperare aree sotto utilizzate e già antropizzate, nel caso di Montespertoli pianificando la collina come se fosse pianeggiante.
3. Questa logica per fortuna a Montespertoli non ha coinvolto in modo particolare la campagna, che ha mantenuto sostanzialmente le sue caratteristiche storico paesaggistiche. E questo rispetto a molte altre realtà territoriali circostanti. Tuttavia, quasi a bilanciare i vantaggi appena espressi, ci ritroviamo dei centri abitati piuttosto degradati, inadeguati e con forti carenze infrastrutturali.
4. La situazione attuale risulta aggravata dalla scarsa disponibilità d'acqua in collina. Le riserve si trovano nel fondovalle mentre servono di più sui colli, dove purtroppo si è costruito molto in un territorio delicatissimo anche in ordine agli aspetti geomorfologici. La dorsale del crinale centrale, è circondata dalle frane, come del resto la gran parte di tutto il territorio montespertolese.
5. Nel territorio aperto, hanno certamente contribuito all'erosione, la sostituzione delle sistemazioni idrauliche fatta da terrazzamenti e cicioni, con lo spianamento effettuato per far posto a vigneti a ritto chino. Il quadro si completa con il processo d'abbandono delle campagne, spesso mal rimpiazzati da "condomini rurali", cresciuti dietro una logica speculativa immobiliare che ha saputo cogliere le esigenze di fuga dalle città sempre più invivibili, per consegnare l'illusione della casa in campagna. L'onere pagato è elevatissimo, non tanto per le tasche di chi ha comprato a caro prezzo, quanto per il paesaggio, l'ambiente e la cultura di un territorio.
6. Queste semplici constatazioni, rimarcano che lo "sviluppo nazionale" degli ultimi sessant'anni, ha seguito esclusivamente una logica utilitaristica animata solo dall'interesse economico.

7. Questo processo a Montespertoli ha prodotto consumo di nuovo suolo in un contesto morfologico estremamente critico, sfigurando il paesaggio sulle colline antropizzate, attraverso la moltiplicazione sistematica di un'edilizia poco attenta all'ambiente ed ai parametri di vivibilità umana. Mentre nel territorio aperto, non ha registrato un'urbanizzazione diffusa, come avvenuta in altre realtà territoriali (forse più appetibili?), subendo ma in misura più diluita, un'alterazione irreversibile di solo una parte dell'immenso patrimonio architettonico rurale esistente ed un principio di omogenizzazione delle tessiture agrarie. Senza voler togliere meriti alle passate amministrazioni, che senz'altro ci sono, probabilmente il vantaggio di Montespertoli sta anche nella sua localizzazione territoriale, lontana rispetto alle arterie viarie ed ai grandi centri urbani.

4. Scelte del Piano

1. Partendo dalle considerazioni del capitolo precedente, in ordine alle problematiche evidenziate a livello nazionale, lo sviluppo sostenibile è una scelta consapevole, a cui bisogna aderire per invertire un trend socio economico che, nostro malgrado, si è rafforzato nell'immaginario collettivo. Un'involuzione culturale cresciuta all'insegna dell'inseguimento di un presunto benessere, che ha cancellato nel giro di pochi decenni tutta l'esperienza accumulata nel passato.
2. Per (ri)cominciare occorre innanzitutto prendere coscienza della limitatezza delle risorse e del valore dell'ambiente, arrestare il consumo incondizionato di nuovo suolo, salvaguardare il paesaggio, porre attenzione alla natura, tornare ad una esteticità di stilemi e ad una gradevolezza delle architetture nel contesto di inserimento. E' necessario porre il benessere degli esseri viventi al centro dello sviluppo, con la consapevolezza che occorre una maggiore attenzione alle esigenze inderogabili che l'ecologia ci impone.
3. In tutto questo riveste la massima importanza la sensibilizzazione e la formazione degli operatori pubblici e privati. L'Amministrazione comunale deve dare l'esempio attraverso azioni concrete, come la riqualificazione degli spazi e degli edifici pubblici. Gli operatori privati, in modo particolare i professionisti, devono (ri)appropriarsi delle competenze necessarie per progettare con consapevolezza rispetto ai problemi accennati. Organizzare lo spazio, gestire le risorse, ottimizzare le energie, scegliere i materiali appropriati, prestare attenzione al benessere psicofisico dell'individuo non solo singolarmente ma anche nel contesto delle relazioni sociali in cui è inserito. Per dirla in due parole bisogna (ri)tornare a fare "architettura" invece che "semplicemente edilizia". Si potrebbe aggiungere per concludere il ragionamento, che è quanto mai necessaria la condivisione del principio del superamento della logica immobilista che ci ha portato al punto in cui siamo oggi, a favore di una maggiore etica morale, civile, orientata al buon senso.
4. Un attento osservatore, ha scovato fra le città invisibili di Italo Calvino, un esempio che rende perfettamente l'idea. Si tratta di "Ottavia", costruita su di un reticolo di funi sospese sopra un improbabile abisso, dove la vita in realtà non è meno incerta che in altre città, perché gli abitanti sanno che la rete più di tanto non regge. Consapevolezza che dobbiamo acquisire anche a Montespertoli.
5. Le strategie di pianificazione di questo territorio, contenute nel presente piano, si fondano su un modello di sviluppo sostenibile che va oltre la logica urbanistica. E questo perché la sostenibilità non può essere applicata ad un solo ambito. Non si può fare agricoltura biologica conservando i prodotti in un edificio che, disperde energia termica d'inverno e che per il raffrescamento estivo abbisogna di un condizionatore energivoro ed inquinante. Non si può allo stesso modo istituire un'area naturale protetta e subito fuori dai suoi confini, trattare i prodotti agricoli con pesticidi derivanti da processi di sintesi. Non possiamo chiedere ai cittadini di fare la raccolta differenziata e nello stesso tempo obbligarli a creare rifiuti inappropriati oltre che spesso inutili, solo perché sugli scaffali dei supermercati, i prodotti in vendita non lasciano alternative. Non possiamo continuare a costruire consumando nuovo suolo quando abbiamo oltre 150.000 mq di superficie già edificata e non utilizzata, senza pensare perlomeno come intervenire sull'esistente. L'elenco potrebbe

continuare, ma è già sufficiente per capire il ragionamento che sta alla base della filosofia del Piano.

6. E' importante ribadire che per attuare politiche territoriali sostenibili, l'economia ed il mercato non possono più essere i soli o i principali riferimenti per le azioni dell'uomo, ma devono anche e soprattutto essere considerate le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, troppo spesso prevalicate da mere esigenze produttive legate a logiche imprenditoriali di profitto.
7. Nello statuto del territorio sono fissate le invarianti. Esse costituiscono quei capisaldi inalienabili, che concorrono all'identificazione del Nostro territorio e non possono essere aggirate.

5. Paesaggio e patrimonio storico insediativo

1. Il Paesaggio è indiscutibilmente una grande risorsa per Montespertoli e per questo deve essere tutelato. Ma in quanto risorsa deve anche essere valorizzata, per dare sviluppo e reddito, creare occupazione. Il paesaggio, come abbiamo già accennato in premessa, è stato creato dall'uomo. E' caratterizzato da una prevalenza agreste, ma anche da una naturalità diffusa. Questi due aspetti sono inscindibili e costituiscono, unitamente ai manufatti storicizzati inseriti ad arte in un contesto morfologico collinare, il cocktail irresistibile che attira milioni di turisti da tutto il mondo.
2. Il paesaggio è un bene della collettività e la sua tutela viene esercitata nell'interesse pubblico, a prescindere dalla titolarità delle proprietà territoriali. Abbiamo chiaramente enunciato che la vocazione del territorio è agricola, ma l'attività agraria non può ignorare il rispetto del paesaggio, dell'ambiente e dell'assetto geomorfologico. Pertanto sarà necessario coniugare gli aspetti ambientali e paesaggistici con quelli di sistemazione idraulico-agraria dei versanti, garantendo il mosaico paesaggistico ed i corridoi ecologici per quanto riguarda ambiente e paesaggio, e garantendo la sicurezza degli operatori agricoli per quel che riguarda le attività agricole. Quindi ove non è possibile altra modalità di svolgimento della lavorazione dei terreni a causa della morfologia del versante, si ammette il rittochino, il quale deve essere progettato in funzione delle modalità di coltivazione o lavorazione, ampiezza degli appezzamenti, modalità di drenaggio o regimazione delle acque.
3. Le ville fattoria, come la casa colonica leopoldina, fanno parte di questo paesaggio. Ma non riusciamo più a riconoscere in questo paesaggio, le case coloniche alterate nei tratti stilistici, appesantite da elementi estranei, snaturate nei colori e nelle finiture, dove quell'armonia col luogo sapientemente costruita, è stata cancellata da sistemazioni esterne finalizzate a riproporre stili di vita urbani nel contesto della campagna, introducendo recinzioni, siepi e arredi totalmente estranei al paesaggio rurale. Questi interventi hanno spesso comportato modifiche alla viabilità, determinando vere e proprie urbanizzazioni diffuse, con costi sociali altissimi. Anche in questo caso occorre intervenire in maniera più consapevole. La casa colonica, universalmente riconosciuta come patrimonio storico culturale, deve essere tutelata. Bisogna capire tutti, che esistono altre forme di riutilizzo di questi edifici nel rispetto della loro storia e del loro valore estetico. Molte persone oggi vivono in porzioni di ex coloniche, divise in base a logiche immobiliari, dotate di ingressi indipendenti con spazi esclusivi ricavati in maniera più o meno originale. Qualcuno ci sta veramente bene, qualcuno meno fortunato si è già pentito della scelta fatta. Ma nessuno di loro vedrebbe bene quella casa ibrida inserita in una cartolina ambientata col paesaggio toscano.
4. Riguardando le foto prima della ristrutturazione, forse qualcuna di quelle case, nella cartolina, ci poteva anche stare. Da quest'angolazione percettiva, diventa più facile comprendere il paesaggio come bene collettivo ed in quanto tale, dividerne la sua tutela.
5. Detto questo, le case coloniche in stato d'abbandono vanno certamente recuperate. Sarebbe pretestuoso pensare che possano essere abitate dai conduttori dei fondi. Bisogna solo trovare il sistema di coniugare, le esigenze della vita moderna con il rispetto dell'identità della casa colonica e del paesaggio in cui è inserita in maniera

inscindibile. Occorre scongiurare gli usi impropri e le speculazioni che, come ci insegnano gli esempi, non giovano al paesaggio e tanto meno all'utente finale.

6. Per fare questo, bisogna prima di tutto promuovere stili di vita alternativi e nello stesso tempo fissare le modalità d'intervento nel recupero dei manufatti. La sostenibilità ambientale si coniuga alla perfezione con il paesaggio. L'approccio metodologico della bioarchitettura non è solo congeniale, ma anche e soprattutto doveroso. I problemi legati all'acqua che scarseggia e quindi alla necessità di recuperarla, il rispetto dell'ambiente perseguibile attraverso l'impiego di energie rinnovabili, che possono integrare o sostituire la necessità di portare nuove infrastrutture, l'esigenza di smaltire i reflui che se effettuata in maniera naturale, consente il recupero delle acque depurate. Parlare di bioarchitettura in questo contesto significa recuperare quella saggezza che ci arriva dal passato, abbinata alla consapevolezza di oggi, impiegando la tecnologia che il mondo moderno è in grado di offrire. Sfruttare l'energia rinnovabile per produrre energia elettrica, richiede standard tecnologici complessi e competenza specialistica, che sono il frutto di un processo evolutivo estremamente avanzato.
7. Il paradosso sta proprio in queste ultime considerazioni, viviamo in un'epoca altamente tecnologica con un'incosciente spensieratezza. I contadini che hanno costruito quelle case che oggi ci piacciono tanto, non avevano a disposizione l'energia che abbiamo oggi. Quindi sfruttavano le energie che oggi chiamiamo "rinnovabili", che erano le uniche all'epoca disponibili. Gli edifici venivano orientati sempre secondo l'asse elioterminico, piuttosto che lungo le strade. Quei contadini non si sarebbero mai sognati di mettere cipressi o lecci a sud, li avrebbero messi piuttosto a tramontana. A sud ci avrebbero senz'altro messo una quercia a foglia caduca, che ancora oggi, se ben piazzata, vale più di una pompa di calore. Inoltre le aperture, porte e finestre, erano piccole ed essenziali, per contenere le dispersioni termiche in inverno ed evitare il surriscaldamento dei locali in estate. Non avendo altre possibilità, usavano materiali naturali, perciò traspiranti. Le case erano quindi più sane. Del resto la traspirabilità è un concetto intuitivo: chiunque può provare ad indossare una maglia di nylon al posto di un indumento di puro cotone, per apprezzare nel giro di poche ore la sostanziale differenza. Ciò non significa nostalgia per il passato, ma evoluzione di eredità per il futuro.
8. La bioarchitettura oggi dice questo. Aggiunge alla consapevolezza la tecnologia moderna, seguendo un'etica morale più rispettosa dell'individuo e del collettivo, nel contesto naturale. Ci sarà pure una ragione per cui la nostra attività vitale genera un campo elettrico che ha la stessa frequenza di quello generato dal pianeta terra? Questo probabilmente i contadini di un tempo non lo sapevano, ma in ogni caso vivevano certamente più in armonia con la natura di quanto non facciamo oggi che abbiamo più conoscenza scientifica.
9. Se andiamo in questa direzione, è facile rendersi conto che oltre a salvaguardare il paesaggio e l'ambiente, ci si guadagna tutti. Ci guadagna meno chi? Il Comune che incassa meno oneri di urbanizzazione? Il Costruttore che speculava? Chi non potrà più comprare l'illusione della casa in campagna perché mettiamo un limite ai frazionamenti? A ben vedere ci sono tante soluzioni anche per questi problemi, se di problemi si vuol parlare.
10. Il Comune incassa meno oneri, ma deve anche costruire meno infrastrutture e garantire meno servizi. L'imprenditore edile non è un problema, si sta già riposizionando sul mercato della sostenibilità, dei prodotti naturali e delle tecnologie che sfruttano le energie rinnovabili. Per chi invece non potrà più comprare l'illusione della casa in campagna, occorre spendere due parole in più.
11. Con il limite imposto ai frazionamenti, potrebbe apparire privilegiato chi può permettersi una discreta metratura. In realtà, non è proprio così, perché sono piuttosto incentivate nuove formule di trasformazione, dirette a tutte quelle persone

che condividono i principi sopra espressi e sono disponibili a sperimentare (o riscoprire) stili di vita alternativi. La limitazione al frazionamento è quanto mai opportuna, per scongiurare le speculazioni e per evitare di danneggiare irreparabilmente immobili concepiti su tagli abbondanti. Del resto l'acquisto di piccoli alloggi da parte delle persone con meno disponibilità economica (oggi la stragrande maggioranza della popolazione), non corrisponde ad una scelta di vita, quanto piuttosto appare un'imposizione, che deriva ad una inesorabile ed incontrastata logica immobiliare, che trova maggiori profitti da una vendita di appartamenti a prezzi più bassi ma con un costo al metro quadrato più elevato. Quindi il limite al frazionamento, si pone da un lato a tutela dell'immobile storicizzato e dall'altro contrasta una logica speculativa, che sostanzialmente danneggia i cittadini (soprattutto e le giovani coppie). Le trasformazioni proposte, sono poi accompagnate da una serie di prescrizioni, che non dovrebbero attirare il mercato speculativo di chi, spendendo potrebbe pretendere di poter disporre a piacimento del bene. Ad esempio la disposizione di non eseguire recinzioni, di porre attenzione alle sistemazioni esterne nel contesto ambientale, di mantenere gli spazi accessori per la rimessa di attrezzi ed altro, presuppone una certa sensibilità. A rivendicare le recinzioni non sarà certo (ad esempio) il problema di un cane. Chi ha vissuto in città e poi in campagna, o viceversa, è certamente in grado di cogliere un aspetto sostanziale che sta alla base della differenza. Le relazioni sociali. In città è incredibilmente facile constatare come, persone che abitano lo stesso edificio e magari condividono lo stesso pianerottolo, non si conoscono nemmeno e magari manco si salutano. In campagna un vicino di casa, può stare anche a qualche chilometro di distanza. E comunque, se passeggiando a piedi in campagna, incontriamo un perfetto sconosciuto, lo salutiamo per rispetto ed il saluto viene sempre corrisposto. Sono quelle regole non scritte che stanno alla base del mondo civile, che paradossalmente si registrano spesso dove la presunta civiltà, è più lontana. In campagna insomma si percepisce un'aria che accomuna le persone ed abbatte le barriere sociali e culturali, pertanto non ci si può nascondere, altrimenti si vive male. In poche parole se si pensa di abitare una casa colonica che era stata concepita per far convivere le persone, chiudendosi nel proprio guscio, come in un appartamento di città, magari estendendo la pertinenza ad un fazzoletto di resede assegnato sulla base di un frazionamento catastale, allora in questo caso e meglio intervenire con un piano strutturale che tiri il freno a mano. Vanno piuttosto riscoperti stili di vita più attenti alle relazioni sociali e all'ambiente naturale, da cui si può forse sfuggire in città, ma da cui non ci si può sottrarre in campagna. Per far questo non occorre riproporre modelli di vita che appartengono al passato, bisogna trovare soluzioni che sappiano conciliare le esigenze della vita moderna con il contesto d'inserimento. In questo caso la campagna coi suoi nuclei residenziali sparsi.

12. In sostanza, bisogna cominciare a pretendere che sia il mercato immobiliare ad adattarsi a nuove soluzioni, a differenza di come è avvenuto fin ora. Quanto ai prezzi elevati, chi è che stabilisce il valore di mercato di un immobile rurale, che può rimanere incondizionatamente nelle disponibilità di un possessore senza essere utilizzato e senza che questa condizione determini un onere fiscale commisurato al valore reale? E questo perché, nel momento in cui diventa oggetto di compravendita, il bene spesso assume un valore stratosferico, che con tutti i passaggi necessari per la trasformazione, dal momento che tutti ci devono guadagnare, determina un prezzo irraggiungibile, che finisce per gravare tutto sull'acquirente, che gioco forza, deve avere obbligatoriamente le spalle robuste.
13. Per concludere il ragionamento, i principi espressi potrebbero anche riequilibrare il mercato immobiliare, dove la scelta di andare a vivere in campagna porterà sempre dei vantaggi, ma dovrà essere fatta in maniera più consapevole rispetto a qualche inevitabile rinuncia alle comodità offerte dalla città. Sul piano più tecnico del paesaggio. Girando per il territorio aperto di questo comune ci si rende subito conto che i perimetri delle aree tutelate, che discendono dalla precedente pianificazione territoriale, si individuano meglio sulle carte che in loco. Usciti da uno qualsiasi dei centri abitati, siamo subito in grado di apprezzare un paesaggio agrario

incantevole, dove risulta estremamente difficile tracciare dei confini di valore. E' per questo motivo che nel presente Piano, non vengono riportate le aree individuate dal PRG con gli art. 19, 20 e 21 ovvero rettificare, piuttosto che individuare nuove zone da tutelare. Il territorio aperto è certamente differenziabile, ma non tanto in termini qualitativi. Per usare parole comprensibili ed efficaci, non ci sono zone più brutte o più belle, sarebbe oltremodo riduttivo e controproducente, azzardare una nuova classificazione orientata con questi principi. Il territorio è tutto paesaggio ed è tutto da tutelare allo stesso modo. E' quantomeno arbitraria l'individuazione di zone, che ha tanto caratterizzato la pianificazione del recente passato, di cui abbiamo abbondantemente parlato negativamente in questa rassegna.

14. Il paesaggio, come abbiamo visto, è anche e soprattutto quello urbano. Se vogliamo cominciare a ripensare il territorio, bisogna eliminare la zonizzazione del territorio aperto, che classifica le aree belle, meno belle e automaticamente per esclusione le zone brutte. Le prime, dove non si può fare praticamente nulla, le seconde dove si può fare non si sa cosa, le ultime dove si può fare quasi tutto. Secondo questo sistema, forse fra un po' di tempo, avremo delle zone che non saranno più così tanto apprezzate, perché potrebbero rimanere imbrigliate da tutti i divieti messi anche per bilanciare le concessioni nelle altre zone, che saranno in questo modo condannate a diventare sempre più squalificate, fino a trascinare nel degrado se non ci sono già arrivate. Il concetto è volutamente estremizzato, per spiegare qual'è l'alternativa possibile.
15. La ragionevolezza che proponiamo, pone delle responsabilità che ci dobbiamo assumere tutti. Ogni intervento proposto, a prescindere dal contesto con il suo valore estetico, si deve porre con una logica migliorativa. Non è consentito attuare interventi negativi sul paesaggio o che penalizzino l'ambiente, a prescindere dalle sue qualità. Nelle aree di evidente valore paesaggistico, sarà più facile, ma la vera sfida è la riqualificazione del paesaggio degradato. In genere quello che è stato maggiormente oggetto di trasformazioni non idonee al contesto.
16. Azzardiamo una ricetta, partendo da un altro paradosso. Viviamo ormai nel mondo dell'immagine, tutti belli, vestiti bene, belle macchine, belle vacanze, ... tutto bello. Le nostre case? In genere brutte. Le case che costruiamo sono fra le più brutte che siano mai state costruite, in qualsiasi epoca. Il fatto è che ci siamo abituati all'edilizia che ha sostituito l'architettura. Tutti preferiamo passeggiare in un centro storico, piuttosto che in una periferia o in un quartiere urbano recente. Ci siano domandati perché? E' molto semplice. Perché il centro storico è stato costruito con quei principi che abbiamo descritto prima, cioè è stato concepito a misura d'uomo. Non per fare spazio alle automobili, piuttosto che farci girare un furgone o un Tir. Le due cose non possono conciliare e non devono nemmeno farlo. Quanto al bello, in fondo sta nella nostra cultura millenaria, che ci porta a preferire armonia, ordine, simmetria, proporzioni, a dispetto del resto.
17. Un tempo nelle costruzioni si ricercavano le proporzioni, oggi si seguono gli indici di fabbricabilità. Nel passato, con l'edificio, si esteriorizzava la personalità del proprietario, oggi si manifestano gli interessi del costruttore. In buona sostanza, occorre (ri)dare dignità estetica alle costruzioni, ma senza con ciò svilirne gli altri aspetti. Bisogna tornare a fare architettura, abbandonare il concetto di volume urbanistico per adottare quello di superficie. Vale l'esempio dei centri storici, che probabilmente non sarebbero così gradevoli se i loro artefici, avessero dovuto rispettare degli indici empirici, capaci di condizionare il loro estro, imponendo altezze e volumi inderogabili. Nei centri storici non c'è mai un edificio uguale ad un altro, anche e soprattutto in altezza. Però sono tutti accomunati da un stesso linguaggio.

6. Acqua

1. La risorsa idrica, assume in questo piano un valore straordinario. Questa preziosa sostanza che sta alla base della nostra vita, merita più attenzione. Qualcuno dice che la guerra dell'acqua è già cominciata. In molte regioni del pianeta, più sfortunate di noi, senza alcun dubbio. Non è banale, l'innalzamento della temperatura globale ed il progressivo incremento della desertificazione. Senza voler creare allarmismi ingiustificati, anche a Montespertoli non c'è da scherzarci troppo. Se non si interviene subito con opere strutturali alle reti pubbliche, non solo non possiamo prevedere nuovi prelievi, ma non avremo nemmeno più la garanzia di approvvigionamento per le esigenze attuali.
2. E' pertanto quanto mai opportuna una politica consapevole e coscienziosa nell'uso della risorsa idrica. Che non vuol dire limitare in maniera incondizionata l'uso dell'acqua o proibire la realizzazione delle piscine, peraltro costruite fino all'altro ieri dove forse si poteva anche evitare di farlo. Acquisire consapevolezza in questo caso significa soprattutto invertire un trend che non è più sostenibile dal territorio. Non possiamo pretendere di consumare una risorsa nella misura in cui attualmente non è più disponibile. Questo è un processo culturale che riguarda tutti gli individui. Un esempio, in molti Paesi europei, nessuno si sognerebbe più di gettare via acqua potabile attraverso le cassette di scarico dei wc, oppure per irrigare il giardino. Per fare questo, in quei Paesi, quando costruiscono o ristrutturano un edificio, realizzano sempre due reti idriche, quelle per l'acqua sanitaria che proviene dall'acquedotto, da quella per usi non potabili, cioè quella che possiamo recuperare dalla pioggia o dalla depurazione delle acque usate. Sono semplici accorgimenti, che se applichiamo in maniera sistematica anche Noi, almeno nel territorio aperto, possono farci risparmiare milioni di litri di acqua potabile all'anno.
3. Per questi motivi, nel presente Piano, l'acqua riveste una notevole importanza. Sia per quanto concerne l'approvvigionamento che in relazione alla depurazione. Nel primo caso si prevede in buona sostanza, di concerto con l'Ente Gestore, il potenziamento delle reti esistenti, degli impianti di sollevamento e dei serbatoi di accumulo. Interventi finalizzati a supportare le attuali esigenze e consentire le potenzialità di sviluppo future. Relativamente alla depurazione, si prevede di realizzare dei sistemi, per quanto possibile naturali, in grado di risolvere i problemi diffusi nel territorio a livello centralizzato per frazione o nuclei edificati. In ogni caso, in modo particolare per il Capoluogo, si propone la depurazione dei reflui sul posto, evitando per quanto possibile i "collettamenti", verso impianti centralizzati di scala sovracomunale. E questo nell'ottica del riciclo dell'acqua, che una volta depurata, anche se non viene più utilizzata, va comunque a nutrire i corsi d'acqua locali.
4. Per l'approfondimento delle scelte strategiche relative alla risorsa idrica, si rimanda espressamente alla disciplina, con particolare riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 80.

7. Agricoltura ad attività connesse

1. L'agricoltura trova sostegno e valorizzazione nel progetto strategico. In relazione alla vocazione agricola del territorio, il piano promuove la costituzione di un grande parco agrario esteso a tutto il territorio aperto, un laboratorio permanente di sperimentazione e collaborazione fra aziende che dovranno "fare rete".
2. Nel territorio aperto, non sono ammesse nuove costruzioni se non dirette a fini agricoli. Per di più, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente sull'attività edilizia nelle zone agricole, nuove costruzioni stabili possono essere realizzate dalle aziende, solo dopo aver dimostrato nel programma aziendale, l'inadeguatezza delle eventuali volumetrie esistenti e la loro sistemazione.
3. Pertanto essendo consentite nuove costruzioni, esclusivamente per fini agricoli, perdono efficacia tutte le Unità Organiche del vecchio PRG (le meglio conosciute U.O.) non attuate. Le attività diverse da quelle agricole rese operative attraverso specifiche U.O. e già in essere alla data di adozione del presente piano ovvero con Permesso già rilasciato o anche solo convenzionate, potranno naturalmente essere mantenute, ma qualsiasi modifica sostanziale o proposta di ampliamento dell'attività esistente, dovrà essere preventivamente valutata nella compatibilità con il presente piano.
4. Le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, che comportano un cambio di destinazione d'uso, potranno essere consentite, solo se ritenute compatibili con il paesaggio e le attività agricole.
5. Nel piano trovano sostegno anche le aziende locali, attraverso incentivi per un'agricoltura di qualità, con particolare riferimento alla produzione biologica, alla rete dei gruppi d'acquisto solidale (GAS) e della filiera corta.
6. La "contro partita", sta nel chiedere all'agricoltura di tutelare attivamente il paesaggio, patrimonio collettivo, rispettando le regole fissate dalla disciplina del piano e favorendo quelle pratiche agricole maggiormente rispettose dell'ambiente. Si precisa che non viene affidato all'agricoltore il compito di "fare il giardiniere per la collettività", ma con questo PS viene affidato a tutti gli operatori sul territorio, il compito di esercitare le proprie attività nel rispetto delle risorse, del patrimonio, della società locale. Con il riconoscimento del ruolo delle attività agricole per Montespertoli infatti sono messi allo stesso livello la produzione agraria con quella di altri settori produttivi: è necessario quindi ribadire che esistono per ogni attività lavorativa le regole da rispettare, senza per questo rinunciare ad esercitare la propria attività imprenditoriale. Sarà utile pertanto richiamare che le regole che potranno scaturire dall'istituto del parco agrario, dovranno essere condivise proprio "con e fra" gli operatori e gli specialisti del settore.

8. Centri urbani

1. Abbiamo anticipato a più riprese, che l'insediamento urbano del Capoluogo è forse il luogo più squalificato dell'intero territorio comunale, certamente lo diventa di diritto, quantomeno per scala gerarchica.
2. La sua riqualificazione, quanto mai opportuna, costituisce di fatto la sfida più difficile. Ma anche una grande occasione. I danni irreparabili arrecati al paesaggio urbano, sono indelebili, ma possono essere attenuati.
3. Per fare questo occorre sostanzialmente partire da un presupposto diverso, rispetto a quello che ha generato l'espansione del paese. Al di là di aver costruito con regole estranee al contesto paesaggistico e culturale di riferimento, l'immagine del centro urbano di Montespertoli è negativa perché non è stata creata alcuna relazione fra lo spazio pubblico e quello privato. Questa relazione deve essere recepita dall'urbanistica perché quando manca, condiziona inconsapevolmente l'attività edilizia, ripercuotendosi negativamente sullo stile di vita delle persone che vivono in quel luogo. Più precisamente quando lo spazio pubblico, non si relaziona al contesto edificato, si perdono i riferimenti progettuali per le trasformazioni edilizie. Il risultato è spesso casuale e lontano dalle attinenze congenite innate, che tutti in qualche misura possediamo. Cosa produce in concreto questa condizione? Indifferenza ed estraneità, nel senso che i cittadini non si riconoscono in un spazio urbano squalificato, ma ci si abituano. Finiscono per non attribuire valore all'esterno delle proprie abitazioni, adeguandosi al contesto. Spesso troviamo regge all'interno di case esternamente anonime. Non a caso il degrado urbano è più evidente per il visitatore occasionale che per il residente.
4. La veridicità di questi concetti è stata ampiamente dimostrata da tutte le operazioni di restauro urbano effettuate, in situazioni che presentavano problematiche analoghe. Nel giro di poco tempo, la riqualificazione degli spazi pubblici ha favorito un graduale processo generale di restyling, degli edifici privati prospicienti le zone risistemate.
5. Pertanto è necessario innescare questo processo automatico partendo dalla riqualificazione del centro storico, con successiva chiusura al traffico, per procedere con le aree edificate adiacenti, dove attuare processi più complicati, là dove possibile, di sostituzione del tessuto urbano. Questi interventi saranno disciplinati dal regolamento urbanistico (RUC) e dovranno essere attuati tramite meccanismi perequativi e/o compensativi, calibrati su ogni singolo comparto nel rispetto delle indicazioni fornite dal presente piano.
6. Infine, sempre il RUC, potrà prevedere limitate nuove costruzioni nelle zone di frangia, finalizzate a ricucire i confini urbani con la campagna circostante.

9. Dimensionamento sostenibile

1. Lo sviluppo è di norma associato alla parola crescita. Risulta evidente tuttavia che non possiamo crescere all'infinito. Soprattutto un'eventuale crescita deve essere supportata dalle risorse territoriali disponibili. E' quanto mai opportuno quindi prima di voler crescere, verificare se ci sono le risorse disponibili per farlo e qual'è il prezzo per la comunità.
2. Ragionando in questi termini, a dare un tetto massimo ammissibile di sviluppo futuro del territorio, concorrono diverse componenti: la disponibilità di acqua, le frane in ordine alla possibilità di impiego del suolo, il patrimonio edilizio inutilizzato, l'andamento demografico, la domanda abitativa e/o produttiva, la viabilità esistente e gli auspici espressi dalla collettività durante il processo partecipativo.
3. Questi argomenti sono trattati in maniera esaustiva all'art. 83 della disciplina. Sulla base dei fattori sopra espressi è stato effettuato un dimensionamento massimo ammissibile, condizionato alla disponibilità di risorse. Il dimensionamento servirà come base di riferimento per i Regolamenti Urbanistici quinquennali, che non potranno superare in maniera assoluta tali limiti e per poter attuare gli interventi, dovranno verificare in via preliminare la necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal presente piano ovvero subordinarne la realizzazione preventiva, attraverso le convenzioni urbanistiche.
4. Il dimensionamento (vedere art. 83 della disciplina) è stato determinato per le seguenti funzioni: residenziale, artigianale-industriale, direzionale-commerciale, turistico-ricettivo, istruzione e territorio aperto (diverso dall'uso agricolo). Il dimensionamento è stato tradotto in termini di superficie utile lorda e in posti letto solo per le attività turistico-ricettive. I dati sono stati poi suddivisi singolarmente fra le sette unità territoriali organiche, in cui è stato articolato il territorio comunale e gli stessi dati sono poi stati riassunti in un'unica tabella riepilogativa (tabella 8, allegato A, della disciplina).
5. I dati complessivi, sono quelli che ci interessano in questa sede. E' stata ritenuta ammissibile una superficie abitativa potenziale fra nuove costruzioni e recupero dell'esistente di 158.400 mq di SUL. Per tradurre in ipotetici nuovi abitanti tale parametro, possiamo assumere empiricamente che 35 mq di SUL corrispondono ad 1 abitante equivalente. Da cui segue $158.400/35 = 4.525$. Circa 4.500 nuovi potenziali abitanti.
6. Questo dato trova corrispondenza se andiamo a scomporre la SUL per tipologia di abitazioni. Infatti i 158.400 mq scaturiscono dalla sommatoria di mq 27.000 di possibili nuove costruzioni più mq 44.600 da recupero dell'esistente, entrambe in ambito urbano, mentre mq 86.800 di recupero del patrimonio esistente nel territorio aperto (distinto fra mq 47.200 servito da rete idrica e mq 39.600 con approvvigionamento tramite pozzi o sorgenti). Nella disciplina abbiamo stabilito una SUL media minima per alloggi in ambito urbano di 90 mq, mentre per il recupero dell'esistente nel territorio aperto la superficie media è richiesta in 120 mq. Traducendo questi dati in alloggi si ottiene $\{[(27.000+44.600)/90] + [(47.200+39.600)/120]\} = 795 + 723 = 1.518$. Circa 1.500 alloggi, che considerando una media di tre abitanti per alloggio, si traducono in 4.500 nuovi potenziali abitanti.

7. Il dimensionamento in termini di nuovi abitanti è stato verificato anche in relazione alla disponibilità di risorsa idrica. Sulla base del quadro rappresentato dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO 2), abbiamo fissato un limite massimo di 1.300 nuove utenze. Considerato che l'acqua a Montespertoli, registra il maggior consumo negli usi residenziali, procedendo con la verifica incrociata dei dati, siamo partiti dalla condizione più gravosa, quindi l'uso residenziale. Prima di procedere occorre escludere dai 1.500 alloggi di prima, quelli ubicati nel territorio aperto che non gravano sulla acquedotto. Corrispondono ai mq 39.600. da cui segue $39.600/120 = 330$ alloggi, pari a 990 abitanti (330×3). Quindi circa 1.000 abitanti che non gravano sull'acquedotto.
8. Quindi, 1.300 nuove utenze devono essere in grado di far fronte ad almeno 3.500 potenziali abitanti ($4.500 - 1.000$). Per cui 1.300 nuove utenze, se assunte ipoteticamente per singoli alloggi composti da 3 persone, sono in grado di coprire un fabbisogno di almeno $1.300 \times 3 = 3.900$ abitanti > dei 3.500 previsti. Il dato è ampiamente verificato anche dalla circostanza che i potenziali nuovi alloggi gravanti sull'acquedotto, derivano al 77% dal recupero dell'esistente, quindi in buona parte con allacciamenti idrici già attivi (eventualmente solo da potenziare).
9. Quest'ultima considerazione offre un margine di garanzia sufficiente per il dimensionamento residenziale, che lascia ampie disponibilità per il restante dimensionamento previsto per altre funzioni, che in misura maggiore deriva ancora una volta da recupero dell'esistente. Possiamo quindi affermare che nel territorio di Montespertoli è sostenibile, alle condizioni stabilite dal presente piano, uno sviluppo in termini di crescita fino ad un massimo di 4.500 nuovi abitanti.

10. Bioarchitettura ed energie rinnovabili

1. Questo argomento è stato abbondantemente trattato nei capitoli precedenti, ma è stato inserito al preciso scopo di dare maggiore evidenza alla materia. Non è necessario pertanto ribadire concetti già espressi, piuttosto che insistere su specifiche tecniche meglio descritte in disciplina.
2. Più sinteticamente, ogni nuovo edificio dovrà essere progettato e costruito sulla base delle regole stabilite nella disciplina, riconducibili ai principi riassunti dalla bioarchitettura. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tali criteri andranno applicati in ragione del grado di intervento ed in presenza di fabbricati di interesse storico artistico, nel rispetto della tipologia dell'immobile.
3. Per quanto concerne il territorio aperto, ogni intervento dovrà prevedere adeguati sistemi di recupero dell'acqua ed impiegare, in via prioritaria fonti di energia rinnovabile che abbiano specifica capacità di sfruttamento nel sito di riferimento.
4. Il piano incentiva l'impiego di energie rinnovabili per uso sul posto, piuttosto che finalizzate all'esportazione, peculiarità quest'ultima riservata alle aree produttive.
5. Dopo l'adozione del presente piano, parallelamente all'iter procedurale per la sua approvazione, sarà approvato anche il Regolamento di Edilizia Sostenibile (RES), redatto da un gruppo di lavoro interdisciplinare che ha coinvolto i Comuni del Circondario Empolese Valdelsa, l'ASL 11 di Empoli e l'ARPAT. Il RES trova piena corrispondenza nei contenuti del presente piano e stabilisce un protocollo progettuale all'insegna della sostenibilità, in cui tutti gli operatori troveranno un riferimento per apprendere, perfezionare o consolidare un orientamento metodologico nell'attività professionale del fare architettura.

11. Conclusioni

1. Il processo di partecipazione alla redazione del Piano, è stato puntualmente documentato nel rapporto del Garante, al quale si rimanda per ogni approfondimento. Questo piano strutturale recepisce il contributo arrivato dai cittadini che hanno partecipato e ne condivide la filosofia. I contenuti di questo piano lo dimostrano.
2. Sulla base dei risultati raggiunti, è auspicabile che il processo partecipativo continui e diventi una forma abituale, nella redazione di ogni progetto che abbia una rilevanza pubblica. Si tratti di una scuola, piuttosto che di un regolamento urbanistico.
3. Nell'interesse collettivo ci si attende un altro sforzo, con le osservazioni a questo piano. I cittadini, in questa fase, hanno la possibilità di verificare le loro attese e di avanzare le eventuali proposte di rettifica. Di contribuire ancora, per migliorare questo strumento di pianificazione tanto atteso, che costituisce il punto di partenza per quell'inversione di tendenza necessaria per portare Montespertoli verso uno sviluppo sostenibile.
4. Il piano fissa delle regole e stabilisce prescrizioni che dovranno essere perseguite negli atti di governo del territorio. Per attuarle, però, ci vuole la collaborazione di tutta la collettività ed in modo particolare quella degli operatori professionali.