

SEGNIAMO IL TERRITORIO

02.02.2023
1° TAVOLO TECNICO

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

TERRITORIO APERTO

VOCALIZIONE PREVALENTE
Funzione rurale: spirituale, con alcuni aspetti di servizio in centro.

SONDA AGRICOLA: FATTORIA, ATTIVITÀ...
dalla zona casalese all'attuale in campo coltivato.

TURISMO ITINERANTE NELLE AREE COLTIVATE
→ Sviluppo servizi e folto verde.
→ Rete infrastrutturale colleg. funzionale con?

PIAIOLE PUBBLICHE IN AREE PANDATE
- FAMIGLIE DIDATTICHE
- CONTATTO DIVERSE
- ...
→ si può fare
CASA PER SERVIRE

TURBONE → più forma sportiva PER PIANTARE L'ARBORETOLOGIO con SPER

PROBLEM NORMA REGIONALE

LOGGIATI → la Reg. ha imposto zon. di Langhe, ma non ha senso.

SI PREVEDEREBBE!
→ NO N. PIANI MASSIMI
→ NO DIM. MASSIMA AREE
→ SI INDEBOLISCE MASSIMO "CUBO IDEALE"
→ NO ONERI SU h. 270
→ NON CONSIDERARE SPESSE SOLAI COME VOLUME.

IL CALCOLO VOLUME
Su 270+20, SE fatto più alto non ppo. di più. Però la norma regionale non lo consente.

ELEMENTI PRESTAZIONALI (s. vent. no monoaffaccio) o QUANTITATIVI? - MARCHI -

CONSERVARE PICCOLI AVANTI VOLUMETRICI PER QUESTIONI IGIENICO-SANITARIE. I CPTI DIVERBIBERO "RESPIRARE"

LAVORARE QUALITÀ

COSA VI ASPETTATE DA UN NORMA? REGOLE (TANTE e ARTICOLATE)
o MANGLIO LIBERTÀ E PIAGOLA? - MARCHI -

FAREMO POSSIBILE

CHIEDERE UNA NON BSO FARE! → PERÒ L'IDEE DEVONO ESSERE POCHE. POCHE NO, MA CHIARI

TRA STATO E REG. c'è una GRAN TROPPI MORTE. IL POC è dove compiere.

- VOLUMETRIA - DISTANZE - SUL
il resto è in più.

LA NORMA CHE ANTI L'IDEA POLITICA!
→ il calcolo best. c'è
→ PROCEDURA CONTRIBUTI AREA ANCHE A CHI NON VUOL SUL TERRIT. (come il calcolo dei (scandali)
[impag. o RISPARMIARE A TUTTI I CONTRIBUTI]
→ livello di NTA non di scelta di AREA

AVVERTENZE! NON NECESSARIO RISCHIO IDRAULICO SOLO PER 40 PASTI AUTO

IMPORTANTE CONOSCERE L'IDEA POLITICA CHE STA SOPRA
Ad es. → A Fu. viene limitate il N. DI DANNI in centro per limitare i bus: è ASSURDO!

SCUOLE POLITICHE
- TRANS ECOLOGICA
- FONTI RINNOVABILI
- COM. ENERGETICHE!

STUDIO IDRAULICO PSI A MONTELUPPO NON CI SONO GRAD. PRECISORAM. CATTI... A MONTELUPPO NON IMPEDISCE IL CAMBIO D'USO E RICOVERISSE

"ALLA TIRANA finché il mondo" (1a delle Tirana alla villa Romana e un bel palazzo) LA FORTE TIRANICA di PAVONE TIRANICA IL TERRITORIO

CAMIONI, PULCI Sono a SE

AMMENTI DI VOLUME PICCOLI PER INDEBOLISCE IL RESPIRO
("o il respiro o il quantitativo")
FABBRICATI IN CENTRO STORICO... LE CATTI INTERNE SONO TERRA DI NEBBIANO.
CINEMA... CHIUSO DA TEMPO

CENTRO STORICO

AREE INCHIOSTRANO (distanti ex cinema)
BENEFICI ECONOMICI e VOLUMETRICI PER DEMOLIZIONE!

CENTRO INTERNE: PROVARE A TACCOLEGARE ESPRIMI PER RICOVER. AREE



DISEGNIAMO IL TERRITORIO

Percorso di partecipazione per la redazione del nuovo Piano Operativo Comunale di Montelupo Fiorentino

Primo tavolo di restituzione tecnica

Report dell'incontro
02/02/2023

Disegniamo la città è promosso dal Comune di Montelupo Fiorentino, con il contributo metodologico di Sociolab





Indice

| | |
|---------------------------|----|
| Premessa | 3 |
| Cos'è emerso | 5 |
| Scelte di indirizzo | 5 |
| Territorio urbanizzato | 6 |
| Territorio aperto | 9 |
| Infrastrutture e mobilità | 10 |
| Normativa tecnica | 11 |



Premessa

Giovedì 2 febbraio 2022 si è svolto il primo di due incontri dedicati al confronto con i tecnici e gli ordini professionali, nell'ambito del percorso di partecipazione *Disegniamo il territorio*, promosso dal Comune di Montelupo, con il contributo metodologico di Sociolab, per coinvolgere cittadinanza e portatori di interesse nella redazione del **nuovo Piano Operativo Comunale (POC) di Montelupo Fiorentino**.

A differenza degli altri incontri, che erano aperti alla cittadinanza nel suo complesso, questo evento era dedicato in modo specifico ai professionisti che lavorano sul territorio e ai rappresentanti degli Ordini professionali di natura tecnica (Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Periti Edili, ecc.), con l'obiettivo di **promuovere il dialogo tra i professionisti e l'Ufficio di Piano, impegnato nella redazione del nuovo strumento**, in merito agli indirizzi contenuti nell'Avvio del procedimento e alla definizione della bozza di apparato normativo destinata all'adozione.



Il laboratorio è stato un'occasione per conoscere gli indirizzi progettuali dell'Amministrazione contenuti nell'[Avvio del procedimento](#) e allo stesso tempo avviare la riflessione riguardo sia alle scelte strategiche del POC sia alle esigenze più di carattere tecnico-normativo.

Al laboratorio erano presenti oltre **20 persone, tra rappresentanti degli Ordini e professionisti operanti sul territorio**. Oltre al Sindaco, che ha portato i suoi saluti in apertura, e agli uffici tecnici dell'Amministrazione, erano presenti ai facilitatori Sociolab, era presente anche l'Arch. Giovanni Parlanti, progettista incaricato della redazione del POC.

Prima di lasciare la parola ai partecipanti, l'Arch. Parlanti ha illustrato gli obiettivi del piano contenuti all'interno dell'Avvio del procedimento illustrando in particolare la [Tavola 02 - Trame urbane](#). Per un approfondimento in merito alle scelte contenute all'interno del documento di Avvio si consiglia anche la lettura del [Documento programmatico](#).



Cos'è emerso

Scelte di indirizzo

Prima di entrare nel merito dei contributi tecnici, sono emerse due riflessioni di carattere generale che fanno leva sul metodo più che sul merito delle questioni attinenti la pianificazione comunale.

Si auspica, in primo luogo, che la procedura per i contributi (che aprirà tra la fine di febbraio e l'inizio di marzo del 2023) sia aperta anche a chi non è residente sul territorio, ovvero anche ai rappresentanti di Ordini e Collegi, al fine di rendere più proficuo possibile il dialogo con i professionisti e costruire uno strumento più in linea con le esigenze e dei tecnici.

Il secondo auspicio è quello di tradurre in norme il più possibile concrete l'impegno e le scelte politiche. L'esempio che viene fatto è quello dell'energia, un tema assolutamente centrale in questo periodo storico e che dovrebbe tradursi in norme efficaci per favorire la transizione ecologica, favorendo le fonti rinnovabili, la costruzione di comunità energetiche, ecc.



Territorio urbanizzato

#centro storico

Tra le questioni più problematiche all'interno del TU, si rileva la **scarsa attrattività** del centro storico come conseguenza della crisi del commercio (*"ci sono un sacco di fondi sfitti"*; *"Montelupo sta morendo"*) e si propone di intervenire con azioni di rilancio tese a **incrementare il numero di servizi e di locali**, citando l'esempio di San Miniato - dove negli ultimi anni si sono insediate diverse attività di somministrazione - che ha portato avanti una politica di questo tipo con notevole successo.

Al fine di recuperare parte degli edifici in disuso e favorire una maggiore attrattività del territorio dal punto di vista turistico, si propone di valutare l'ipotesi di un **albergo diffuso** nell'area del centro storico. In questo contesto i facilitatori di Sociolab hanno ricordato ai presenti che l'amministrazione ha promosso parallelamente al percorso sul POC un percorso di partecipazione specificamente dedicato al tema del rilancio del centro urbano che sta prendendo avvio proprio in queste settimane.



#parcheggi

Si sottolinea la carenza degli spazi di sosta, esortando l'amministrazione a prendere in considerazione la possibilità di **allargare leggermente il perimetro del territorio urbanizzato** per destinare a questa funzione qualche area in più.

#sammontana

Viene identificata come una delle zone più problematiche all'interno del TU, sia per la **carenza di servizi accessori alla residenza** o di adeguati spazi pubblici (*"un quartiere dormitorio"*, *"ci sono solo case"*), sia per le difficoltà dal punto di vista dell'**accessibilità**, dal momento che non esiste una pista ciclabile di collegamento con il centro e risulta difficile realizzarla dal momento che il sottopasso dell'autostrada è piuttosto stretto. L'ipotesi di riqualificazione del lago viene valutata positivamente, ma non viene giudicata sufficiente a migliorare la qualità complessiva dell'area, una parte di territorio che andrebbe *"ricucita"* con interventi sulla viabilità (*"un percorso verso il centro che tocchi vari punti di interesse"*) e con il potenziamento dei servizi di zona. Viene poi citata l'area tra via Maremmana e la FI-PI-LI come luogo *"critico"* per il fatto di essere intercluso tra due infrastrutture, sebbene non vengano fornite indicazioni su possibili destinazioni d'uso o interventi.



#aree produttive

L'area delle Pratella viene ritenuta complessivamente adeguata alle esigenze delle aziende. Vengono considerate più critiche invece quella di **Camaioni**, dove in virtù anche delle modalità con cui si è sviluppata l'area, esiste un mix di funzioni (produttivo, commerciale, artigianale) che *“funziona”* anche se mancano i servizi, e soprattutto quella di **Samminiatello**, che viene percepita come *“slegata dallo Sviluppo di Montelupo”* e dove viene evidenziata la presenza di numerose attività produttive chiuse. In quest'area, inoltre, esistono alcune problematiche di carattere idraulico che rendono difficile l'utilizzo del piano terra, motivo per cui la riattivazione e/o la riconversione dell'esistente è resa più difficile. Sebbene questo sia un problema noto e che non dipende dai piani urbanistici comunali, si sottolineano le potenzialità di quest'area per accogliere funzioni più urbane: *“sono tanti e non dipendono dal poc, ma è un peccato perché sarebbe una zona molto richiesta per la residenza”*. A questo proposito alcuni partecipanti propongono di valutare la possibilità di prevedere incentivi volumetrici per gli interventi in quell'area, in modo da «compensare» le difficoltà procedurali ed economiche legate alla normativa di sicurezza idraulica e non pregiudicare così il pieno utilizzo dell'area.



#ambrogiana

Menzionata in più occasioni come un intervento strategico e potenzialmente molto importante per rilanciare l'area urbana di Montelupo, si propone di valorizzare la villa dell'Ambrogiana attraverso la creazione di uno **spazio per eventi** all'interno del giardino che consenta di realizzare concerti, spettacoli e altre attività di carattere culturale.

Territorio aperto

#turismo rurale #didattica #beni comuni

Considerata la presenza di numerosi edifici abbandonati all'interno del territorio aperto e, al contempo, la volontà da parte dell'amministrazione di favorire l'insediamento di funzioni non residenziali, diversi partecipanti sottolineano l'importanza di una maggiore diversificazione delle destinazioni d'uso consentite per i fabbricati rurali e per le aree limitrofe, come ad esempio le **fattorie didattiche o forme meno tradizionali di alloggio turistico** (tende mobili, agricamping, case sugli alberi, ecc.).

È proprio seguendo questo ragionamento che, confermando quella agricola come la vocazione prevalente di questa parte di territorio, si propone di **favorire il turismo rurale e quello cosiddetto «itinerante»** tramite azioni di vario tipo: la creazione di piazzole pubbliche in aree panoramiche, il **recupero dei sentieri collinari e dei fondovalle** (viene citato



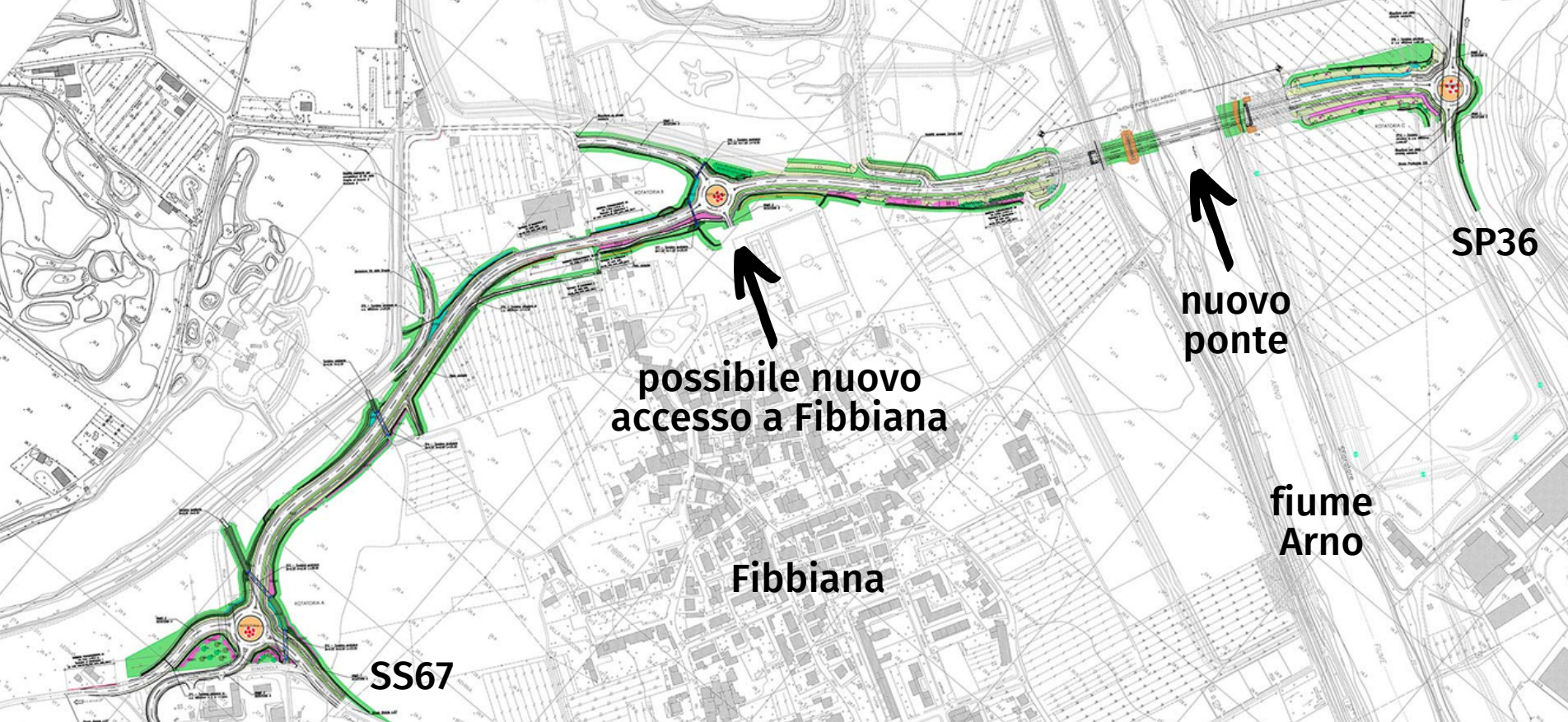
ad esempio, il percorso tra Malmantile e il fondovalle del rio Schifanoia) o la stipula di **contratti di fiume** come strumento di cura e manutenzione del territorio, nonché di possibile coinvolgimento delle realtà associative locali: viene citato il contratto di fiume del Pesa - già in essere - attraverso il quale *“si potrebbe riqualificare l’area sportiva del Turbone, inserendo spazi per l’associazionismo”*.

Infrastrutture e mobilità

#viabilità carrabile

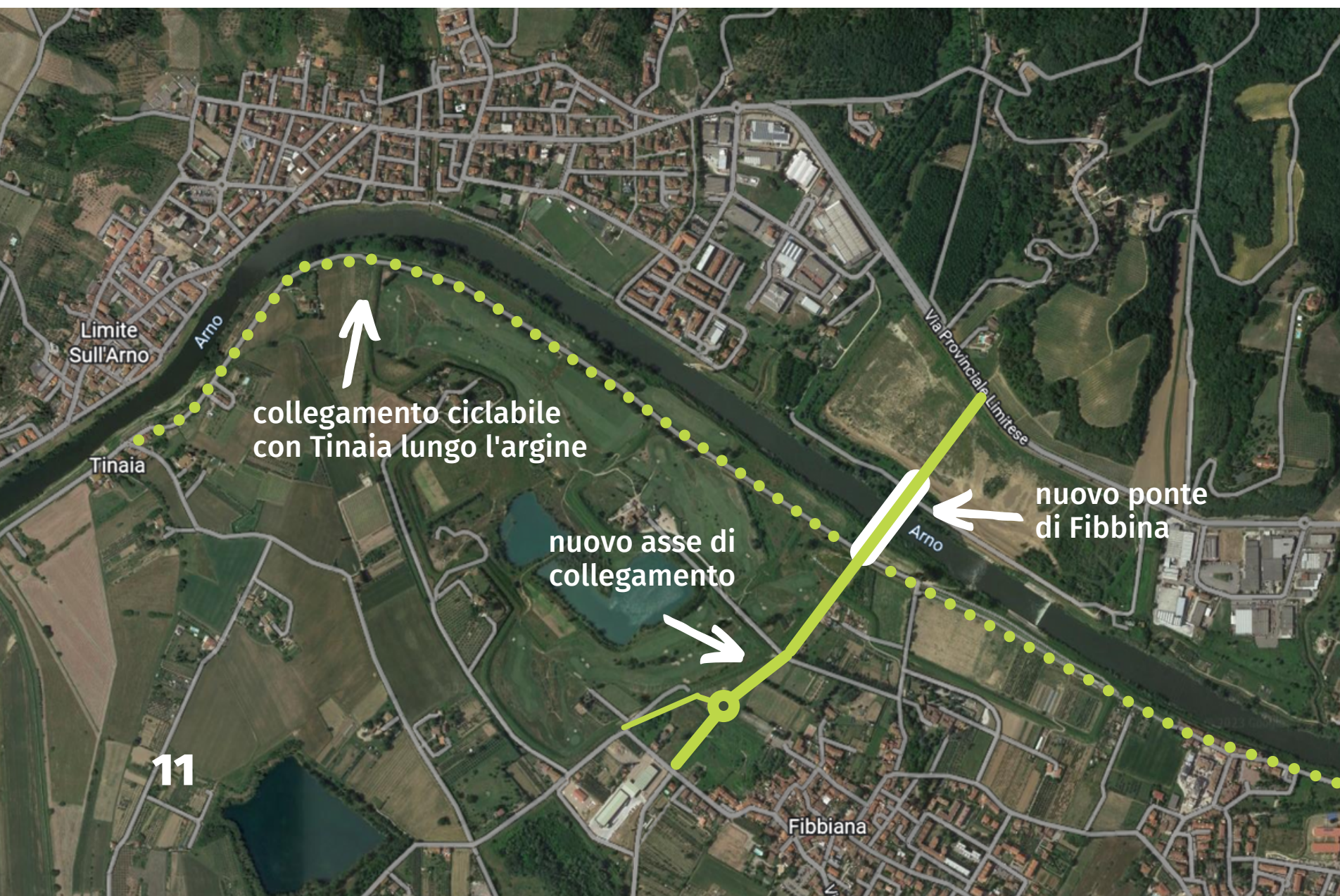
Si segnala la nota questione della congestione del traffico in prossimità del **sottopasso ferroviario adiacente alla Stazione**, rispetto alla quale si segnala che, se il nuovo ponte di Fibbiana non venisse realizzato in tempi rapidi, *“si dovrebbe riflettere dell’allargamento del sottopasso esistente”*. Viene posta anche la questione della **viabilità in località La Torre**, anche a seguito dell’intervento di recupero e realizzazione del nuovo complesso di social housing Lux Living, rispetto alla quale si auspica una soluzione che eviti l’ingolfamento una volta che le case saranno tutte abitate. Per l’area di Samminiatello si citano invece i noti problemi di accessibilità e parcheggio, rispetto ai quali viene visto positivamente l’obiettivo dell’Amministrazione di realizzare un nuovo parcheggio e un collegamento carrabile con la Statale 67.





#percorsi ciclopedonali

Viene messo in evidenza che sarebbe importante realizzare un **collegamento ciclopedonale efficace tra Empoli e Montelupo**. Al momento esiste un percorso sull'argine dell'Arno, già parzialmente interrotto in alcuni punti (da Tinaia a Empoli), e che rischia di esserlo ancora di più a causa dall'arrivo del ponte di Fibbiana: si vorrebbe migliorare il tracciato lungo l'argine rendendolo continuo e uniforme, al fine di favorire la connessione tra il centro di Empoli e quello di Montelupo, con approdo all'Ambrogiana.



normativa tecnica

#livelli prestazionali

In linea generale, la maggior parte delle persone presenti si è espressa a favore di una **semplificazione della normativa tecnica**, verso una generale riduzione delle prescrizioni ma a favore di una maggiore efficacia e chiarezza delle stesse. Secondo alcuni partecipanti, sarebbero sufficienti pochi parametri (volume massimo, distanze dai fabbricati limitrofi e superficie utile lorda) e alcune **indicazioni di massima in merito alla qualità edilizia degli interventi** (un esempio, apprezzato dai presenti, è il «no» agli alloggi monoaffaccio, che riduce l'aerazione degli ambienti), favorendo il più possibile il dialogo tra l'Amministrazione e i professionisti in fase di progettazione.



“Bisogna chiarire cosa non si può fare, i «no» devono essere pochi ma chiari. Tra Stato e regione ci sono già troppe norme: il POC non deve complicare ulteriormente il quadro”.

#centro storico

Stante il progressivo spopolamento del centro, si propone di intervenire con una serie di incentivi che possano **spingere i proprietari a intervenire sugli immobili esistenti**, creando le condizioni per andare a sanare anche alcune criticità dal punto di vista igienico-sanitario, come la presenza di corti interne anguste o spazi abitativi non idonei:

- concedere **piccoli aumenti di volume**, senza che sia possibile aumentare il numero delle unità immobiliari, da applicare anche alla categoria T7 dell'attuale Regolamento Urbanistico (Tessuto costituito prevalentemente da edifici multipiani in linea, a corte o a palazzine, di recente formazione);
- nel caso di edifici di scarso pregio, incentivare la **demolizione con ricostruzione** attraverso benefici economici e/o volumetrici;
- utilizzare l'**esproprio “puntuale”** su edifici o corti interne per creare percorsi di collegamento tra spazi e luoghi del centro.



#oneri urbanistici

Per favorire la qualità edilizia degli interventi, viene inoltre citata l'esigenza di slegare il più possibile il calcolo degli oneri urbanistici dall'altezza dei piani o dalla dimensione di solai e pareti esterne. Secondo alcune persone presenti, ad esempio, si dovrebbe favorire la progettazione di ambienti più spaziosi non pagando oneri su altezze maggiori di quella minima di 2,70 metri. Trattandosi di questioni che non competono direttamente al POC, bensì alla normativa regionale, si chiede all'Amministrazione di farsi portavoce di queste istanze più che di introdurle nello strumento in corso di redazione.