



FORNACETTE, LUCARDO  
MONTALBINO



# Statuto di Montalbino - Fornacette - Lucardo

## Vocazione agricola del territorio: agricoltura multifunzionale di qualità come produttrice di bene comune



### Aree agricole

Sostegno alle piccole aziende agricole locali

Agricoltura di qualità per le piccole e grandi aziende agricole

Favorire la produzione biologica e allargare la rete dei G.A.S (gruppi di acquisto solidale)

Arrestare l'abbandono del territorio

Bloccare l'uso delle recinzioni agricole

### Annessi agricoli

Limitare la deruralizzazione degli annessi agricoli e vincolare i cambiamenti di destinazione d'uso

Favorire la possibilità di costruire gli annessi agricoli di qualità per chi lavora la terra

Bloccare la realizzazione di annessi per chi non è agricoltore



## Tranquillità e percorribilità dei borghi e della campagna. La rete della mobilità dolce e le relazioni territoriali sovracomunali

Percorribilità pedonale del Virginio e del Virginiolo

Percorribilità della rete delle strade vicinali e campestri

Manutenzione pubblico-privato delle strade vicinali e campestri

## Qualità ambientale. Garantire la qualità e la sostenibilità ambientale del territorio (ambiente, acqua, energia)

Salvaguardia dell'acqua come bene pubblico

Recuperare le fonti e le sorgenti e garantire la potabilità delle acque

Salvaguardia dell'assetto idrogeologico

Bilancio idrico ed energetico sostenibile

Arrestare la realizzazione di piscine private

Recupero delle acque meteoriche

Incentivare l'uso delle fonti di energia rinnovabile





## Conservazione e valorizzazione del paesaggio. Il paesaggio come bene comune e valore aggiunto del territorio

Salvaguardia e valorizzazione della viabilità storica Bloccare la realizzazione di strade nuove  
Mantenere e salvaguardare le strade di crinale e le visuali paesistiche

Valorizzazione dei luoghi storici

Bloccare la realizzazione della cava di Polvereto

### Parco fluviale

Limitare le edificazioni e le recinzioni lungo i fiumi Virginio e Virginiolo

Salvaguardia e valorizzazione del Virginio e del Virginiolo

Conservazione e valorizzazione dei percorsi pedonali lungo il Virginio e il Virginiolo

## Valorizzazione del patrimonio costruito: costruire meno e meglio

Tutela e recupero delle caratteristiche architettoniche, costruttive, materiali e morfo-tipologiche degli edifici tradizionali

Definire statuti differenziati legati alle caratteristiche dei diversi borghi

Preservare totalmente il borgo di Lucardo e il suo territorio di riferimento

Vincolare i cambiamenti di destinazione d'uso per gli edifici storici di pregio

Vincolare i cambiamenti di destinazione d'uso degli annessi e delle case coloniche ad una porzione definita di territorio agricolo Bloccare gli abusi edilizi legati agli annessi agricoli

Evitare l'uso delle recinzioni di proprietà nelle ristrutturazioni delle case coloniche

Definire regole morfo-tipologiche per gli interventi di nuova urbanizzazione

Evitare la realizzazione di nuovi insediamenti sui crinali e dare la possibilità di costruire nei fondovalle nel rispetto dei fiumi

Favorire la realizzazione di edilizia popolare in autocostruzione con criteri di bioedilizia nel rispetto del paesaggio

## Necessità di spazi pubblici e servizi. Una rete dei servizi come elemento principale per dare centralità ai luoghi

Incentivare il trasporto pubblico tra le frazioni Migliorare i percorsi urbani

Realizzare nuova edilizia scolastica e ambulatori medici

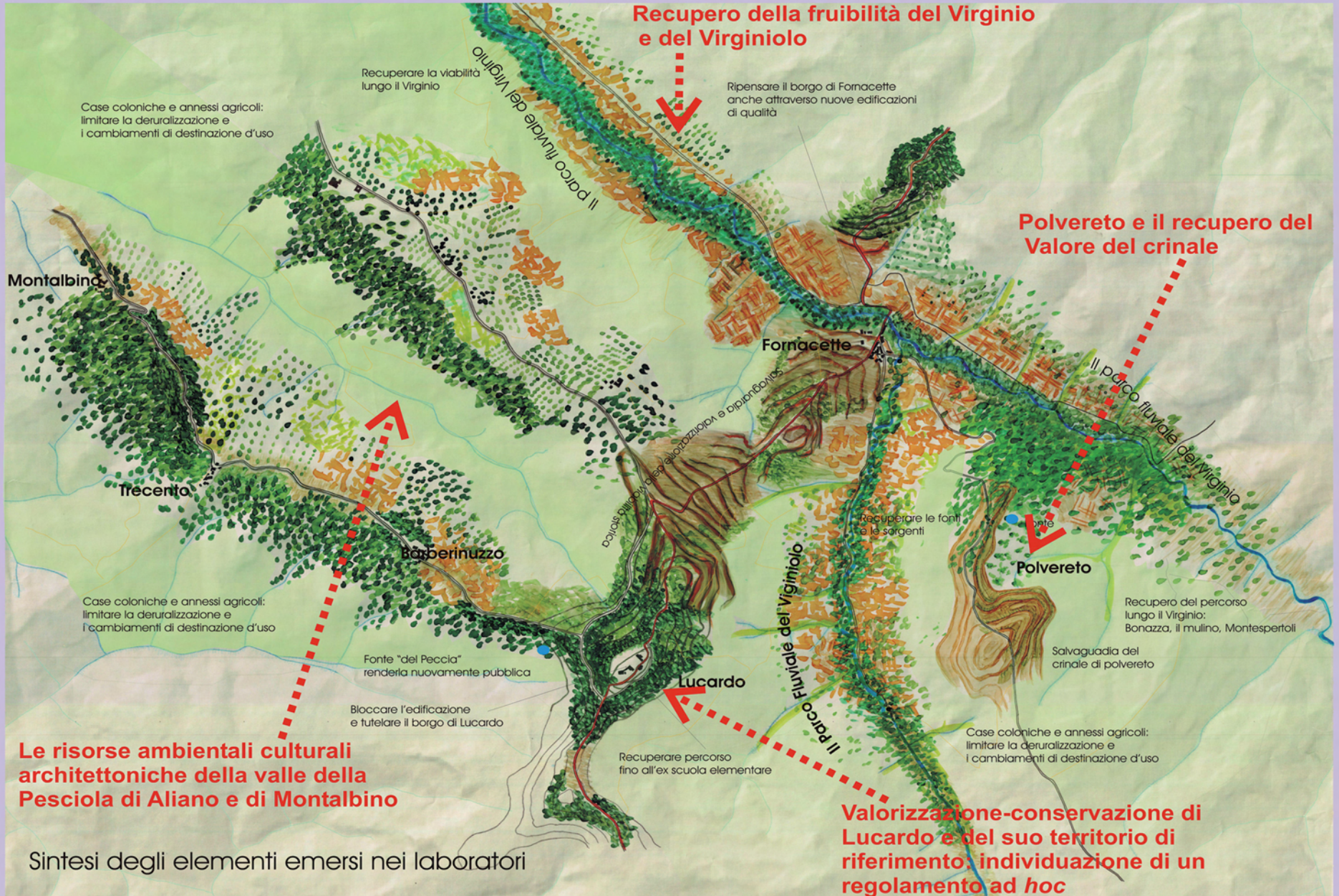
Incentivare le attività culturali rivolte ai giovani

Realizzazione della rete del metano, dell'acqua, dell'ads





# Mappa di comunità di Montalbino - Fornacette - Lucardo







Catasto leopoldino (1823)



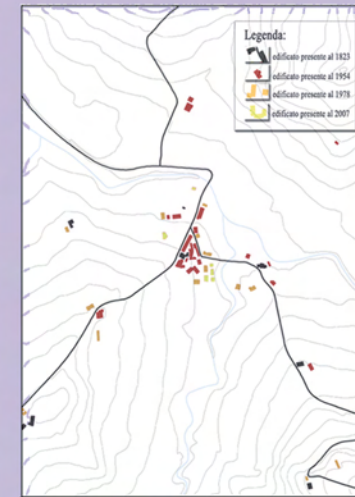
Volo GAI (1954)



Foto aerea (1978)



Foto aerea (2007)



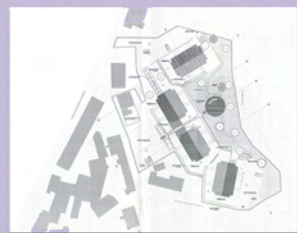
Carta della periodizzazione

## Proposte sulle trasformazioni urbane di Fornacette



Regola insediativa

La proposta presentata :  
In attuazione della scheda ricognitiva (oggi congelata) è stata oggetto di un laboratorio e i materiali sono stati forniti dai progettisti che durante i laboratori hanno anche illustrato il progetto



Simulazione 3D della proposta presentata all'amministrazione



Dai laboratori non è emersa una visione univoca rispetto ai nuovi interventi di edificazione già presenti nella variante ricognitiva.  
Alcuni abitanti non sono a favore altri invece li ritengono opportuni.

### Favorevoli

La ritengono occasione di riqualificazione urbana specie l'intervento A/B che potrebbe portare ad un alleggerimento del traffico.



### Contrari

Ritengono che data la scarsità della risorsa idrica sia necessaria fare una valutazione della quantità di risorsa disponibile per definire l'entità e la fattibilità dei nuovi interventi

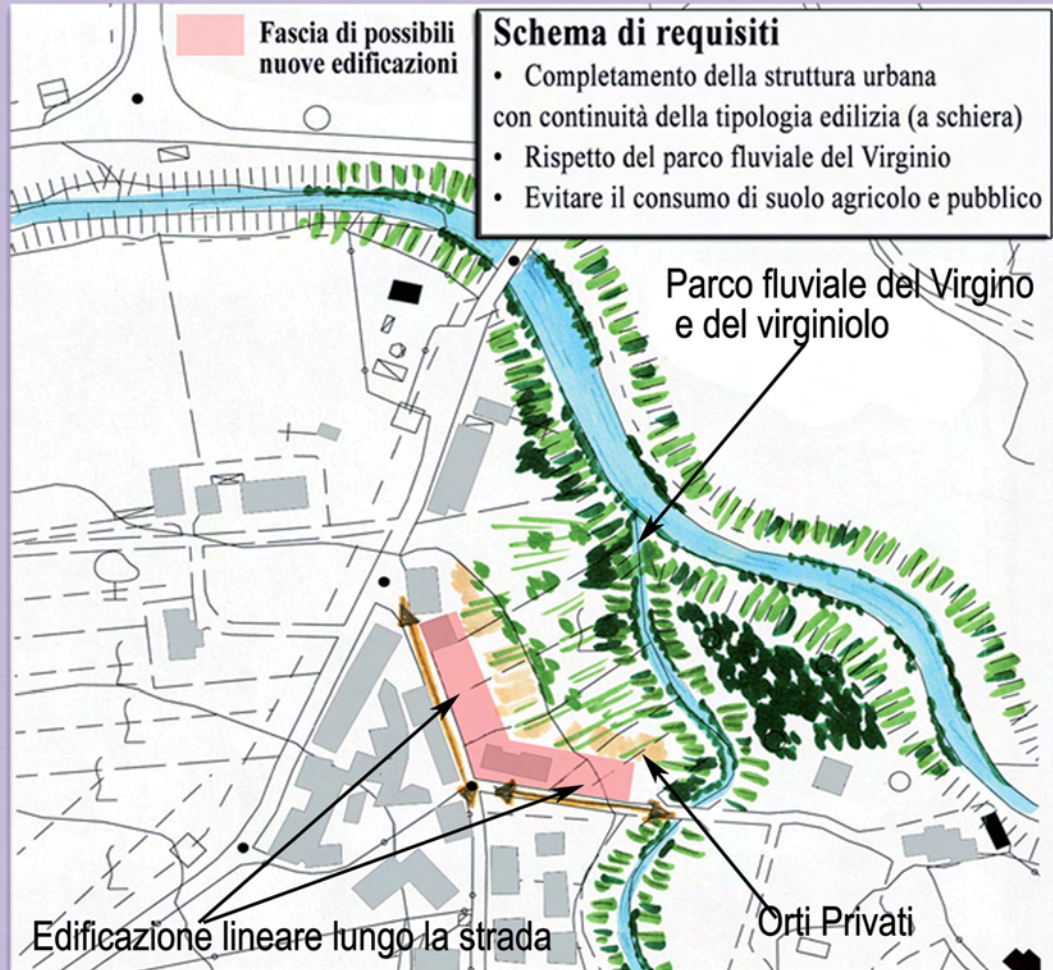
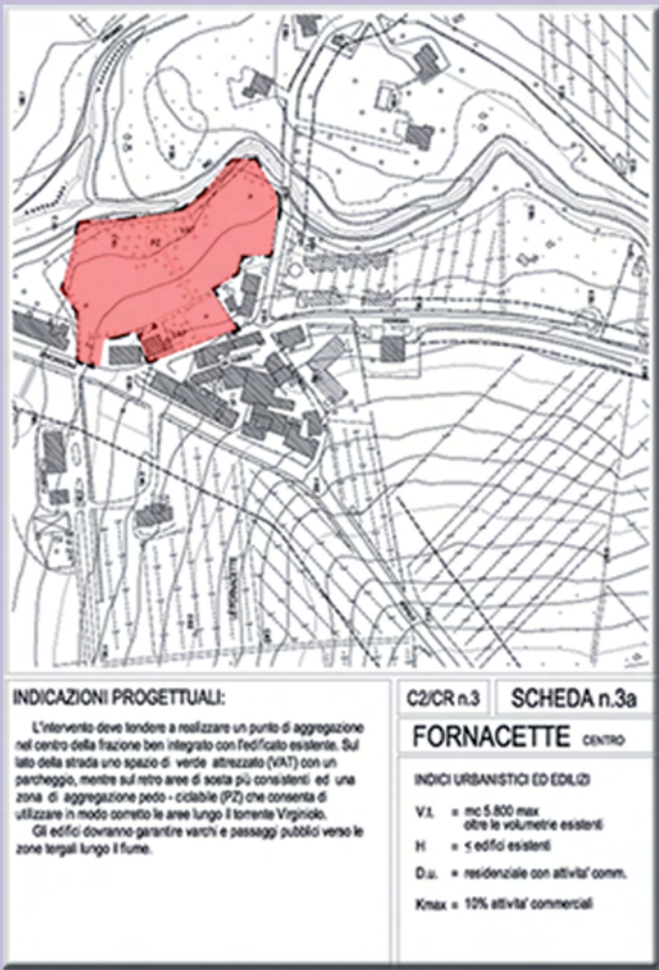


Scheda 3a e 3b della Variante Ricognitiva



Criteria emersi nei laboratori e non verificati fino ad ora con i cittadini.  
Da svilupparsi nei successivi processi partecipativi a proposito di progetti puntuali







# Polvereto e il recupero del valore del crinale

"...il colle di Polvereto è un posto fantastico, il quale è stato completamente rovinato da escavazioni abusive di materiali inerti..."

"... qualche anno fa il comune aveva dato una nuova autorizzazione in modo da livellare completamente monte Termini e successivamente fare nuove edificazioni, per fortuna che questo progetto è stato bloccato..."

Fonte sottostante Monte Termini



Processo di naturalizzazione dopo l'escavazione



Vegeta da Monte Termini verso Cellole



Vista della chiesa di Polvereto, San Michele



A sinistra Santa Maria Novella e a destra Lucardo

Pannelli solari installati su una pensilina

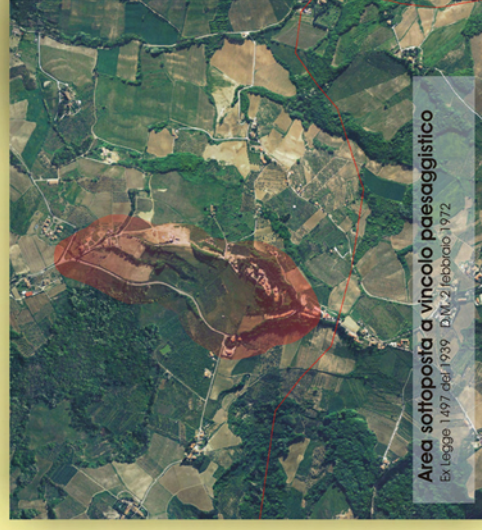


Parco fluviale del Virginio

Parco fluviale del Virginio



# Valorizzazione-conservazione di Lucardo e del suo territorio



**Area sottoposta a vincolo paesaggistico**  
Ex Legge 1497 del 1939 D.N.2 febbraio 1972

**1. Valorizzazione di Poggio Pagano** Parco urbano archeologico. L'uso del parco è stata una decisione del Comune di Lucardo, in collaborazione con il Comune che recentemente ha acquistato l'area. I proprietari (Soc. La Giustizia) hanno sottoposto la stessa convenzione. Il deposito di materiali edili che attualmente rappresenta un problema di dissesto idrogeologico. Durante i lavori si sta recuperando l'area archeologica. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo.



**2. Realizzazione di interventi di consolidamento e miglioramento del territorio** in quanto a tutti gli interventi di miglioramento del territorio di Lucardo e caratterizzati da un tipo di intervento che dovrebbe essere finalizzato, seguendo gli esempi delle buone pratiche già avviate.



Primo  
Dopo

**3. Bloccare le nuove edificazioni a Lucardo e nel suo territorio** Il territorio del centro storico di Lucardo è stato realizzato recentemente all'interno di un vincolo paesaggistico. L'intervento ha fortemente alterato il paesaggio e ha generato problemi di dissesto idrogeologico. Durante i lavori si sta recuperando l'area archeologica. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo.



**4. Recupero dell'ex-scuola per farne un centro pubblico multifunzionale** Nel locale di un edificio contornato dall'amministrazione comunale, il centro storico di Lucardo è stato realizzato recentemente all'interno di un vincolo paesaggistico. L'intervento ha fortemente alterato il paesaggio e ha generato problemi di dissesto idrogeologico. Durante i lavori si sta recuperando l'area archeologica. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo.

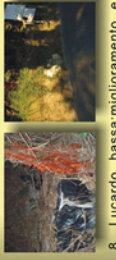
**5. Recupero e intubamento delle acque pluviali del borgo** La via Cristoforo Colombo è una via principale del borgo che soffre da un sistema di gestione delle acque meteoriche che è stato realizzato in modo non corretto. L'intervento ha fortemente alterato il paesaggio e ha generato problemi di dissesto idrogeologico. Durante i lavori si sta recuperando l'area archeologica. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo.



**6. Indicazioni sulla rete dei servizi** La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL. La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL. La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL. La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL.



**7. Miglioramento e potenziamento della rete fognaria** La rete fognaria attuale è insufficiente e obsoleta e il progetto prevede la realizzazione di un sistema di gestione delle acque meteoriche che è stato realizzato in modo non corretto. L'intervento ha fortemente alterato il paesaggio e ha generato problemi di dissesto idrogeologico. Durante i lavori si sta recuperando l'area archeologica. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo.



**8. Lucardo bassa: miglioramento e valorizzazione** Oltre alle opere volte al convogliamento delle acque meteoriche, il progetto prevede la realizzazione di un sistema di gestione delle acque meteoriche che è stato realizzato in modo non corretto. L'intervento ha fortemente alterato il paesaggio e ha generato problemi di dissesto idrogeologico. Durante i lavori si sta recuperando l'area archeologica. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo. Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano-Lucardo.



**9. Case coloniche e annessi agricoli:** La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL. La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL. La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL. La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL.



**Indicazioni per il regolamento del borgo**

Reglamentare i prospetti che si affacciano sull'esterno

recupero acque piovane

reglamentare gli infissi

non innalzare

permeabilità della corte

Diritto di passo

Non fronzolare la corte

Pianificare la gestione ordinaria e straordinaria del territorio







# Valorizzazione-conservazione di Lucardo e del suo territorio



## 1. Valorizzazione di Poggio Pagano: Parco urbano archeologico

L'idea del parco, promossa dall'associazione Italia Nostra, è stata da tempo discussa con il comune che recentemente ha acquisito l'area. I proprietari (Soc. La Ginestra) l'hanno ceduta tramite convenzione. Il deposito di materiali edili che attualmente occupa Poggio Pagano cambierà ubicazione appena il Comune lo richiede. Esistono quindi tutte le condizioni per la sua realizzazione.

Il progetto prevede la realizzazione di un sentiero di collegamento Poggio Pagano - Lucardo alto. Si tratta di un'azione, che ha coinvolto un gran numero di persone, che si pone all'interno di una iniziativa più ampia: "Tutela del territorio: il colle e il castello di Lucardo".



## 2. Realizzazione di interventi di consolidamento e miglioramento forestale ambientale tramite tecniche di ingegneria naturalistica

Il territorio di Lucardo è caratterizzato da diverse forme di dissesto che dovrebbero essere risanate seguendo gli esempi di buone pratiche già avviate.



## 3. Bloccare le nuove edificazioni a Lucardo e nel suo territorio di riferimento

Il piano di recupero detto il "Boschetto" è stato realizzato recentemente all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico. L'intervento ha fortemente alterato il paesaggio e ha innescato problemi di dissesto idrogeologico. Durante i lavori è stata intercettata una vena acquifera le cui acque, oggi affioranti, periodicamente inondano gli edifici sottostati. I nuovi edifici hanno anche portato a degli smottamenti che creano problemi di stabilità e di circolazione.. Gli abitanti chiedono che, vista anche la scarsità della risorsa idrica, le acque vengano incanalate e recuperate e che vengano effettuate azioni

di recupero e consolidamento."Nella realizzazione del nuovo complesso è stato tralasciato di recuperare un vecchio pozzo esistente ed interrotta un'avena d'acqua presente, pertanto per evitare l'allagamento degli scantinati sono state installate delle pompe che regolarmente pompano via l'acqua gettandola nella fognatura, ci domandiamo, ma è giusto buttare un bene così prezioso vista la carenza idrica? Non sarebbe opportuno trovare il modo di utilizzare tale ricchezza per tutta la comunità?"



## 4. Recupero dell'ex-scuola per farne un centro pubblico multifunzionale

Nei locali di un edificio costruito dall'amministrazione comunale negli anni 70, un'ex-scuola mai entrata in funzione e oggi abbandonata, la popolazione propone l'apertura di un centro di ritrovo multifunzionale (centro sociale per giovani e anziani, poliambulatorio ecc.). L'edificio è già di proprietà pubblica e recentemente il comune ha acquisito anche il terreno circostante ceduto tramite convenzione dai proprietari (Soc. La Ginestra).

Gli abitanti chiedono che non venga messo in vendita e trasformato ad uso abitativo. Chiedono che venga destinato a funzioni sociali e non a civile abitazione. "La scuola è situata nell'area vincolata e non vogliamo che venga trasformata come i capannoni del Boschetto oggi trasformati in tanti appartamenti".



## 5. Recupero e intubamento delle acque pluviali del borgo

A causa della mancanza di un efficiente sistema di regimazione le acque pluviali del borgo alto scendono a valle provocando fenomeni di degrado e dissesto.

"La via Certaldese è priva di un sistema di regimazione delle acque meteoriche la cui carenza sta danneggiando i terreni sottostanti la



strada, dove durante le precipitazioni piovose l'acqua dilaga, arretrando smottamenti, inclinazioni di alberi, alcuni dei quali è stato necessario abbattere, nelle abitazioni entra l'acqua dalla strada perché le numerose asfaltature, strato su strato, hanno creato un effetto a schiena d'asino e hanno superato l'altezza del marciapiede e delle soglie. In fondo alla via Lucardo Basso è stata installata una griglia per il convoglio delle acque piovane, ma questa è di insufficienti dimensioni, pertanto la cascata d'acqua piovana che scende da Lucardo Alto arrivando lì in parte la aggira e in parte la salta”.



#### **6. Indicazioni sulla rete dei servizi**

- Tutto Lucardo è privo della rete metano presente invece nelle frazioni vicine
- La rete telefonica da spesso problemi e manca la linea ADSL
- Parte della rete Enel è aerea e fatiscente e durante l'inverno per il vento forte va via la luce (vecchi cavi che oscillano)
- La rete idrica non è sufficiente e spesso rimaniamo anche giornate intere senz'acqua e devono intervenire le autobotti per riempire la cisterna presente a Lucardo Alto, Spesso dai nostri rubinetti esce acqua marrone; sarà realmente potabile?
- Sarebbe opportuno che Enel e Telecom togliessero ed adeguassero gli innumerevoli cavi molti dei quali interrotti ed in disuso, presenti sulle facciate delle case
- Non vi è in alcun punto un luogo di ritrovo o un'area verde comunale con qualche panchina e qualche gioco per bambini, un locale da destinare ad uso pubblico, ad es. ambulatorio, riunioni, feste, ecc.



#### **7. Miglioramento e potenziamento della rete fognaria**

La rete fognaria attuale è insufficiente e degradata e il problema diventa ancora più grave se si relaziona agli interventi futuri: i lavori avviati nel borgo di Lucardo di ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso della villa, il palazzo e il frantoio e il recupero dell'ex-scuola.  
 “Le vasche fognarie esistenti, (a cui si allacciano già da anni tutte le

abitazioni della parte destra Certaldo della via Certaldese dal civico 1 al 29) sono completamente spaccate da più di 10 anni e praticamente a cielo aperto, con tutto ciò che ne può scaturire..., a queste l'amministrazione prevede di allacciare il complesso del Boschetto e anche l'edificio ex scuola, che probabilmente sarà venduto per farci nuove case. E dove andranno le nuove fognature previste per il nuovo complesso costruito in via Lucardo basso 42 scarica abusivamente, ..... nel tratto malandato di fognatura stradale lungo la via Certaldese km. 7 dove dovrebbero convogliarsi solo acque meteoriche e che finisce con un tubo a cascata a cielo aperto nei terreni sottostanti”.



#### **8. Lucardo bassa: miglioramento e valorizzazione**

- Oltre alle opere volte al convogliamento delle acque pluviali e al miglioramento della rete fognaria è necessario:
- spostare la fermata dell'autobus nell'area dove prima erano collocati i cassonetti e costruire una pensilina;
  - prevedere una migliore illuminazione stradale
  - prevedere due attraversamenti pedonali, prima e dopo la curva
  - conservare le colonne poste lungo la via certaldese (il progetto del parcheggio ne prevede l'abbattimento)
  - prevedere opere di moderazione della velocità lungo la via certaldese e la realizzazione di marciapiedi.
- “Nell'area dove prima erano i cassonetti della nettezza, alla fermata dello scuola-bus, si potrebbe montare una pensilina che potrebbe servire anche come fermata della Sita (che invece oggi è al ristorante 'le Grotte'). Le colonne poste lungo la strada, la cui demolizione è stata autorizzata col progetto del nuovo parcheggio, sono state salvate grazie all'intervento tempestivo di un'anziana signora che ha chiamato i carabinieri”.



#### **9. Case coloniche e annessi agricoli**

Vincolare le opere di ristrutturazione delle case coloniche e i cambiamenti di destinazione d'uso anche al territorio agricolo di pertinenza. Regolamentare la costruzione dei capanni ed evitare il loro cambiamento di destinazione.







## Le risorse ambientali culturali e architettoniche della Valle della Pesciola

Questa valle essendo una riserva di caccia, privata, non c'è mai stato nessun processo edificatorio, quindi tutte le coloniche più belle si trovano proprio qui...

... oggi potremmo dare un futuro a questa zona, di particolare interesse paesaggistico e patrimoniale, attraverso un recupero del percorso di fondovalle, tale che possa essere fruito da tutti... e inoltre interessante capire come la biodiversità possa essersi alterata nel corso degli anni...

Pieve di San Pietro in

Podere Girella

Manzano, piccolo borgo con chiesa, visibile dalla strada.

Podere dell'Inferno, abitato fino agli

Podere di Car-

Bosco sottostante a  
Lucardo di recente  
impianto

La strada che porta da Lucardo alla Pieve di S. Pietro, all'epoca era bianca, oggi è completamente asfaltata.





