

Comune di Montelupo Fiorentino

PROVINCIA DI FIRENZE

PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE

Approvato con D.P.G.R. n. 104 del 26/03/1998

Arch. Romano Viviani, incaricato esterno; Arch. Silva Niccolai, responsabile servizio urbanistico; Arch. Riccardo Manetti e Arch. Giovanni Migliori, dell'Ufficio di piano; Dr. Geol. Eros Aiello, geologo; Arch. Silvia Viviani ha collaborato alla prima stesura.

dicembre 1997

(modificato a seguito delle osservazioni accolte)

Indice

| | | | |
|-----|--|----|-----|
| 1. | Il piano strutturale (a cura dell'arch. Silvia Viviani) | p. | 3 |
| 2. | Invarianti strutturali | p. | 5 |
| 3. | Obiettivi generali | p. | 7 |
| 4. | Il territorio | p. | 8 |
| 5. | Sistemi e subsistemi territoriali, unità territoriali organiche elementari | p. | 12 |
| 6. | Popolazione e abitazioni | p. | 14 |
| | <i>Censimento del 1991</i> | p. | 14 |
| | <i>Confronto fra censimenti</i> | p. | 18 |
| | <i>La situazione oggi</i> | p. | 21 |
| 7. | Verifiche in riferimento agli atti di programmazione e pianificazione regionali e provinciali, al Piano territoriale di coordinamento provinciale, al coordinamento degli strumenti urbanistici comunali e alla deliberazione programmatica comunale: conoscenze, obiettivi. (a cura dell'Arch. Silvia Viviani) | p. | 22 |
| 8. | Le conoscenze: gli elaborati e la traduzione nel piano strutturale | p. | 26 |
| 9. | Contenuti del piano strutturale 44 | p. | |
| | <i>A) Il territorio aperto</i> | p. | 45 |
| | <i>Articolazioni del territorio aperto</i> | p. | 47 |
| | <i>B) Il sistema insediativo (territorio edificato)</i> 75 | p. | |
| | <i>C) Il sistema infrastrutturale</i> | p. | 77 |
| 10. | Normativa - Statuto dei Luoghi | p. | 78& |
| 11. | Dimensionamento | p. | 89 |
| | <i>1. Criteri generali per il dimensionamento</i> | p. | 89 |

Comune di Montelupo Fiorentino

PROVINCIA DI FIRENZE

PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE

1. Il piano strutturale (a cura dell'Arch. Silvia Viviani)

Ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 5/95, il piano strutturale contiene, fra l'altro, gli obiettivi da perseguire e la individuazione dei sistemi e dei subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire detti obiettivi.

Inoltre: **gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali** di cui all'articolo 32 della predetta legge, **gli indirizzi per la parte gestionale e per l'attuazione, le salvaguardie, lo statuto dei luoghi** che raccoglie gli elementi dell'inquadramento di cui al sesto comma dell'articolo 5 della citata legge (invarianti strutturali da sottoporre a tutela) nell'ambito dei sistemi ambientali con riferimento ai bacini idrografici e dei sistemi territoriali, rurali e montani.

In particolare: gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del ps consistono nella individuazione delle invarianti, nella divisione del territorio in unità territoriali organiche elementari corrispondenti ai subsistemi, nella **definizione delle dimensioni massime** ammissibili degli insediamenti e delle infrastrutture e servizi in ogni unità.

E ancor più in particolare: la individuazione delle invarianti si ha tramite la definizione della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali anche in riferimento ad ogni unità territoriale o a loro parti, e della specificazione della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali (L. 431/85 art. 1/bis).

Si ritiene che la successione delle definizioni di invarianti, sistemi, sub sistemi e unità elementari caratterizzi il piano strutturale restituendone i caratteri innovativi prevalenti rispetto alle tradizionali operazioni di formazione del PRGC. Il percorso usuale dalla conoscenza alla zonizzazione e alla definizione normativa, per quanto arricchito di contenuti e di rappresentazioni, tipico dei piani riferiti al precedente quadro normativo e procedurale, è modificato profondamente secondo i seguenti aspetti:

- la articolazione del processo di pianificazione in più livelli e strumenti;

- la diversa operatività dei differenti strumenti.

Il processo di pianificazione moltiplica gli atti di piano, quello provinciale, a carattere territoriale, quelli comunali, urbanistici, a forte caratterizzazione, differenziati in riferimento alle diverse politiche territoriali: il Prgc, suddiviso nelle due componenti strutturale e operativa, gli atti di settore (finalizzati all'applicazione di leggi regionali di settore, quali la Lr 64/95 sulle zone agricole, o all'attuazione di mirate strategie urbanistiche, quali la suddivisione in ambiti, o alla realizzazione di opere di competenza comunale).

Le differenti procedure a cui sono soggetti i diversi atti ne comportano temporalizzazioni diverse nel tempo, cosicchè il territorio si articola in porzioni sulle quali si applicano stadi di vigenza differenziati.

Anche l'operatività degli atti, immediata per alcuni (come nel caso delle varianti specifiche o del regolamento urbanistico), o tradotta in salvaguardie (come nel caso del piano strutturale), disegna una mappa del territorio articolata.

Da quanto sopra consegue che **risulta fondamentale la definizione di un quadro delle politiche territoriali** tale da costituire riferimento certo (per quanto attualizzato al momento della sua formazione, e quindi comunque soggetto, in tempi successivi, a diversa formulazione) per le varie e diverse azioni.

Per tale definizione sono rilevanti il rapporto fra Ptc, piano territoriale, e Ps, piano urbanistico; e l'equilibrio fra Ps, scenario delle politiche e delle strategie, e Ru, quadro operativo delle scelte.

Affinchè l'innovazione sia tale, e rispondente al modello fin qui descritto, non sembra opportuno che i riferimenti (relativi alle finalità generali della pianificazione di cui al titolo I della LR 5/95) seguano i soli modelli conoscitivi e valutativi più consolidati, peraltro, per questo, già presenti nei piani più recenti.

Invarianti, sistemi e sottosistemi, unità organiche elementari, in altre parole, in quanto componenti del piano strutturale, dovrebbero rappresentare del territorio le componenti significative, che ne caratterizzano tutti i diversi aspetti, ricomposti in perimetrazioni e definizioni complesse e sintetiche: non articolate per tematismi, non univocamente riferite ai giudizi di valore, non riduttivamente finalizzate alla possibilità di trasformazione da un lato, all'obbligo di conservazione, dall'altro.

Secondo quanto fin qui esposto, la prima operazione del piano strutturale è il riconoscimento delle componenti, strutturali appunto, del territorio comunale.

Esse sono invarianti, comunque, indipendentemente dal valore che si può loro assegnare, dalle diverse caratteristiche fisiche e morfologiche alle differenti destinazioni funzionali.

2. Invarianti strutturali

Le **invarianti strutturali** intese come componenti territoriali identificative di Montelupo sono:

- 1) il fiume Arno
- 2) il torrente Pesa
- 3) la strada statale 67
- 4) la SGC Firenze-Pisa- Livorno
- 5) la ferrovia
- 6) la pianura dell'Arno
- 7) la pianura della Pesa
- 8) la collina nord orientale
- 9) la collina meridionale
- 10) la struttura insediativa prevalente nella pianura dell'Arno.

L'insieme di beni ambientali, architettonici, paesaggistici, archeologici, costituisce una serie di invarianti strutturali puntuali e diffuse, assimilate alla categoria di "bene", in quanto elementi naturali, storico-insediativi e territoriali per i quali è espresso un giudizio di valore che ne comporta usi e modalità di intervento tali da rispettare le caratteristiche valutate.

La definizione delle invarianti come sopra elencate risponde alla finalità generale dello sviluppo sostenibile, in base alla quale sono individuate le componenti strutturali del territorio, che indirizzano le configurazioni compatibili.

Il concetto stesso di tutela si amplia, a comprendere l'intero assetto territoriale, come peraltro conforme al metodo dello sviluppo sostenibile.

Per fare un esempio: il piano strutturale riconosce e sceglie di consolidare il sistema funzionale e insediativo (costituito dagli assi infrastrutturali e dall'abitato) che occupa la piana dell'Arno, assoggettando a tutela intesa come non suscettibilità di insediamento i

sistemi collinari e la piana della Pesa (salvaguardia, indirizzi per gli interventi e le funzioni in zone collinari), e a tutela intesa come riqualificazione funzionale e morfologica il sistema funzionale e insediativo suddetto (indirizzi per la trasformazione degli abitati, tutela dell'identità culturale degli abitati). Inoltre il piano individua le invarianti strutturali puntuali e diffuse, intese come 'beni', come repertorate dal Ptc e verificate a livello comunale, interne alle più ampie invarianti territoriali di cui sopra (esempio: il complesso dell'Ambrogiana o il territorio di Arnovecchio, bene storico-architettonico il primo, ambientale e paesaggistico il secondo).

In definitiva, l'intero territorio montelupino è considerato "maturo"; pertanto costituente complessivamente invariante, pur nelle sue modificazioni interne che non determinano mutamento della struttura, espressa dal piano.

Il territorio si identifica con l'insieme dei "luoghi" per i quali lo Statuto definisce obiettivi, strategie e indirizzi di gestione, organizzandoli in sistemi, sottosistemi e unità elementari ai fini della politica urbanistica comunale.

3. Obiettivi generali

Gli **obiettivi** generali del piano strutturale sono :

- la conferma e la trasformazione interna del sistema insediativo prevalente sito nella piana centrale dell'Arno, nell'articolazione funzionale e morfologica conseguente al suo sviluppo storico e riferita agli assetti attuali e previsti per lo sviluppo socio-economico (identità culturale e riqualificazione degli abitati (Samminiato vecchio e nuovo, centro storico, Montelupo nuovo, Erta Ambrogiana S. Quirico Torre, Fabbiana); sub - sistema denominato La Città;
- la conferma, la caratterizzazione funzionale e morfologica e l'addensamento del sistema insediativo a destinazione industriale sito nella piana dell'Arno fra la statale e la SGC (area industriale di Pratella), denominato Business Park (PTCP);
- la salvaguardia della funzionalità idraulica dei corsi dell'Arno e della Pesa;
- la conferma dei corridoi infrastrutturali e ambientali;
- il consolidamento dei nuclei insediativi minori sparsi, o "borghi esterni", che non si ritengono suscettibili di espansione (Sammontana nuova, Castellucci, Citerna, Viaccia e Camaioni nel sistema territoriale della piana d'Arno, nuclei prevalentemente residenziali di Bobolino nel sistema della collina meridionale e di Graziani, Le Grotte e Turbone nella piana della Pesa. In quanto ambiti da tutelare nel loro assetto attuale (Sammontana vecchio);
- la salvaguardia delle colline nord orientale e meridionale, valorizzandone l'articolazione conseguente alle diverse caratteristiche produttive legate alle risorse agricole, ambientali e di paesaggio;
- il riordino infrastrutturale per la miglior organizzazione della mobilità.

4. Il territorio

Le caratteristiche territoriali, funzionali e morfologiche riferite alle invarianti strutturali descrivono il territorio come segue:

1) per quanto riguarda i sistemi infrastrutturali e funzionali:

- il fiume Arno, la ferrovia, la strada statale 67 costituiscono un corridoio nella parte nord orientale del territorio;
- la ferrovia e la strada statale 67 si intersecano nella parte centrale della pianura dell'Arno mentre hanno andamento parallelo formando un corridoio nella parte occidentale della suddetta pianura;
- la strada statale 67 ha andamento parallelo al corso del fiume Arno in tutto il suo attraversamento del territorio comunale formando il confine meridionale del subsistema insediativo principale chiuso a nord dall'Arno che ne è anche confine amministrativo settentrionale;
- la SGC ha andamento speculare rispetto alla strada statale, alla quale si avvicina nella parte centrale della pianura dell' Arno, laddove si secano ferrovia e statale, e andando a formare una forbice doppia: verso ovest, di minori dimensioni, verso est, più ampia;
- proseguendo verso est, la SGC scende e segue il corso del torrente Pesa e con questo forma un corridoio;
- gli assi viari principali (strada statale e SGC) costituiscono confini strutturali di origine antropica, che sottolineano la configurazione del territorio conseguente alle sue caratteristiche fisiche, e che ne diventano assi funzionali e segni univoci di riferimento per lo sviluppo insediativo.

2) In riferimento ai sistemi territoriali e ambientali:

a) la pianura dell'Arno si articola in cinque sottosistemi:

- ad ovest, la porzione racchiusa fra strada statale e SGC/ferrovia, dove si situa l'insediamento industriale di Pratella;
- a nord ovest la porzione di Arnovecchio, parte del più ampio paleoalveo del fiume sito in Comune di Empoli;
- da nord est a sud ovest, la porzione più rilevante, racchiusa fra fiume e strada statale, tagliata dalla ferrovia longitudinalmente, dove si situa l'insediamento prevalente, costituito dagli abitati di Samminiato centro storico e nuovo, Montelupo centro storico e nuovo, Erta-Ambrogiana-S. Quirico-Torre, e Fibbiana; la cosiddetta Città;
- a sud ovest un'area triangolare, che comprende i nuclei di Sammontana nuova, a confine con il Comune di Empoli, e di Castellucci e della Viaccia;
- a nord est, la porzione più limitata, che consiste nel corridoio fiume/ferrovia/statale, fa da piede alla collina nord orientale, e dove si situa l'insediamento minore di Camaioni.

b) la pianura della Pesa ha sezione ristretta, perlopiù non urbanizzata, vi si trovano i nuclei minori di Graziani, Le Grotte e Turbone; è unitaria, sviluppata longitudinalmente verso sud est, ed è chiusa dal torrente da un lato e dalla SGC dall'altro per la sua maggior parte, mentre la porzione finale verso il confine sud orientale resta racchiusa fra torrente Virginio e collina.

c) le colline meridionale e nord orientale, seppure con caratteristiche ambientali e di paesaggio diverse, sono per lo più boscate, sostanzialmente integre nei caratteri insediativi e ambientali, e costituiscono risorse naturali da salvaguardare.

Le due colline si differenziano pur articolandosi in componenti strutturali che si ripetono omogeneamente: bosco, aree agricole di tipo produttivo (seminativi arborati, colture a vite, oliveti),

Entrambe si dividono in aree basse e aree alte, in funzione dell'andamento orografico.

La collina nord orientale ha una presenza boscata più massiccia e imponente, e una maglia insediativa più rada, di tipo puntuale, oggi prevalentemente utilizzata a fini agrituristici.

La collina meridionale, attraversata centralmente dalla valle del Turbone, ha una presenza boscata minore e più dispersa, insediamenti più consistenti (il centro storico di Sammontana, l'abitato di Bobolino, l'insediamento lineare di Pulica, vari complessi

spesso di grande interesse paesaggistico e storico) e più vaste aree coltivate, e si struttura, dal punto di vista del paesaggio e insediativo, sulle viabilità di crinale.

3) per quanto riguarda i sistemi insediativi

L'abitato si è sviluppato occupando prevalentemente la pianura dell'Arno. Qui, in continuità, si trovano i nuclei di Sanminiatello (centro storico e recente espansione), Montelupo (centro storico e recente espansione), Erta, il polo dell'Ambrogiana, S.Quirico, la Torre, Fibbiana, e gli addensamenti industriali di Pratella, Citerna. Il tratto terminale, nord orientale, della pianura dell'Arno è nuovamente occupato da un insediamento, quello di Camaioni. Nella parte sud occidentale l'insediamento produttivo di Castellucci e gli abitati di Sammontana nuova e della Viaccia.

La città si configura come insieme unitario e articolato ed è attraversata dalla ferrovia Firenze-Pisa, delimitata dalla strada statale n. 67, che costituisce asse urbano e che diviene strada mercato in corrispondenza dell'insediamento produttivo di Pratella.

I sistemi funzionali infrastrutturali composti dalla viabilità e dalla ferrovia costituiscono corridoi strutturali della città, e ne fanno parte integrante.

I centri minori sono prevalentemente di recente formazione: Le Grotte, Graziani, Bobolino si sviluppano secondo modelli diversi per i differenti strumenti e tempi di realizzazione (ad esempio Bobolino ha un tessuto unitario omogeneo che riflette la realizzazione in un tempo altrettanto unitario e compatto dell'edificazione).

Turbone, Pulica, Sammontana e Camaioni si sono sviluppati a partire da un'unità insediativa storicamente consolidata: a Camaioni le fornaci, a Sammontana la Villa Salingrosso, la fornace, la Pieve di S.Maria; a Turbone i mulini, le fattorie e la chiesa di SS.Ippolito e Cassiano oggi in territorio del Comune di Lastra a Signa ma originariamente nel piviere di Montelupo; a Pulica il nucleo di S.Maria a Pulica.

La presenza del corso dell'Arno ha informato la configurazione insediativa, a partire dalle necessità e modalità dei trasporti e dei collegamenti.

L'Arno è stato navigabile, fino a tempi recenti, e quindi ha costituito la maggior asta di collegamento, in diretto rapporto con Pisa e Livorno, per i rapporti fra queste e Firenze.

L'asse viario principale era la via Pisana, che seguiva in fondovalle l'andamento del fiume, e che nel tempo si è consolidata, riconosciuta asse fondamentale ancora nell'Ottocento (la via Regia Pisana), e poi diventata la strada statale toscano-romagnola n. 67.

Su questa viabilità si sono sviluppati i borghi e le fornaci, legati alle attività produttive

caratteristiche, della produzione di ceramiche e agricole, e alle singolarità ambientali: Camaioni, Samminiatello, il centro di Montelupo, il palagio degli Ambrogi trasformato dai Medici, S.Quirico, Fibbiana.

Seguì la costruzione della ferrovia, iniziata nel 1841, ancora una volta nel fondovalle, con percorso che in parte tagliava gli abitati, ma comunque ancora sostanzialmente a seguire il corso del fiume.

L'espansione continuava a crescere con modalità di ampliamento dei borghi esistenti, creando nuovi addensamenti anche fuori mura ove si localizzavano i siti industriali, ma sostanzialmente configurando quella che oggi si riconosce come la città, un insieme articolato che occupa il fondovalle e si attesta e si caratterizza sulle basi dei fasci infrastrutturali storici prima richiamati.

Fino a tutto l'Ottocento la situazione non subiva modificazioni ingenti, iniziate invece negli anni Cinquanta, con i piani di ricostruzione, con le ipotesi di variante alla ss 67 e con i programmi e i regolamenti per l'edificazione in rapido sviluppo. In questi anni stanno concludendosi le previsioni del PRG degli anni Settanta.

Del primo Novecento è la costruzione del primo ponte, di collegamento fra Montelupo e Capraia.

L'asse più recente, la strada di grande comunicazione Firenze - Pisa - Livorno, ancora una volta sfrutta i fondovalle segnati dai corsi d'acqua; seguendo prima il corso dell'Arno, e poi piegando verso sudest a seguire il corso della Pesa, e costituendo un confine invalicabile che oggi segna il passaggio dai sistemi di pianura a quelli di collina.

5. Sistemi e subsistemi territoriali, unità territoriali organiche elementari

Dalle relazioni fra le invarianti e al fine di conseguire gli obiettivi generali precedentemente elencati si originano quattro sistemi territoriali, articolati in sub - sistemi, aree di territorio aperto e unità territoriali organiche elementari.

I sistemi territoriali comprendono i sistemi insediativo, ambientale - paesaggistico, dei luoghi, infrastrutturale, delle funzioni.

| SISTEMI | SUBSISTEMI | UTOE | AREE DI TERRITORIO APERTO |
|-----------------------------|---|--|---------------------------------|
| 1) LA PIANA DELL'ARNO | 1.1) <i>la città</i> <i>(sistema territorio edificato)</i> | Sanminiato vecchio Sanminiato nuovo Montelupo vecchio Montelupo nuovo-Erta Erta- Ambrogiana- S.Quirico - La Torre Fibbiana | 2 - 3 - 4 |
| | 1.2) <i>Pratella</i> <i>(sistema territorio edificato)</i> | Citerna | |
| | 1.3) <i>Antinoro</i> <i>(sistema territorio aperto)</i> | Camaioni | 1 |
| | 1.4) <i>Arnovecchio</i> <i>(sistema territorio aperto)</i> | | 5 |
| | 1.5) <i>Sammontana</i> <i>(sistema territorio aperto)</i> | Sammontana nuova | 6 - 7 |

| | | |
|---|--|-----------------|
| | Castellucci Ponterotto | |
| 2) LA PIANA DELLA PESA | Le Grotte Graziani Turbone | 15 - 16 - 17 |
| 3) LA COLLINA NORD ORIENTALE | | |
| | <i>3.1) Antinoro-S.Vito</i> (<i>subsistema territorio aperto</i>) | 8 - 9 - 10 - 11 |
| | <i>3.2) Bozzeto</i> (<i>subsistema territorio aperto</i>) | 12 - 13 - 14 |
| 4) LA COLLINA MERIDIONALE | | |
| | <i>4.1) Botinaccio-Sammontana</i> (<i>subsistema territorio aperto</i>) | 18 - 19 - 20 |
| | Bobolino Sammontana vecchia | |
| | <i>4.2) Turbone</i> (<i>subsistema territorio aperto</i>) | 21 |
| | <i>4.3) Pulica</i> (<i>subsistema territorio aperto</i>) | 22 - 23 |
| | Pulica | |
| | <i>4.4) Virginio</i> (<i>subsistema territorio aperto</i>) | 24 - 25 |

6. Popolazione e abitazioni

- 1. Censimento del 1991**
- 2. Confronto fra censimenti**
- 3. La situazione oggi**

1. Censimento del 1991

I 10.064 residenti nel Comune di Montelupo al censimento del 1991, di cui 5.215 femmine, costituivano il 12,3% del totale dei residenti nei Comuni d'area: Capraia - Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo, Vinci.

Oltre la metà, per la precisione il 53,4% nel Comune di Empoli; a seguire Vinci (16,8%), Montelupo (12,37%), Cerreto Guidi (10,9%), Capraia - Limite (6,3%).

Uno degli aspetti di maggior interesse ai fini della pianificazione territoriale consiste nell'alta presenza della popolazione residente nei centri: Capraia - Limite 92,3%, Cerreto Guidi 61,1%, Empoli 91,0%, Montelupo 84,8%, Vinci 83,7%. Nell'intera area la popolazione residente nei centri ammonta all'85,8%.

Il fatto più significativo è la contiguità dei centri: Empoli, Spicchio e Sovigliana; Montelupo, Capraia - Limite, a costruire una realtà urbana che il coordinamento ha definito con una brillante metafora, città delle due rive. E' un fatto che i centri di qua e di là d'Arno, grosso modo tra Avane e Samminiatello sulla riva sinistra e tra Spicchio e Sovigliana e Capraia su quella destra, includono il 60% dell'intera popolazione residente dell'area (il 68% se si escludono i residenti nel Comune di Cerreto, i cui centri in effetti meno immediatamente possono considerarsi parte della città delle due rive). Un fenomeno urbano formatosi a iniziare dal dilagare di Empoli sui terreni a nord dell'Arno, in Comune di Vinci, e ancora in atto, per esempio con la recente realizzazione di insediamenti residenziali nella fascia abitata tra Arno e strada statale 67 in Comune di Montelupo. Il progressivo espandersi dei centri e dei nuclei, risalendo prima le strade esistenti poi occupando le aree interposte, l'assorbimento di nuclei e centri minori in un'unica realtà edificata, nella quale rimangono inglobati gli insediamenti antichi di piana e di collina, hanno dato luogo in un arco di tempo relativamente breve a una configurazione territoriale che ora va rifondando o cercando valori e qualità urbane complessive, pur con l'avvertenza, di cui la strategia politica del coordinamento si fa portatrice, di salvare da un'indiscriminata omologazione l'identità dei centri e nuclei che ancora quarant'anni fa

connotavano questo territorio.

Difatti, nell'intera area comprendente i cinque comuni presi in considerazione, le abitazioni occupate presenti in fabbricati costruiti prima del 1945 risultavano essere un terzo circa del totale di abitazioni occupate. Nel periodo tra il 1946 e il 1971, cioè tra boom edilizio parallelo al cosiddetto miracolo economico e i mutamenti di pianificazione urbanistica dovuti alla legge ponte (765/1967), ai decreti ministeriali e alla costituzione dell'ente regionale con la sua politica urbanistica (Linee del programma regionale di sviluppo economico, 1973, parte terza: Assetto del Territorio; e Orientamenti di politica urbanistica transitoria), viene realizzato il 43% delle abitazioni che al 1991 risultavano occupate.

Due terzi del patrimonio edilizio ha oggi e avrà sempre più col trascorrere degli anni, esigenze di miglioramento e di aggiornamento strutturale, tecnologico e abitativo. E' quanto gli occupanti delle abitazioni vanno facendo; interventi che debbono essere promossi e agevolati, assieme alla modernizzazione, in servizi attrezzature e impianti, degli insediamenti formatisi negli anni Sessanta e Settanta.

La maggior consistenza di patrimonio delle abitazioni occupate in fabbricati costruiti prima del 1946 si trova a Cerreto Guidi (42,27%); seguono Montelupo (37,1%), Capraia - Limite (35,6%), Empoli (30,5%), Vinci (29,7%).

Per il periodo 1946 - 1971 a Empoli le abitazioni occupate risultano essere oltre il 48%; il 39,1% a Vinci; il 38,1% a Montelupo; il 35,8% a Capraia - Limite; il 31,5% a Cerreto.

Malgrado indubbie differenze tra i cinque comuni si può concludere approssimativamente che un terzo dello stock di abitazioni occupate risale a prima del 1946, cioè è patrimonio cosiddetto storico, oltre un terzo appartiene al periodo 1946 - 1971 (ma si è visto che a Empoli si sfiora il 50%) e il restante è degli ultimi venti anni.

Tuttavia, sono dati che risalgono al 1991; a Montelupo si è avuta di recente una vivace attività edilizia, che illustreremo nella terza parte. In questo Comune le aree di nuova edificazione previste dal piano regolatore vigente stanno esaurendosi.

E' a questo assetto territoriale d'assieme che si debbono rapportare anche le considerazioni riguardanti la distribuzione della popolazione residente nelle case sparse. Nell'intera area costituita dai cinque comuni in esame, essa era del 9,0%, ma con non trascurabili differenze tra comune e comune. Il valore più alto si rilevava a Cerreto Guidi: 14,5%; il più basso a Montelupo: 5,9%. Tra i due estremi si collocavano Vinci, con l'11,1%, Empoli con l'8,1% e Capraia - Limite col 7,0%.

La presenza di popolazione nel territorio cosiddetto aperto (o extraurbano secondo altra dizione, o agricolo) è da valutarsi in relazione alle funzioni di questo territorio e alle attività che in esso si svolgono. Limitandoci al Comune di Montelupo è da rilevare la stretta connessione tra territorio aperto e territorio edificato, e in particolare del primo con il sistema di centri e insediamenti costituenti la città (cfr. in proposito lo statuto dei luoghi). Per siffatto motivo il piano strutturale li ha voluti considerare come due facce di una stessa realtà territoriale, che si integrano e interagiscono nei quattro sistemi territoriali individuati dal piano strutturale.

Ancora un dato significativo sull'argomento qui trattato; sull'area le abitazioni non occupate risultavano essere l'8,1% del totale di abitazioni occupate e non occupate, contro il dato provinciale del 10,8%. A Montelupo erano il 6,5%. Ma delle 2.406 abitazioni non occupate, il 59,3% erano effettivamente non utilizzate (1.428). Un terzo delle abitazioni non occupate ma utilizzate aveva uso per vacanza.

Per quanto riguarda le condizioni igienico sanitarie del patrimonio di abitazioni occupate abbiamo preso in esame le dotazioni di impianto di riscaldamento, centralizzato o autonomo, e di bagno, in quanto indicatori della qualità dell'abitazione.

Nell'area le abitazioni con impianto di riscaldamento ammontavano all'82,1% del totale, in misura leggermente inferiore al dato provinciale (83,7%). Quelle con bagno (in numero di uno o più) costituivano il 97,7% del totale, confermando la percentuale provinciale (97,9%).

Mentre la dotazione di bagno non dava luogo a sensibili differenze tra Comuni (Vinci 98,4%, Empoli e Cerreto Guidi 98,1%, Capraia - Limite 98,0%, Montelupo 96,9%) quella di impianto di riscaldamento mostrava qualche scarto: dagli 83,4% di Empoli, 83,3% di Montelupo e 82,5% di Vinci, ai 79,5% di Capraia - Limite e 77,6% di Cerreto Guidi.

Il complessivo soddisfacente stato abitativo, salvo naturalmente le situazioni di disagio sociale e di degrado, risultavano anche dal numero di componenti delle famiglie per stanze delle abitazioni occupate, che si manteneva costante per tutti i comuni d'area in 0,6 occupanti per stanza, pari al dato provinciale. Un risultato uniforme è anche quello relativo al numero di famiglie per abitazioni occupate che era pari all'unità.

Il numero di stanze per abitazione occupata nell'area era di 4,8, leggermente superiore cioè al dato provinciale (4,6); quello più alto si rilevava nel Comune di Cerreto Guidi (5,2), a cui seguivano quello di Vinci (4,9), Capraia - Limite (4,8), Empoli e Montelupo (4,7).

Alcuni risultati sulla struttura della popolazione confermavano le tendenze di carattere ormai nazionale, cioè la drastica diminuzione del numero di componenti per famiglia e la crescita percentuale della popolazione anziana.

Nell'area dei cinque comuni, il numero di componenti delle famiglie in abitazioni occupate era di 2,9 per famiglia; il valore più alto risultava a Cerreto Guidi (3,2), per scendere a 3 a Montelupo e Vinci e a 2,9 a Empoli e Capraia.

Sostenuto il numero di famiglie con un solo componente, anche se percentualmente minore di quello a dimensione provinciale. Nell'area il dato è di 14,6% di famiglie con un solo componente sul totale, ma si va da un 12,3% a Cerreto Guidi, al 13,8% a Vinci, al 14,0% a Capraia - Limite, al 14,8% a Montelupo e infine al 15,4% a Empoli, con una chiara distinzione tra Comuni con ampie parti interne (Cerreto e Vinci, ma quest'ultimo con la forte zona urbana di Spicchio e Sovigliana) e quelli costituenti con i loro centri la città delle due rive, cioè il continuum urbano in sinistra e in destra d'Arno.

Due quinti delle famiglie nell'area sono di uno o due componenti; anche qui la presenza minore è nel Comune di Cerreto Guidi (34,0%), per risalire al 41,5% nel Comune di Empoli.

La popolazione residente in età di 75 anni e più costituiva nell'area l'8,8%: dato vicino a quello provinciale (8,7%).

Tuttavia con alcune significative differenze tra comuni. In quello di Empoli tale classe di età ammontava al 9,3%; scende all'8,0% a Vinci e all'8,1% a Capraia - Limite, mentre un valore intermedio si aveva a Cerreto Guidi e Montelupo (8,3%).

La popolazione residente fino a 5 anni costituiva nell'area il 3,7% del totale, risultato quindi minore di quello provinciale (4,4%). Anche per questo indicatore si notavano differenze tra comuni: la percentuale più bassa si registrava a Empoli (3,4%), la più alta a Capraia - Limite (5,0%).

Per definire il grado di istruzione si sono considerati assieme i laureati e i diplomati: il loro numero, sulla popolazione residente in età da 6 anni in poi, nell'intera area costituiva il 17,7% (17,8% per quanto riguarda i maschi; 17,6% per le femmine). A dimensione provinciale i laureati erano il 4,5%, i diplomati il 19,7%; con un'evidente differenza tra area e provincia. Ma anche tra i comuni dell'area si trovano scarti sensibili; il valore più alto era evidentemente presente nel Comune di Empoli, col 20,4%. Seguivano Vinci (16,3%), Capraia - Limite (15,1%), Montelupo (14,0%), Cerreto Guidi (12,1%).

La popolazione residente attiva in condizione professionale contava 39.119 unità (48,0%

della popolazione residente), delle quali il 3,5% in agricoltura (dato provinciale: 2,1%), il 49,8% nell'industria (provincia: 39,7%), il 46,1% nelle altre attività (provincia: 58,1%). Rispetto ai dati riguardanti l'intera provincia si rileva pertanto un sia pur contenuto aumento nel settore dell'agricoltura e una consistente diminuzione in quello delle altre attività a favore del settore industriale.

Una lettura più dettagliata ci mostra situazioni diverse nei vari comuni.

I residenti attivi in condizione professionale nel Comune di Cerreto Guidi comprendevano in agricoltura il 7,8%, il 6,3% nel Comune di Vinci; le percentuali diminuiscono fortemente nei Comuni di Empoli (1,9%) e di Montelupo (2,1%).

Come era da attendersi, il settore delle altre attività risultava prevalente (51,1%) tra i residenti attivi in condizione professionale nel Comune di Empoli; il valore più basso (35,3%) si trovava a Cerreto Guidi. A Montelupo era del 42,3%; in questo Comune il settore dell'industria presentava un 55,5%, con un valore intermedio tra i Comuni di Capraia - Limite (57,2%) e Cerreto (56,7%) e quelli di Vinci (49,4%) e Empoli 46,9%).

Una situazione variegata, come vedremo meglio nella terza parte, dipendente pure dalla complessità del territorio d'area, anche nello stesso Comune di Montelupo.

In questo Comune gli obiettivi e le strategie si presentano pertanto diverse e da considerarsi nelle loro interazioni almeno per quanto riguarda la politica urbanistica comunale.

Alle esigenze di qualificazione del settore urbano di Montelupo che fa parte della città delle due rive, si collegano le prospettive di sviluppo industriale e gli usi produttivi (già ampiamente applicati ad esempio dalle aziende agrituristiche), turistici e di tempo libero nel cosiddetto territorio aperto.

Posto all'inizio della piana empolesse, in corrispondenza dell'incrocio con la valle della Pesa, dove confluiscono importanti infrastrutture di comunicazione e trasporto, provenienti dall'area metropolitana fiorentina per poi spostarsi verso i territori occidentali della Toscana, articolato in pianura e colline di rilevante bellezza dove si impostano centri, nuclei e complessi storici, il Comune di Montelupo conferma il ruolo storico di cerniera e di apertura tra realtà territoriali diverse.

2 Confronto fra censimenti

Al censimento del 1991 la popolazione residente nel Comune di Montelupo era di 10.064 unità: 4.849 maschi e 5.215 femmine (51,8%). Risultava suddivisa nelle seguenti principali classi di età: fino a 14 anni, il 12,59%; dai 15 ai 64 anni, il 68,88%, di 65 anni

e oltre, il 18,53%.

Il numero dei residenti non si era quindi modificato nei confronti del censimento del 1981 (10.120), quando si era fermata la crescita rilevabile nei precedenti censimenti: **1971**, 9.483; **1961**, 8.530; **1951**, 7.754.

Nel ventennio '51 - '71 l'incremento era stato di 1.729 residenti (+ 22,2%); praticamente nello stesso periodo (1946 - '71) furono realizzate 5.921 stanze (risultanti occupate al censimento del 1991), pari al 37,9% del patrimonio di stanze occupate censite al '91.

Ma va tenuto presente che a termine del conflitto la carenza di abitazioni era particolarmente acuta, anche per le distruzioni avvenute.

Nell'intervallo intercensuario 1951 - 81 la popolazione residente nell'area empolesse indicata dalla Provincia di Firenze (Comuni di Capraia - Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio, Montelupo, Montespertoli e Vinci) era aumentata di 28.139 unità (+33,7%). Dal 1981 al 1991 si ha stasi; la popolazione residente all'ultimo censimento risultava attestata a 111.395 unità.

Abbiamo già detto che lo stesso fenomeno si presentava a Montelupo, dove addirittura i residenti diminuivano dai 10.120 dell'81 a 10.064 del '91. Nello stesso periodo (1982 - 1991) le abitazioni occupate nel Comune di Montelupo aumentavano in numero di 297, corrispondenti a 1.426 stanze: il divario tra crescita edilizia e stallo demografico era ormai evidente.

I motivi di questo fatto sono noti; vedremo nella terza parte le tendenze in atto, dalla ricerca da parte della gente di migliori qualità abitative all'immigrazione di persone provenienti da altre aree metropolitane.

Del tutto evidente anche un altro fenomeno diffuso ai livelli regionale e nazionale: l'invecchiamento della popolazione, i cui effetti sulle scelte di politica urbanistica debbono essere tenuti presenti, assieme alle esigenze prospettate dalle cosiddette fasce deboli della popolazione e dal mondo femminile.

Nell'ambito empolesse considerato dalla Provincia di Firenze che differisce da quello fatto oggetto di studio nella prima parte di questo capitolo su popolazione e abitazioni, in quanto vi sono inclusi i Comuni di Fucecchio e Montespertoli, l'indice di vecchiaia nel solo intervallo censuario 1981 - 91 è aumentato da 16,4% a 19,1%, l'età media da 39,3% a 42,1%. Tutti valori simili a quelli provinciali, sia pure leggermente più bassi.

Nel periodo 1982 - 93 nell'intero ambito il tasso migratorio era positivo, contrariamente a quello naturale, ma con significative differenze tra comune e comune. Quelli con maggior tasso migratorio erano i Comuni di Montespertoli, Capraia - Limite e Cerreto Guidi.

Praticamente nella media d'ambito si manteneva il Comune di Montelupo.

Abbiamo già fatto presente che nel corso del periodo '81 - '91 è proseguito l'incremento del patrimonio residenziale. Nell'ambito qui esaminato si è passati da 157.245 a 179.931 stanze occupate, con un'addizione di 22.686 stanze occupate (+ 14,4%). Tuttavia, si riscontravano le solite diversità tra comuni, viste anche per fenomeni riguardanti la popolazione: si va dal + 10,0% di Empoli al + 28,4% di Montespertoli, passando per il + 22,0% di Cerreto Guidi e il + 20,7% di Capraia - Limite. Il Comune di Montelupo si colloca in posizione intermedia col + 14,5%.

Ovunque è in graduale aumento la qualità delle condizioni abitative, nel numero di stanze per abitazione, per famiglie e per componenti. Nel Comune di Montelupo tra '81 e '91 le stanze per abitazione passano da 4,7 a 4,8, per famiglia da 4,62 a 4,79, per componenti da 1,36 a 1,57.

Per quanto riguarda le variazioni nella popolazione residente attiva tra '81 e '91, specificamente per ramo di attività economica, si riporta dai documenti della Provincia di Firenze il seguente confronto:

| | Montelupo | Ambito empoleso |
|------------------------------------|-----------|-----------------|
| Agricoltura | - 1,4 | - 3,0 |
| Prodotti energetici | 0,0 | 0,0 |
| Industrie manifatturiere | - 11,0 | - 8,6 |
| Costruzioni | 1,5 | 0,8 |
| Commercio e pubblici esercizi | 3,9 | 2,9 |
| Trasporti | 0,3 | 0,1 |
| Credito e ass., serv. alle imprese | 3,4 | 3,6 |
| Pubblica Amministrazione | 3,3 | 3,2 |

Questi argomenti saranno approfonditi nella terza parte del capitolo, utilizzando anche studi specifici, le previsioni demografiche elaborate dal Cles per la Provincia di Firenze e gli elementi di dimensionamento dello Schema di coordinamento.

3. La situazione oggi

Al 31 agosto 1996 la popolazione residente del Comune di Montelupo risultava superiore a quella censita nel 1991, in quanto contava 10.341 unità (+2,7%).

Negli anni dal 1992 al 1995 i nati sono stati 319, i morti 402 (-83); gli immigrati 1.128, gli emigrati 817 (+311). L'aumento della popolazione è pertanto dovuto al tasso migratorio positivo.

Le famiglie, sempre al 31 agosto 1996, erano 3.543, con un incremento di 285 famiglie rispetto al censimento '81 (+8,7%).

E' interessante comparare questi dati con le previsioni di incremento della popolazione fatte dal Cles per conto della Provincia di Firenze e dal coordinamento di area empolesse.

Il Cles fa due ipotesi. Con la prima, a fecondità costante e componente migratoria costante, nell'ambito empolesse individuato dalla Provincia (i Comuni di Fucecchio e di Montespertoli in più rispetto a quelli di coordinamento) si passerebbe da una popolazione in età lavorativa di 98.350 unità nel 1991 a 95.672 nel 2001 e a 93.272 nel 2006.

Con la seconda ipotesi, a fecondità e componente migratoria crescenti, nel 2001 si avrebbero 96.729 unità e 95.525 nel 2006.

Sempre con la prima ipotesi si avrebbe l'indice di vecchiaia pari a 22,1 nel 2001; 23,9 nel 2006 e 24,9 nel 2011; con la seconda, rispettivamente, 21,4, 22,5, 22,7.

Il coordinamento prevedeva per Montelupo al 2001 una popolazione di 10.054 (ipotesi minima) o di 10.272 (ipotesi massima) unità.

Corrispondentemente, erano previste, per Montelupo, per il 2001, 3.580 o 3.658 famiglie (incremento di nuove famiglie: 353 o 431). Sull'intera area empolesse (5 comuni) e sempre al 2001: 29.417 o 30.130 famiglie (incremento di nuove famiglie: 2.428 o 3.141).

Sulla base di queste considerazioni e dell'analisi dell'attività edilizia, il coordinamento calcolava la crescita in valore assoluto delle abitazioni occupate nel periodo 1991 - 2001 in 2.907 (ipotesi minima) o 3.269 (ipotesi massima) abitazioni.

La dinamica degli alloggi e dei vani negli ultimi cinque anni (1991 - 1996) è illustrata dettagliatamente nell'undicesimo capitolo di questa relazione, riguardante il dimensionamento.

7. Verifiche in riferimento agli atti di programmazione e pianificazione regionali e provinciali, al Piano territoriale di coordinamento provinciale, al coordinamento degli strumenti urbanistici comunali e alla deliberazione programmatica comunale: conoscenze, obiettivi.
(a cura dell'Arch. Silvia Viviani)

Le operazioni di verifica delle conoscenze provenienti dagli atti sovracomunali assumono un ruolo rilevante nella formazione del piano strutturale, per quanto stabilito dalla Lr 5/95 in ordine alla costruzione e gestione del processo di pianificazione nel suo complesso. Aboliti, infatti, i rapporti gerarchici e di controllo, e introdotti i principi di collaborazione e sussidiarietà, e i diversi e specifici contenuti degli atti ai due livelli, comunale e sovracomunale, è indicato con chiarezza un percorso che dà al momento conoscitivo un forte grado di capacità interpretativa e di indirizzo progettuale. Inoltre sono impediti procedimenti di ripetitività nel processo conoscitivo, mentre, a partire da risultati condivisi, derivanti dalle indagini sovracomunali, al piano comunale spettano le specificazioni in ordine alle proprie scelte urbanistiche. Ciò comporta, ovviamente l'espletamento di ulteriori indagini, calibrate al livello comunale.

L'interfaccia fondamentale del piano strutturale è il piano territoriale di coordinamento elaborato dalla Provincia. Tuttavia non è l'unico riferimento: l'attività pianificatoria ha prodotto, per l'area empolesse, anche il coordinamento degli strumenti urbanistici dei comuni appartenenti all'area, secondo i dettami dell'articolo 8 della Lr 74/84.

L'abrogazione di tale legge tramite la Lr 5/95, e le nuove definizioni di questa comportano strumenti e percorsi procedurali rinnovati, ma, ovviamente, non negano i risultati già ottenuti da un atto sovracomunale, promosso e approvato dai Comuni, quale il coordinamento.

Peraltro, anche i documenti programmatici del Comune, sulla base dei quali si è avviata la formazione del piano strutturale, si muovono dai contenuti condivisi a livello di area, come espressi dal coordinamento.

Il programma comunale (delib. C.C. n. 27 del 15.5.1995) propone la riconfigurazione della fascia urbanizzata compresa fra l'Arno e la strada statale, da Samminiatello a Fibiiana, per portarla al ruolo, alla funzionalità e all'immagine di città.

Il raggiungimento di questo obiettivo fondamentale passa attraverso il riordino dei collegamenti viari e della mobilità, la riqualificazione dei singoli abitati che articolano la città, preservando e ricreando per ognuno le caratteristiche identificative spaziali e funzionali, e infine tramite il riuso delle ingenti quantità di aree dismesse, considerate un'occasione fondamentale di arricchimenti di funzioni, residenziali, commerciali, terziarie, e spazi urbani, pubblici, di servizio. Nella rinnovata articolazione urbana del territorio edificato nel fondovalle dell'Arno, anche "eventi" comunque puntuali, seppure estesi, ma in quanto unici, quali l'Ambrogiana, lo stesso centro storico, i poli culturali (il museo, il parco archeologico) contribuiscono alla riconversione urbana della fascia urbanizzata, assumendo specificazioni di immagine e di uso, rivitalizzandosi con l'ingresso di nuove funzioni, accettando limitazioni (la pedonalizzazione parziale, nuovi modelli comportamentali) rese possibili dall'armatura urbana che li circonda.

La continuità storica nelle attività produttive è confermata nelle strategie urbanistiche indicate dagli indirizzi di governo, in base ai quali si rafforza e si caratterizza il nucleo industriale di Pratella, ove trasferire le attività che libereranno le aree interne alla città.

Le varianti alle provinciali, il nuovo ponte, la risoluzione di nodi di traffico anche tramite nuove aste interne costituiscono, infine, la rete su cui la città potrà svolgere le sue funzioni.

Lo schema di coordinamento, sviluppato dal 1991 ad oggi, e approvato dai Comuni ad ogni successivo stato di avanzamento, conferma, a livello di area, la finalità di potenziamento dell'attrattività urbana: *la città sulle due rive* in particolare è considerata il riferimento di un'area urbana di vaste dimensioni, fino alla bassa Valdelsa e al Valdarno inferiore. Sono fondamentali a tal fine: la diffusione e il *mimetismo* delle nuove quantità di edilizia residenziale pubblica, l'incremento dei servizi e degli spazi pubblici, il mantenimento della struttura multipolare dell'area attraverso un'attenta politica di conservazione delle parti storiche ed un'ancor più attenta strategia di riuso e recupero del patrimonio esistente.

La qualità urbana non prescinde dalla riorganizzazione dei traffici. Il coordinamento pone come indispensabile la riduzione della mobilità automobilistica obbligata, tramite la riprogettazione del rapporto tra residenza e servizi.

Per realizzare gli obiettivi specifici, che sono il carattere urbano e multipolare, da un lato, e la capacità di attrattiva a scala più vasta, dall'altro, devono essere riprogettate le infrastrutture e il sistema delle accessibilità: per darne connotazione urbana, per rendere agevole la mobilità.

Un nuovo ponte tra Capraia - Limite, ad est; un asse corrispondente nord-sud, di

raccordo con la strada statale n; 67 e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno; la riprogettazione della strada statale 67 nell'attraversamento dei centri urbani, la trasformazione della medesima SS 67 in strada mercato nel tratto fra Empoli e Montelupo; il raccordo fra la strada provinciale della riva destra (traversa di Limite) la SS 67 e la SGC attraverso un nuovo ponte; queste alcune fra le previsioni fondamentali del coordinamento per il rafforzamento della nuova struttura urbana.

Ma non solo; anche gli interventi previsti dal coordinamento in riferimento alle tematiche ambientali e paesaggistiche concorrono alla ricomposizione e alla riqualificazione dell'unità territoriale della città delle due rive: il parco fluviale dell'Arno come elemento di connessione urbana; la salvaguardia dell'ambiente come prerequisito al radicamento della popolazione; la tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche raggiunta anche tramite il consolidamento delle grandi aree industriali e artigianali, evitando la diffusione di piccole aree fortemente compromissive; e la ricomposizione dei nuclei in aree agricole, segnandone i confini, ostacolando l'espansione estensiva lungo le strade.

Il Piano territoriale di coordinamento formato dalla Provincia di Firenze si è già concluso per quanto attiene alla fase delle conoscenze, e a quella del preliminare.

L'individuazione in esso contenuta delle risorse territoriali, naturalistiche, insediative, ambientali e paesaggistiche, e la ricognizione degli stati di diritto (mosaicatura dei PRGC vigenti, elaborazione dei vincoli sovraordinati) costituiscono un riferimento certo per la formazione del piano strutturale.

Su tale riferimento, e in combinato con il quadro emerso dal coordinamento, il piano strutturale calibra la formulazione degli obiettivi e l'indicazione degli interventi, la elaborazione delle norme di salvaguardia e la redazione delle indagini necessarie per la specificazione delle conoscenze e delle prescrizioni che pervengono dal Ptc medesimo (vedi anche capitolo seguente).

Il Ptc (cfr il quadro interpretativo d'ambito riferito al Valdarno Empolese) pone l'accento sull'immagine di marginalità urbana e sul degrado qualitativo dell'espansione che ha occupato la valle dell'Arno e ha malamente "saldato" Empoli e Montelupo. Contemporaneamente registra la conservazione del nucleo antico di Montelupo, confinato in modo riconoscibile dalla cinta muraria. E ancora, sottolinea i caratteri insediativi, storicamente segnati dallo sviluppo lineare sulle infrastrutture di trasporto, creando nuclei un tempo distinti ed oggi inglobati nell'espansione più recente. Ancora non compromesse risultano le aree meridionali.

Quanto alle infrastrutture, la SGC Firenze-Pisa-Livorno è una delle aste fondamentali dell'intera area empolesse unita alla SS 429 e alla SS 436, mentre alle strade provinciali

spetta il ruolo di sostegno per la mobilità interna. La rete ferroviaria, di importanza regionale, completa il sistema delle infrastrutture portanti.

Rispetto alle previsioni dei Prgc vigenti, il Ptc rileva un comportamento di controllo delle espansioni, e diversi meccanismi di tutela dei territori agricoli, delle aree boscate, dei manufatti storici. Per Montelupo è evidenziato il programma di accentramento dei siti industriali a Pratella, che permette la liberazione delle aree interne centrali, dando luogo a operazioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

La forte urbanizzazione dell'area di fondovalle è bilanciata da un contenuto equilibrio nelle aree collinari.

Il Ptc intende quindi risolvere questo delicato rapporto, separando le aree urbanizzate dal territorio aperto, promuovendo la riqualificazione delle aree urbane degradate e dei vuoti, ripristinando individualità insediative e infine regolamentando la trasformazione e l'uso dei territori fragili e delicati della pianura alluvionale dell'Arno.

In conclusione, le analisi del Ptc evidenziano il ruolo forte e strategico dell'area empolesse rispetto all'intero territorio provinciale, grazie alla realtà economico-produttiva di rilievo e alla autonomia che ne contraddistingue il tessuto produttivo ed imprenditoriale.

L'attrattività dell'area è segnalata anche dalle dinamiche residenziali, che vedono lo spostamento nell'area empolesse di domanda abitativa che proviene dalla vicina area fiorentina; e dallo sviluppo continuo e diffuso della maglia produttiva caratterizzata dalle piccole e medie imprese.

Il Ptc intende promuovere tali dinamiche, ma al contempo regolamentarne il modello di sviluppo, basato essenzialmente sui criteri della riqualificazione, del decentramento, e delle trasformazioni del territorio edificato, rafforzando i servizi e le quote di spazi pubblici e urbani.

In allegato alla presente relazione (All. n° 3) è riportato il confronto tra il progetto di PTC presentato nel mese di novembre 1996, e il progetto di piano strutturale.

8. Le conoscenze: gli elaborati e la traduzione nel piano strutturale

Il quadro conoscitivo per la predisposizione del Ps di Montelupo si configura come approfondimento, integrazione e individuazione delle peculiarità del territorio comunale rispetto al quadro delle conoscenze che deriva dalle analisi del Ptc della Provincia di Firenze e del coordinamento degli strumenti urbanistici generali comunale dell'area empolesse.

La legge 5 dà grande rilevanza alle conoscenze. Esse, tuttavia, non debbono essere confuse con le indagini; al contrario, debbono considerarsi interpretazioni che coincidono con i contenuti degli strumenti costituenti il piano regolatore generale: piano strutturale e regolamento urbanistico.

Si è detto già che il piano strutturale si pone nell'area di scambio tra piano territoriale di coordinamento provinciale e regolamento urbanistico, cioè tra politica territoriale e politica urbanistica, quest'ultima di esclusiva competenza comunale; che, perciò il piano strutturale si forma sul PTC, ma caricando quanto proviene dal PTC stesso con due contenuti rilevanti e caratterizzanti: le strategie e gli obiettivi della politica urbanistica comunale, gli indirizzi e i criteri di gestione.

Inoltre, diverse sono le situazioni, transitorie o a regime. In quest'ultimo caso il piano strutturale si forma avendo per riferimento un piano provinciale vigente, fondandosi sulle conoscenze fornite dal PTC (in quanto è piano delle strutture territoriali che non possono che essere quelle di un piano territoriale, di area vasta), e nell'assumerle verificandole alla luce della conoscenza del proprio territorio, e soprattutto della propria storia urbanistica, in modo da correggerle o integrarle motivatamente.

Più complessa la situazione a PTC non approvato o addirittura in fase di avvio.

Per quanto riguarda il Comune di Montelupo, si è in presenza del PTC di Firenze ormai a conclusione, ma non definitivamente approvato, e del coordinamento dell'area empolesse, anch'esso concluso come si è già illustrato.

Più precisamente il Ps di Montelupo si avvale, in conformità delle disposizioni di cui alla lettera a) e b) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 5/1995, delle conoscenze, degli obiettivi e dello stato di attuazione della pianificazione comunale contenuti negli atti di coordinamento dell'area empolesse e degli indirizzi generali del governo comunale (Del. C.C. n° 27 del 15.5.1995).

Inoltre, il Comune si è dotato delle indagini geologico - tecniche di supporto del piano strutturale e del regolamento urbanistico.

Infine, altre conoscenze sono state avviate per la formazione del regolamento urbanistico.

Il flusso delle conoscenze è pertanto il seguente:

COORDINAMENTO DI AREA EMPOLESE
PTC FIRENZE
VERIFICHE COMUNALI
PIANO STRUTTURALE
INDAGINI COMUNALI
REGOLAMENTO URBANISTICO

Nella formazione del piano strutturale di Montelupo si sono tenuti presenti in modo particolare i seguenti elaborati del P.T.C. Firenze:

- la relazione generale
- lo statuto del territorio
- il quadro interpretativo d'ambito: Valdarno Empolese
- gli elenchi e i repertori.

Lo statuto del territorio del P.T.C. Firenze, assieme allo schema di coordinamento d'area empolese e agli indirizzi di governo comunale, hanno costituito i riferimenti di base per la formazione dello statuto dei luoghi di Montelupo che è elaborato fondamentale del piano strutturale, in quanto contiene i principi e le strategie di politica urbanistica comunale e gli indirizzi e i parametri progettuali per la parte operativa, e l'ordinamento delle attività, (regolamento urbanistico) di tale politica.

Il quadro interpretativo è stato comparato con le conoscenze del coordinamento e comunali; è risultata una conoscenza approfondita del territorio del comprensorio, comunque tale da motivare le proposte dello schema di coordinamento, e le linee strategiche e di indirizzo gestionale comunale.

Alle risorse culturali e naturalistiche individuate negli elaborati del P.T.C. sono state aggiunte quelle contenute negli elaborati del coordinamento e negli strumenti urbanistici

comunali. Bisogna ricordare che in Toscana non si parte da zero, bensì da un vasto patrimonio di piani, di gestione, di conoscenze.

Il piano strutturale di Montelupo è costruito su una base urbanistica, comunale e comprensoriale, formatasi in un lungo tempo di politica e di amministrazione del territorio.

Certo, le conoscenze debbono essere progressivamente ampliate e approfondite, ma non è vero che non esista, almeno in certe aree come per l'appunto l'empolese, una maturità urbanistica rilevante - negli aspetti politici amministrativi e tecnici - con la quale è possibile costruire il nuovo governo del territorio, aperto dalla legge regionale 5. Fare delle conoscenze un adempimento burocratico contraddice le intenzioni della legge.

Nel precedente capitolo abbiamo illustrato i contenuti del Ptc e di altri due atti costitutivi per il piano strutturale di Montelupo: il coordinamento d'area empolese e gli indirizzi generali del governo comunale.

Il **coordinamento** dei comuni di Empoli, Capraia - Limite, Cerreto Guidi e Montelupo (che si è svolto in tre fasi di lavoro, negli anni 1991, 1993, 1995; a ciascuna delle quali ha corrisposto un rapporto), è costituito da numerosi elaborati che comprendono molte tavole e un notevole corredo di tabelle. Le molte e dettagliate analisi hanno dato luogo a una proposta di assetto urbanistico d'area e a uno schema di normativa.

Il quadro conoscitivo del coordinamento comprende:

- la struttura morfologica e insediativa (tavv. 1.1/3)
- l'uso del suolo urbanistico e agricolo (tavv. 1.4/5)
- la morfologia delle colture (tavv. 1.9/1a)
- i paesaggi tipici
- la viabilità
- il mosaico dei P.R.G. vigenti (tavv. 2.1/10)
- lo stato di attuazione dei piani (tavv. 2.16/20)
- i modelli insediativi
- le dinamiche demografiche e insediative (tavv. 3.1/5, tabelle)
- i caratteri strutturali della popolazione (tavv. 3.6/9, tabelle)
- la distribuzione territoriale della popolazione (tabelle)
- le variazioni del patrimonio edilizio (tavv. 3/8)
- la struttura produttiva e occupazionale (tabelle)
- i comparti agricoli
- il commercio.

Il **progetto di assetto urbanistico d'area** comprende alcune tavole a colori e una relazione nella quale sono definiti i pesi insediativi - residenziali, industriali e commerciali -, le trasformazioni strategiche a dimensione sovracomunale, l'assetto infrastrutturale, i provvedimenti di salvaguardia delle risorse e del paesaggio.

Fra le ricerche compulsate, sono stati utilizzati anche i risultati dello studio dell'Associazione Artigiani del febbraio 1996, "Osservatorio congiunturale, artigianale e piccola impresa della Provincia di Firenze: area empolese", che può costituire un buon aggiornamento per quanto riguarda la struttura produttiva e occupazionale. Tra l'altro, se ne ricava che il comparto della ceramica ha avuto buoni risultati a Montelupo, rispetto alle altre aree della Provincia di Firenze. E' interessante inoltre rilevare che nel 1991, sempre a Montelupo, la popolazione attiva era di 2.775 unità e il numero di addetti di 5.014 unità: dato di un certo interesse per il dimensionamento degli insediamenti. Il comparto più consistente in effetti è quello dei minerali non metalliferi; a cui fa seguito quello dell'abbigliamento - calzature.

Gli **indirizzi generali del governo comunale** (già illustrati nel precedente capitolo) sottolineano, per quanto riguarda gli aspetti occupazionali e produttivi, che l'attività manifatturiera costituisce il "punto di forza" della vocazione produttiva di Montelupo. Pertanto, affidano notevole importanza all'insediamento industriale di Pratelle. Nel precedente capitolo si è già detto come con l'attuazione di tale insediamento si concretizzi anche il programma di recupero delle aree dismesse all'interno degli abitati con nuove funzioni residenziali, commerciali e terziarie, nonché spazi pubblici o di uso comune, necessari perchè il sistema di abitati presenti nel territorio comunale raggiunga livelli di qualità urbana e possa pertanto definirsi città.

Di fatto, gli indirizzi del programma comunale (per riassumere, oltre a quanto sopra ricordato anche il recupero e al riuso del centro storico; il forte sviluppo della rete culturale, basato su alcune strutture di interesse sovracomunale, come il museo, e su iniziative prestigiose in campo archeologico; la tutela dell'ambiente e la conservazione - valorizzazione dei paesaggi) **sono stati trasferiti in contenuti del piano strutturale:** sia nella prima parte, costituita dai principi e dalle strategie di politica urbanistica comunale, sia nella seconda parte, comprendente gli indirizzi della gestione, amministrativa e tecnica di tale politica.

Per quanto riguarda la protezione idrogeologica (P.T.C. Provincia di Firenze, Statuto del Territorio, Parte Prima) il Comune di Montelupo F.no ha fatto redigere apposite indagini (Studio Geologico Geo - Eco) composte dai seguenti elaborati:

- | | |
|--|----------|
| - carta geologica | 1:10.000 |
| - localizzazione dei corsi d'acqua censiti | 1:10.000 |
| - carta geomorfologica | 1: 5.000 |
| - carta delle pendenze | 1: 5.000 |
| - carta litotecnica | 1: 5.000 |
| - carta aspetti zone sismiche | 1: 5.000 |
| - carta idrogeologica | 1: 5.000 |
| - carta delle esondazioni | 1: 5.000 |
| - carta degli ambiti fluviali | 1: 5.000 |
| - carta della pericolosità | 1: 5.000 |
| - sondaggi e dati di base (Appendice) | |

Le risultanze delle indagini geologico - tecniche costituiscono parte delle condizioni di fattibilità e delle regole, stabilite nel Titolo IV della seconda parte dello statuto del territorio.

Infine: il quadro conoscitivo proveniente dalla Regione.

La Regione, come la Provincia, ai sensi dell'articolo 3-2° comma della legge 5/95, ha provveduto a fornire al Comune gli elementi in suo possesso tali da contribuire a formare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie ai fini della corrispondenza tra gli atti della pianificazione urbanistica comunale e gli atti della programmazione territoriale regionale.

Inoltre, alla data attuale, la Regione (delibera GR n. 627 del 20.5.1996) ha approvato il documento preliminare del Piano di indirizzo territoriale.

Montelupo è inserito nel sistema locale definito "sistema urbano di Empoli", caratterizzato da un elevato grado di autonomia, terza area industriale polisettoriale della regione, dotato di un apparato terziario che per dinamismo e capacità espansiva è secondo solo a quello pratese.

Quanto agli elementi di interesse regionale di cui all'articolo 6 della Lrt 5/95 (cfr cap.1 della presente relazione) sono segnalati:

- per le infrastrutture:

a) il quadruplicamento della linea ferroviaria Firenze-Empoli, al fine di costituire il servizio ferroviario metropolitano, che interessa la stazione di Montelupo e le aree di pertinenza;

- rispetto al sistema regionale delle aree protette:

a) parte del territorio comunale è compreso nella area protetta n. 160 (ambito fluviale del torrente Pesa) ed è quindi assoggettata alla disciplina di cui alla Dcr n. 296/88;

- rispetto alle zone di bonifica:

parte del territorio comunale ricade nel comprensorio di bonifica della Val di Pesa;

- rispetto alle attività economiche e produttive:

il Comune è inserito nel distretto industriale di Empoli.

VERIFICHE A LIVELLO COMUNALE

Le verifiche operate a livello comunale e comprese nelle conoscenze del piano strutturale sono state sintetizzate in quattro elaborati grafici in rapporto 1: 10.000:

- C1 Carta dei vincoli e delle risorse di interesse paesaggistico - ambientale**
- C2 Carta della periodizzazione**
- C3 Carta della struttura**
- C4 Quadro conoscitivo integrativo**

Il metodo di restituzione e rappresentazione cartografica esplicita i suoi stretti rapporti con il P.T.C.P. provinciale come di seguito meglio specificato e le carte sottoindicate sono state elaborate nella versione "riunito" e quella per "quadranti". La restituzione in quadranti è funzionale unicamente per la consegna alla Provincia che potrà utilizzarli direttamente, avendo disegnato il PTC su cartografia disarticolata appunto per quadranti.

- C1 Carta dei vincoli e delle risorse di interesse paesaggistico - ambientale**

Il grafico ha come base di riferimento "La carta dei vincoli e delle risorse" elaborata dalla Provincia di Firenze per la redazione del P.T.C.P. edizione 1994.

Risultando la base di riferimento in bianco e nero sono state esclusivamente evidenziate le aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39, fiumi categorie "Galasso" e le aree protette.

Relativamente alle fonti di approvvigionamento idrico è stata effettuata una integrazione rispetto ai pozzi superficiali e profondi desunta da indagini geologiche effettuate dal Comune nel marzo 1996.

C2 Carta della periodizzazione

Il grafico ha come base di riferimento “La Carta della Periodizzazione” elaborata dalla Provincia di Firenze per la redazione del P.T.C.P. edizione 1994.

Per una maggiore comprensione dei fenomeni in atto nel Comune di Montelupo F.no, in sede di Piano Strutturale è stata in particolare articolata la classe dell’edificato nel secondo dopoguerra, basandosi su cartografie esistenti e sull’aggiornamento edilizio.

La tecnica di elaborazione prevede la sovrapposizione alla carta base di un acetato dove sono state riportate con apposite simbologie le articolazioni rispetto alla legenda del P.T.C.P.

La periodizzazione, soprattutto con l’articolazione specificata in sede di Piano Strutturale ha costituito una base di riferimento fondamentale per la specifica dei tessuti e dei contesti urbani.

C3 Carta della struttura

Il grafico ha come base di riferimento “La Carta della Struttura” elaborata dalla Provincia di Firenze per la redazione del P.T.C.P. edizione 1994.

Come articolazione ed integrazione in sede di Piano Strutturale tramite l’ausilio di fotointerpretazione è stato individuato l’uso del suolo ed in particolare delle aree agricole con colture specializzate. E’ stato riportato l’aggiornamento : edilizio dal 1988 al 1996, delle funzioni nel tessuto urbano, della situazione di industrie attive a rischio di incidente rilevante.

La tecnica di elaborazione prevede la sovrapposizione alla carta base di un acetato dove sono state riportate con apposite simbologie le articolazioni rispetto alla legenda del P.T.C.P.

C4 Quadro conoscitivo integrativo

I contenuti del grafico costituiscono il quadro conoscitivo integrativo per la predisposizione del Piano Strutturale di Montelupo individuando le peculiarità del territorio rispetto al quadro delle conoscenze fornito dal P.T.C.P. della Provincia di Firenze e dal Coordinamento Empolese.

Relativamente al territorio urbano è stata effettuata una ricomposizione dello stato di diritto del vigente P.R.G. ed individuato il suo stato di attuazione.

Relativamente al territorio aperto è stato individuato il perimetro dell'area a prevalente interesse agrituristico, il perimetro delle aziende con dimensioni superiori ai 5 ha e la loro articolazione in aziende agricole ed agrituristiche.

La base di riferimento è costituita dalla cartografia 1:10.000 aggiornamento speditivo, dove sono stati riportati gli aggiornamenti edilizi dal 1988 al 1996 e tramite retinature e simbologie le indicazioni sopramenzionate.

I grafici sovraindicati hanno riguardato i seguenti punti:

- **aggiornamento edilizio;**
- **periodizzazione;**
- **stato di diritto vigente e stato di attuazione;**
- **morfologia, uso del suolo, colture;**
- **territorio aperto: consistenza, tipo e struttura delle proprietà aziendali.**

AGGIORNAMENTO EDILIZIO

Confronto fra la data di aggiornamento della cartografia a disposizione (1988 CRT e parziale aggiornamento speditivo a cura della Provincia di Firenze all'anno 1991) e gli incrementi edilizi registrati nel Comune (dati Istat).

| Anno | Volumetrie residenziali | Volumetrie produttive |
|----------------|--|------------------------------|
| 1988 47.665 | 6.329 (ampl 769) 8 abit 48 stanze | 41.336 (ampl. 9.333) |
| 1989 59.229 | 27.879 (ampl. 1.281) 60 abit 253 stanze | 32.050 (ampl. 2.006) |
| 1990 98.597 | 26.165 (ampl 144) | 72.432 (ampl. 16.053) |
| 1991 38.461 | 23.127 (ampl. 140) 44 abit. 184 stanze | 15.334 |
| 1992 49.951 | 41.782 (ampl. 755) | 8.169 (ampl. 1.576) |

| | | |
|------|----------------------|--------|
| | 101 abit. 329 stanze | |
| 1993 | 48.169 (ampl. 752) | |
| | 48.169 | |
| | 104 abit. 417 stanze | |
| 1994 | 50.482 (ampl. 2.666) | 59.641 |
| | 110.123 | |
| | 107 abit. 431 stanze | |
| 1995 | 28.176 | 9.645 |
| | 37.821 | |
| | 69 abit. 279 stanze | |

Su cartografia in scala 1:5.000 e 1: 10.000 sono riportate tutte le costruzioni nelle localizzazioni e caratteristiche di cui alle pratiche edilizie dal 1988 al giugno 1996.

PERIODIZZAZIONE

Su cartografia in scala 1: 5.000 (aggiornata come al precedente paragrafo relativo all'aggiornamento), sono state riportate le classi di periodizzazione, per la cui individuazione sono stati presi a riferimento supporti cartografici esistenti.

Le classi di periodizzazione utilizzate sono:

- edifici al 1823
- edifici al 1952
- edifici al 1967
- edifici al 1976/79
- edifici al 1989
- edifici al 1996

RICOSTRUZIONE DELLO STATO DI DIRITTO VIGENTE E STATO DI ATTUAZIONE

Il Prg vigente fu adottato nel 1974 e approvato nel 1975.

Nel 1984 sono state predisposte alcune varianti interessanti quasi l'intero territorio comunale, approvate definitivamente nel 1989.

Nel 1992 è stata approvata una variante ai sensi dell'art. 5 della Lr 59/80 per il nucleo di Sammontana vecchia, approvata definitivamente nel 1994.

Nel 1993 è stata adottata una variante per la strada delle 'draghe', approvata nel 1994.

Nel 1992 sono state adottate le varianti " zona del palazzo comunale" e " zona industriale di Pratella" approvate nel 1996.

Nel 1995 è stata adottata la variante per un tratto viario in variante alla strada provinciale n. 12 approvata nel 1996.

Nel 1995 è stata adottata la variante per il "Parco archeologico naturalistico", approvata nel 1996.

Nel 1995 è stato adottato e approvato il Peep in località San Quirico.

Lo stato di diritto vigente, derivante dalla ricomposizione degli strumenti sopra elencati, (finora mancante), è stato predisposto su apposita cartografia in scala 1:5.000 e 1:10.000, su supporto acetato, da sovrapporre alla carta dell'aggiornamento e della periodizzazione di cui ai precedenti paragrafi, e sul quale è stato anche riportato lo stato di attuazione articolato per le zone di nuova previsione o di ristrutturazione urbanistica secondo le seguenti percentuali:

- zone totalmente edificate
- zone parzialmente edificate (fino al 50%)
- zone prevalentemente edificate (fino al 75%)
- zone di nuova previsione totalmente edificate
- con apposita simbologia sono state indicate le zone soggette a ristrutturazione urbanistica.

MORFOLOGIA - USO COLTURE

Tramite la fotointerpretazione di fotografie aeree dell'anno 1993 è stato effettuato un aggiornamento speditivo dell'uso delle colture su cartografia in scala 1:5.000 e 1:10.000.

La fotointerpretazione è stata integrata con appositi sopralluoghi.

Sono evidenziati i caratteri fisici e naturali (crinali, orografia) funzionali alle definizioni di sistemi e subsistemi.

Sulla base cartografica sono anche evidenziati gli edifici presenti al catasto leopoldino, e quelli inseriti negli elenchi vigenti ai sensi dell'art. 7 della Lr 59/80 e dell'art. 1 della Lr 10/79.

TERRITORIO APERTO: TIPO, CONSISTENZA E STRUTTURA DELLE PROPRIETA' AZIENDALI

E' stata effettuata una indagine approfondita (funzionale anche all'applicazione della Lr 64/95 sulle zone agricole) sulle caratteristiche delle attività agricolo-produttive e la loro

distribuzione sul territorio comunale.

Sono state esaminate tutte le pratiche approvate dal Comune relative ai piani di utilizzazione aziendale presentati ai sensi della Lr 10/79 dal 1979 al 1995 e i primi programmi di miglioramento agricolo ambientale presentati ai sensi della Lr 64/95.

Dai risultati dello studio suddetto le attività sono state articolate per tipi (agriturismo o azienda agraria) e per localizzazione e dimensione (su cartografia catastale in scala 1: 5.000 e su supporto aereofotogrammetrico in scala 1:5.000 ove sono evidenziati con colore gli usi del suolo prevalenti).

Sulle suddette cartografie sono riportate le superfici aziendali con dimensioni superiori ai 5 ha.

Per ogni azienda sono indicati i perimetri, le superfici in ha, le ditte intestatarie, i tipi di attività.

Indagine sul patrimonio edilizio del territorio aperto e urbano

L'intero territorio comunale è stato interessato, nei mesi settembre - novembre 1996, da una attenta analisi mirata all'interpretazione delle caratteristiche - peculiarità dello stesso e del suo patrimonio edilizio.

L'intero patrimonio edilizio esistente è stato numerato avendo come unità il complesso edilizio con numerazione progressiva che teneva conto della articolazione in sistemi, sub-sistemi ed UTOE del Piano Strutturale.

La prima fase ha riguardato la realizzazione di singole schede per gli oltre 1.200 complessi individuati nell'urbano e nel territorio aperto del Comune (ad ogni scheda corrisponde informazioni sintetiche sul complesso edilizio ed una ampia documentazione fotografica sullo stesso).

La "rilettura" della indagine diretta ha evidenziato l'opportunità di effettuare la seguente articolazione :

- **scheda TA :** interpretativa di contesto in territorio aperto
- **scheda Ag :** interpretativa di aggregato di complessi edilizi in territorio aperto
- **scheda Ca :** interpretativa di singolo complesso edilizio in territorio aperto

- **scheda TU :** interpretativa di tessuto urbano
- **scheda Cu :** interpretativa di contesto urbano
- **scheda E:** interpretativa di complesso edilizio che si differenzia a seconda di vari parametri dal tessuto o dal complesso urbano nel quale è ubicato.

Le schede sopraindicate risultano in parte complementari fra di loro, ad esempio in un ambito TA si possono trovare uno o più schede Ag e schede Ca; un ambito TU può essere articolato in più contesti urbani (Cu) e contenere una o più schede E (emergenze).

I criteri seguiti per l'indagine consentono di articolare e maggiormente dettagliare quanto già descritto nello Statuto dei Luoghi ma, soprattutto, di prefigurare una precisa base di riferimento per i contenuti del regolamento urbanistico relativamente alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Risultato dell'indagine è una maggiore articolazione, rispetto ai sistemi, sub - sistemi e utoe, del territorio.

Territorio aperto:

TA1 Ambito agriturismo-ricettivo Petrognano Montevago

Ag 1 Petrognano: aggregato di complessi edilizi con villa padronale e strutture agrituristiche.

Ag2 Montevago: struttura ricettiva con attrezzature.

Ag3 Complessi edilizi per civile abitazione di recente formazione (via Botinaccio).

TA2 Ambito agricolo-collinare di particolare valore paesaggistico Sammontana

Ags Sammontana vecchia: aggregato storico di antica formazione.

Ag4 Il Colle : aggregato rurale.

Ag5 Scopeto : aggregato rurale.

Ag6 La Marta : aggregato rurale.

Ag7 Il Leccio di sotto : aggregato di edifici residenziali.

Ag8 Villa Gatteschi : aggregato ex-rurale con villa padronale.

Ag9 aggregato di edifici residenziali di recente formazione c/o Villanova.

Ag10 Montecuccoli : villa padronale con aree di pertinenza di valore ambientale.

Ag11 aggregato ex-rurale-residenziale (svincolo S.C.G.).

Ag12 Ponterotto: aggregato di complessi residenziali-produttivi.

Ag13 Ponterotto: aggregato ex-rurale residenziale.

TA3 Ambito agrituristico Nardini-Pulica

Ag14 Poderino Poggio Nardini: aggregato di complessi edilizi con funzione agrituristica.

Ag15 Pulica-La Fornace : aggregato di antica origine.

Ag16 Pulica : aggregato di recente formazione.

Ag17 Pulica-San Antonio : aggregato di antica origine.

Ag18 Pulica-La Spicchia : prevalentemente di recente formazione residenziale.

Ag19 La Villa : aggregato di antica formazione con funzioni ricettive-ristorante.

TA4 Ambito agricolo-produttivo Corte di Poggio

Poggio Capponi.

Ag20 Il Virginio: aggregato di antica formazione residenziale.

Ag21 Il Mulino del Turbone: aggregato di antica formazione.

Ag22 Il podere della Fornace: aggregato di antica formazione.

Ag23 Villa del bosco : aggregato di antica formazione.

Ag24 Poggio alle Donne : aggregato di antica formazione.

Ag25 Villa Toccafondi : ex-villa padronale ora residenza plurifamiliare ed unità residenziali del dopoguerra.

Ag26 Villette residenziali di recente formazione (via della Costituzione).

Ag27 aggregato produttivo residenziale (svincolo S.G.C. Empoli).

Ag28 aggregato di complessi produttivi (Zanussi).

Ag29 Podere di Poggio Maggiore: aggregato ex-rurale.

TA5 Ambito agricolo specializzato (frutteto) attrezzature sportive (golf) attività estrattiva.

Fattoria di Fibbiana

Ag30 Villa Mannelli : aggregato costituito da villa padronale e pertinenze.

Ag31 Fibbiana: aggregato residenziale di antica formazione (via G. Bruno).

Ag32 Fibbiana : aggregato produttivo residenziale sulla s.s. 67.

Ag33 San Quirico : aggregato residenziale-commerciale sulla s.s. 67.

Ag34 La Torre-Banchino : aggregato residenziale di antica formazione.

Ag35 Cavallone : aggregato di origine rurale con villa padronale.

Ag36 Podere di Schifanoia : aggregato di origine rurale.

Ag37 Sanminiatello : aggregato residenziale (via Montaltuzzo).

TA6 Ambito agrituristico di pregio ambientale Tenuta di San Vito in Fior di Selva

Ag38 San Vito : centro servizi ed attrezzature.

Ag39 Villa Antinoro: aggregato di antica formazione con villa padronale e fattoria in forte degrado.

Ag40 aggregato di antica formazione sulla s.s. 67 (ex-case coloniche Antinoro).

Ag41 San Vito-Brugnano: aggregato di antica formazione.

Ag42 Camaioni : aggregato di antica formazione a nord delle ferrovie.

URBANO

- TU1 **Bobolino** : residenziale di recente formazione.
- TU2 **Castellucci** : artigianale - residenze.
- TU3 **Castellucci** : industriale.
- TU4 **Sammontana nuova** : residenziale di recente formazione.
- TU5 **Turbone** : edificato storico.
- TU6 **Turbone** : nuova edificazione.
- Cu1 residenziale anni '70
 - Cu2 lottizzazioni recenti
- TU7 **Graziani** :
- Cu3 lottizzazione recente
 - Cu4 villette residenziali
 - Cu5 contesto di edilizia prevalentemente plurifamiliare
 - Cu6 contesto di antica formazione
 - Cu7 contesto del Molino dell'ospedale
- TU8 **Marconi** : edificato residenze lungo Pesa
- Cu8 edilizia anni '50-'60 lungo la provinciale
 - Cu9 lottizzazione recente
 - Cu10 zona sportiva
- TU9 **Marconi** : edificato residenziale sotto le "Grotte"
- Cu11 residenze mono-bifamiliari anni 70
 - Cu12 edilizia prevalentemente plurifamiliare anni '60-'70
- TU10 **Vinicola** :
- Cu13 edilizia residenziale c/o svincolo S.G.C.
 - Cu14 contesto di antica formazione
 - Cu15 contesto di recente formazione
- TU11 **Citerna** : edificato di antica formazione
- TU12 **Pratelle** : nuova lottizzazione industriale
- TU13 **Pratelle**: complesso produttivo di più antica formazione.
- TU14 **Pratelle** : nuova lottizzazione artigianale.
- TU15 **Fibbiana** : tessuto di antica formazione.
- Cu16 villette residenziali anni '70 su via del Piano.
 - Cu17 contesto storico originario.

- Cu18 Villa Nardi.
- TU16 **Fibbiana** : edilizia residenziale del secondo dopoguerra.
- Cu19 via del Gozio : contesto di origine rurale divenuto urbano a seguito di ristrutturazione urbanistica.
- Cu20 via dell'Arno : contesto di antica formazione.
- Cu21 residenze prevalentemente unifamiliari periodo secondo dopoguerra inizio anni '70.
- Cu22 edilizia residenziale post anni '70.
- Cu23 villette residenziali anni '80.
- Cu24 Villa Uguccioni.
- Cu25 edilizia residenziale plurifamiliare fine anni '80.
- Cu26 complessi produttivi su s.s.67 prevalentemente precari.
- Cu27 residenze unifamiliari anni '60 su s.s.67.
- TU17 **Fibbiana** : nuovo PEEP.
- TU18 **La Torre** : edificato storico.
- Cu28 vetreria Lux : complesso produttivo inizio '900.
- Cu29 complesso storico originario.
- TU19 **San Quirico** :
- Cu30 contesto urbano di recente formazione.
- Cu31 edificato storico.
- TU20 **Ambrogiana** :
- Cu32 contesto residenziale anni '70.
- Cu33 complesso produttivo vetrerie Etrusche.
- Cu34 lottizzazione Santa Lucia anni '90.
- Cu35 complesso produttivo Artinvetro.
- Cu36 edilizia plurifamiliare anni '70-'90
- Cu37 contesto urbano via F.lli Cervi - via Busoni.
- CM Complesso monumentale Villa Medicea Ambrogiana.
- TU21 **Erta** :
- Cu38 contesto di antica formazione.
- Cu39 residenziale-artigianale anni '70.
- TU22 **Montelupo nuovo** : polo servizi.
- TU23 **Montelupo nuovo** : via Caverni lato ferrovia.
- TU24 **Montelupo** : via Caverni-v.le Umberto I°

- Cu40 edificato primi del 900 industrie e residenze.
 Cu41 via Caverni: residenze-negozi.
- TU25 **Montelupo** : via Rovai residenze popolari del
 secondo dopoguerra.
- TU26 **Montelupo** : centro storico.
- TU27 **Montelupo** : prima espansione dell'abitato prima metà del XX secolo.
 Cu42 piazza Vittorio Veneto.
 Cu43 via don Minzoni - Rio.
 Cu44 Colorobbia
 Cu45 via A. Gramsci lato ferrovia prevalentemente residenziale.
- TU28 **Sanminiato nuovo** :
 Cu46 via A. Gramsci lato ferrovia
 residenziale-artigianale.
 Cu47 lottizzazione anni '60-'70.
- TU29 **Sanminiato** : nucleo storico.
- TU30 **Sanminiato** : residenze anni 70.
- TU31 **Sanminiato** : località Valle-Fontina.
- TU32 **Montelupo** : residenze su via don Milani.
- TU33 **Camaioni** : artigianale.
 Cu48 contesto produttivo-residenziale.
 Cu49 contesto produttivo.
- TU34 **Camaioni** : residenziale.
 Cu50 nucleo originario.
 Cu51 edilizia recente anni '70.

Ai fini della predisposizione del Regolamento Urbanistico l'intera indagine è in corso di restituzione grafica alle scale 1: 10.000 relativamente al territorio aperto e 1: 2.000 per i tessuti e i contesti rurali.

Contestualmente all'elaborazione dei grafici, si stanno predisponendo le schede definitive per il territorio aperto relative ai contesti (TA), agli agglomerati (AG), ai complessi (CA) e per il territorio urbano delle schede di tessuto urbano (TU), contesto urbano (CU) e di complesso urbano (E).

L'elaborazione definitiva è prevista concludersi entro dicembre 1996.

Anche come metodo di restituzione e rappresentazione cartografica, il piano strutturale di Montelupo esplicita i suoi stretti rapporti con il Ptc

provinciale.

Infatti le conoscenze sono state così graficizzate:

- in relazione alla carta della struttura del Ptc:

su un supporto lucido (acetato), suddiviso per quadranti corrispondenti ai quadranti della cartografia utilizzata dalla Provincia, sono stati perimetrati e individuati con apposito simbolo usi del suolo, colture, morfologie territoriali in configurazioni (quantità e qualità) diverse da quelle contenute nella carta della struttura del Ptc, quindi su tale carta è stato sovrapposto un foglio di carta lucida e sopra l'acetato suddetto contenente le perimetrazioni e simbologie a integrazione e modifica. Di tutto è stata fatta copia, in modo che, nel risultato finale, la base è costituita dalla carta della struttura (suddivisa per quadranti) originaria del Ptc, debitamente sfumata ma leggibile (in virtù del sovrapposto lucido) e sulla quale spiccano le perimetrazioni e simbologie in integrazione e modifica. Questo permette di non modificare la legenda della carta della struttura del Ptc, e di rendere immediato e leggibile il confronto fra le elaborazioni del Ps e quelle del Ptc;

- **per quanto riguarda la periodizzazione** sono state aggiunte classi temporali che si inseriscono nella articolazione del Ptc, in modo da esserne integrazione e non modifica, e sulla base dei quadranti cartografici del Ptc medesimo sono state aggiunte apposite simbologie relative alle periodizzazioni aggiunte.

Sia per i quadranti relativi alla struttura del territorio che per quelli relativi alla periodizzazione è stato predisposto un quadrante di presentazione contenente: titolo, dati identificativi, nota illustrativa, legenda e riduzione in scala 1:25.000 della medesima cartografia tematica (nel primo caso struttura, nel secondo periodizzazione) ricomposta (unendo i quadranti ad avere la configurazione unitaria dell'intero territorio comunale).

La ricomposizione unitaria in scala 1:10.000 è stata predisposta sia per la prima che per la seconda carta tematica.

Infatti la restituzione in quadranti è funzionale unicamente per la consegna alla Provincia che potrà utilizzarli direttamente, avendo disegnato il Ptc su cartografia disarticolata appunto per quadranti.

Un'altra carta delle conoscenze del Ps riunisce, su base in scala 1:10.000, i seguenti temi:

- ricomposizione dello stato di diritto e stato di attuazione dello strumento urbanistico generale comunale;
- territorio aperto/ tipo e struttura delle aziende agricole e agrituristiche.

9. Contenuti del piano strutturale

Il programma comunale, il coordinamento e il Ptc convergono sulla interpretazione e sulla lettura dei caratteri del territorio in esame, e indicano strategie di intervento sostanzialmente concordi.

Il piano strutturale si è quindi mosso da un tale quadro, per specificare l'articolazione territoriale, le caratteristiche insediative, gli obiettivi generali, e per indicare le trasformazioni ammissibili e auspicabili, in un più generale scenario di compatibilità ambientale.

In questo senso, si è ritenuto di poter classificare come invarianti strutturali le componenti fondamentali (insediative, ambientali e paesaggistiche, infrastrutturali, naturali) che connotano in modo riconoscibile e certo il territorio montelupino.

Da questo riconoscimento si è potuti passare alla definizione degli obiettivi generali, riferiti alla riqualificazione funzionale e morfologica del territorio edificato, in rapporto alle infrastrutture, da un lato, e alla tutela attiva del territorio aperto. Per il raggiungimento di tali obiettivi, il piano strutturale ha individuato e perimetrato sistemi, sottosistemi e unità territoriali organiche elementari, per i quali sono dati descrizione, finalità e indirizzi di intervento, e modalità attuative.

In generale, il piano strutturale non prevede quote di espansione, e quindi aggiuntivi consumi di suolo; bensì la creazione di un sistema urbano di fondovalle (la città) a partire dagli spazi urbanizzati, tramite la loro riconversione e riprogettazione, da definire con il regolamento urbanistico.

Sono confermati, senza previsioni di aggiunte edificatorie, i nuclei sparsi, siti fuori dal sistema urbano centrale.

La mobilità è resa funzionale tramite previsioni minimali, per l'equilibrio dei rapporti fra aste principali e rete di collegamento interno.

Il territorio aperto è articolato in aree diverse per uso produttivo (prevalentemente agricolo) e per qualità ambientali e paesaggistiche, introducendo norme di salvaguardia, sulle quali innestare la disciplina del patrimonio edificato che sarà contenuta nel regolamento urbanistico, e le successive specificazioni normative di competenza comunale in applicazione della Lr 64/95 relativa alle zone con prevalente funzione agricola.

I contenuti del piano strutturale possono essere articolati secondo :

- A) il territorio aperto
- B) il territorio edificato
- C) le infrastrutture

A) il territorio aperto

Il territorio aperto è l'insieme delle aree prevalentemente non edificate comprese nei quattro sistemi territoriali.

Il territorio aperto comprende il sistema ambientale - paesaggistico e parti dei sistemi insediativo, infrastrutturale, dei luoghi e delle funzioni.

Il territorio aperto è stato suddiviso in aree di specifici usi e morfologie, soggette a determinati vincoli e protezioni ambientali e paesaggistiche. A ciascuna area sono stati affidati funzioni e ruoli. Nelle schede allegate al presente capitolo sono riassunte le caratteristiche e le determinazioni progettuali.

Per la definizione delle caratteristiche del territorio aperto e la disciplina ad esse applicata dal piano strutturale sono individuate le componenti territoriali morfologiche, idrogeologiche, vegetazionali, faunistiche, culturali.

Fra le risorse individuate dall'articolo 2 della Lr 5/95, nel territorio aperto si riconoscono le risorse naturali, da valutare in quanto espressioni degli equilibri ambientali; il paesaggio; i documenti materiali della cultura per essi intendendo la maglia insediativa e le presenze edilizie di valore storico e ambientale, che restituiscono le modalità storiche di sviluppo e di uso del territorio.

Per l'articolazione del territorio aperto, anche ai fini della specificazione della disciplina nazionale e regionale in materia paesistico-ambientale e dell'adempimento delle finalità in tali norme definite, ai sensi dell'articolo 5 della Lr 5/95, sono considerate le risorse come sopra descritte e le loro relazioni, nonché le individuazioni e i contenuti degli atti di pianificazione regionali, provinciali e del coordinamento dell'area empolesse.

Ai fini del riconoscimento delle specifiche rilevanze concorrono sia le componenti naturali e fisiche del territorio che le presenze storico-insediative compatte e puntuali, delle quali è data la valutazione in ordine al loro riconoscimento quali invarianti strutturali, secondo quanto disposto dal comma 6° dell'articolo 5 della Lr 5/95.

L'articolazione del territorio aperto definita dal piano strutturale e la disciplina da questo indicata nello statuto dei luoghi definiscono le modalità di applicazione della Lr 25/97, relativa alle zone con prevalente funzione agricola, e indicano le norme per il raggiungimento delle finalità in essa contenute, sia per quanto attiene alle attività produttive connesse alle risorse naturali e al loro sfruttamento per le attività definite dall'articolo 1 della suddetta legge, che per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, infine, rispetto alla individuazione di aree da assoggettare a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario.

Articolazioni del territorio aperto:

- Sistema territoriale della piana d'Arno -

sub - sistema “L’Antinoro”

- 1** Area ad agricoltura estensiva di cornice.

sub - sistema “la città”

- 2** Area agricola di cornice al sistema urbano.
- 3** Area di frangia al sistema urbano San Quirico - Torre - Fibbiana.
- 4** Area di frangia fra l’abitato di Fibbiana ed il subsistema Arnovecchio.

sub - sistema “Arnovecchio”

- 5** Area con ruolo di attrezzature per il tempo libero ed agricoltura specializzata.

sub - sistema “Sammontana”

- 6** Area di frangia tra S.G.C. Fi-Pi-Li e ferrovia, con ruolo di filtro.
- 7** Area di pianura con potenzialità agricola e caratterizzato da struttura proprietaria di grandi dimensioni.

- Sistema territoriale della collina nord orientale -

sub - sistema “Antinoro - San Vito”

- 8** Area con complesso storico architettonico con valenza e potenzialità ricettivo-turistica e residenziale.
- 9** Area prevalentemente boscato di interesse storico-ambientale caratterizzato da proprietà di grandi dimensioni.

10 Area con ruolo agricolo produttivo specializzato, con valenza agrituristica, con diffusa antropizzazione legata all'attività e con struttura proprietaria di grandi dimensioni.

11 Area prevalentemente boscata e con agricoltura non economicamente produttiva, anche per la sua acclività e morfologia (roccia), con ruolo di presidio ambientale.

sub - sistema "Bozzeto"

12 Area con agricoltura non economicamente produttiva, con ruolo di presidio ambientale.

13 Area prevalentemente boscata e con agricoltura economicamente produttiva.

14 Area con ruolo di presidio antropizzato sul tracciato della strada di collegamento fra la statale n.67 e l'abitato di Malmantile, con valenze ambientali-residenziali.

- Sistema territoriale della piana della Pesa -

15 Area di frangia degli ambiti urbani, con ruolo di filtro fra gli abitati di Turbone, Graziani e Marconi.

16 Area con ruolo agricolo estensivo di cornice.

17 Unità del Parco Archeologico-Naturalistico con ruolo agricolo produttivo e potenzialità per attrezzature di interesse pubblico a tutela della 'villa romana' e per verde attrezzato.

- Sistema territoriale della collina meridionale -

sub - sistema "Botinaccio e Sammontana"

18 Area collinare con valenza agrituristica, con agricoltura estensiva frammista a bosco.

- 19** Area collinare con ruolo agricolo produttivo e per il tempo libero caratterizzato da struttura proprietaria di grandi dimensioni, con insediamenti sparsi ad uso non agricolo (civile abitazione).
- 20** Area con agricoltura produttiva frammisto a bosco.
- sub - sistema “Turbone”**
- 21** Area boscato e con aree non boscate senza ruolo produttivo, con valenza per il tempo libero escursionistica.
- sub - sistema “Pulica”**
- 22** Area agricolo produttivo con valenza agrituristica.
- 23** Area agricolo con struttura proprietaria di piccole dimensioni contiguo all’insediamento di Pulica.
- sub - sistema “Virginio”**
- 24** Area con ruolo agricolo produttivo frammisto a bosco.
- 25** Unità del Parco Archeologico-Naturalistico con ruolo agricolo produttivo frammisto a bosco, e residenziale-ricettivo nel patrimonio edilizio esistente.

Area di territorio aperto n.1

Sistema territoriale della piana d'Arno

sub - sistema "L'Antinoro"

CARATTERISTICHE :

Area fortemente delimitata da segni morfologici (fiume Arno, ferrovia e la strada statale, dalla quale diparte la collina). L'assetto attuale vede ampie coltivazioni cerealicole, limitati complessi edilizi, e pressochè assenza di aree boschive, eccetto la presenza di limitate formazioni arboree di argine.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Si conferma il ruolo di area ad agricoltura estensiva di cornice, con indirizzi di tutela e valorizzazione, che si rapportano alle limitazioni derivanti dall'essere individuata quale "area sensibile", soggetta a frequenti esondazioni o ad episodi di alluvionamento nella porzione fra la ferrovia ed il fiume.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Aree sensibili

INTERA AREA

- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera c) fiume Arno

Area di territorio aperto n.2

Sistema territoriale della piana d'Arno

sub - sistema "La città"

CARATTERISTICHE :

Area fortemente delimitata da segni morfologici (fiume Arno e la ferrovia ed il sistema urbano). L'assetto attuale vede una frammentazione di usi : dall'orto periurbano, all'agricoltura estensiva, al vivaio specializzato di abeti, alla presenza di limitate formazioni arboree di argine.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Si conferma il ruolo del mix delle utilizzazioni agricole, con indirizzi di tutela e valorizzazione, che si rapportano alle limitazioni derivanti dall'essere individuata quale "area sensibile", soggetta ad episodi di alluvionamento. L'indirizzo normativo prevede le modalità attuative relative al protocollo d'intesa per il quadruplicamento della linea ferroviaria Firenze - Empoli, ai sensi del DPR 616/77, ivi compresa la viabilità di raccordo tra la provinciale limitese e via Gramsci, nonché del nuovo parcheggio scambiatore della stazione ferroviaria.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Aree sensibili

INTERA AREA

- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera c) fiume Arno e Pesa

Area di territorio aperto n.3

Sistema territoriale della piana d'Arno

sub - sistema "La città"

CARATTERISTICHE :

La perimetrazione individuata tiene conto dell'assetto prefigurato dal piano strutturale, ed in particolare della infrastruttura, individuata anche dal progetto del PTC di collegamento tra la s.s.67 e la provinciale limitese. Le caratteristiche attuali di tale ambito non risultano pertanto attualmente ben definite, e indistinte rispetto al subsistema contermini dell'Arnovecchio.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale individua un ruolo per tale area che tende a valorizzare gli aspetti qualitativi di area di frangia al sistema urbano San Quirico, Torre e Fibbiana, e le sue correlazioni, potenziali, con l'abitato : area a verde, percorsi per il tempo libero. Gli indirizzi normativi tendono a regolamentare l'utilizzo per orti periurbani, la tutela degli assetti vegetazionali presenti : i filari di alberi, il percorso lungo l'argine; la tutela e valorizzazione delle pertinenze di Villa Mannelli. Tali indirizzi normativi sono rapportati alla individuazione di porzione dell'ambito quale area sensibile, fermo restando che l'attuale argine ha costituito fino adesso un efficace barriera ad episodi di alluvionamento.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Aree sensibili

INTERA AREA

- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera c) fiume Arno e Pesa

Area di territorio aperto n.4

Sistema territoriale della piana d'Arno

sub - sistema "La città"

CARATTERISTICHE :

Il perimetro attuale dell'area è morfologicamente definito dal rio di Sammontana ad ovest, dalla s.s.67 a sud, mentre le altre perimetrazioni derivano dall'assetto prefigurato dal Piano Strutturale, con specifico riferimento alla configurazione insediativa individuata dall'UTOE di Fibbiana. L'assetto e l'uso attuale risultano non ben prefigurati.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale individua un ruolo per tale area che tende a valorizzare gli aspetti qualitativi di area di frangia al sistema urbano di Fibbiana, e le sue correlazioni, potenziali, con l'abitato: area a verde, percorsi per il tempo libero. Gli indirizzi normativi tendono a regolamentare l'utilizzo per orti periurbani, la tutela degli assetti vegetazionali presenti, il sistema infrastrutturale prefigurato. Tali indirizzi normativi sono rapportati alla individuazione di una porzione dell'area quale 'area sensibile'.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Aree sensibili

PORZIONE DI AMBITO

Area di territorio aperto n.5

Sistema territoriale della piana d'Arno

sub - sistema "Arnovecchio"

CARATTERISTICHE :

L'area è delimitata da due evidenti segni morfologici : il fiume Arno ed il paleo alveo, mentre a sud il limite è individuato dalla previsione della infrastruttura, tra la s.s.67 e la provinciale limitese, e la suddivisione individuata dal Piano Strutturale tra il subsistema città ed Arnovecchio. L'attuale uso è articolato fra coltura specializzata a frutteto, attrezzatura per il golf, area estrattiva. Tali funzioni specie per l'attività estrattiva risultano fra loro non correlate e contrapposte. Sono presenti una serie di complessi rurali, in parte in cattivo stato di conservazione.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale individua un ruolo, per tale area, di valorizzazione di attrezzature per il tempo libero correlate ad un recupero del patrimonio edilizio esistente e per l'agricoltura specializzata, e prevede un recupero ambientale dell'area estrattiva. La struttura proprietaria di grosse dimensioni presente favorisce un intervento organico in tale area. Gli indirizzi normativi tendono a rapportare tale ruolo con la limitazione derivante dalla individuazione dell'area per il contenimento del rischio idraulico, da parte dell'Autorità di Bacino.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- | | |
|--|-------------|
| - Aree sensibili | INTERA AREA |
| - Aree per il contenimento del Rischio idraulico | INTERA AREA |
| - Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94 | INTERA AREA |

VINCOLO (L. 431/85) : lettera c) fosso di Fibbiana

Area di territorio aperto n.6

Sistema territoriale della piana d'Arno

sub - sistema "Sammontana"

CARATTERISTICHE :

Il perimetro attuale dell'area è morfologicamente definito dal sistema infrastrutturale superstrada, ferrovia, e dal sistema urbano Erta - Graziani. Rappresenta un'area di risulta interessata prevalentemente da fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale individua per tale area un ruolo di filtro, con potenziamento dell'assetto vegetazionale, fra le varie infrastrutture e col sistema urbano. In tale ruolo gli indirizzi normativi tendono ad ammettere l'utilizzazione di parte del territorio per serre o altre attività connesse all'uso agricolo intensivo, con eliminazione di elementi di degrado quali il deposito di materiali all'aperto da trasferire nel comparto produttivo delle Pratella.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94

Ampia porzione della area per la presenza del Rio grande di Sammontana

VINCOLI :

Fasce di rispetto stradale e cimiteriale

Area di territorio aperto n.7

Sistema territoriale della piana d'Arno

sub - sistema "Sammontana"

CARATTERISTICHE :

E' delimitato a nord dalla superstrada, ad ovest dal confine comunale ed a est e sud dalle propaggini del sistema collinare. L'uso attuale è quello di area di pianura non sfruttata a pieno nella sua capacità produttiva agricola, contigua all'abitato di Sammontana nuovo, al contesto produttivo di Castellucci, all'UTOE di Ponterotto.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale individua per tale area un ruolo che tende a crescere la potenzialità agricola in riferimento anche alla struttura proprietaria di grandi dimensioni, ed alla possibilità di meccanizzazione del terreno pianeggiante. Confermando e valorizzando il ruolo di tessuto connettivo agricolo, quale risorsa territoriale che costituisce una conclusione dell'ampia pianura empolesse.

PRESENZA DI AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA :

Una piccola porzione fra Sammontana vecchia e Sammontana nuova costituisce parte delle aree di protezione paesistica della collina meridionale.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94

Ampia porzione della area per la presenza del Rio grande di Sammontana

Area di territorio aperto n.8

Sistema territoriale della collina nordorientale

sub - sistema “Antinoro - San Vito”

CARATTERISTICHE :

L'area è caratterizzata dalla presenza dei complessi storici architettonici della villa Antinori (Villa, fattoria, scuderia, cappelle, originari edifici rurali), e dalle sue pertinenze. Attualmente ad esclusione della ex scuderia (ora ristorante) e degli edifici rurali in ristrutturazione, risulta non utilizzata.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale individua per tale area un potenziamento della attività ricettivo turistico e residenziale tramite il recupero dei complessi della villa - fattoria e la valorizzazione delle pertinenze a verde.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) :

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera g) foreste e boschi

LIMITATA ESTENSIONE

Area di territorio aperto n.9

Sistema territoriale della collina nordorientale

sub - sistema “Antinoro - San Vito”

CARATTERISTICHE :

La perimetrazione di tale area trova riferimento nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, differenziandolo da quello prevalentemente agricolo e con funzione agrituristica della tenuta di San Vito. E' caratterizzato da un tessuto connettivo prevalentemente boscato individuato nella parte tra villa Antinoro e Camaioni quale area di protezione paesaggistica e/o storico-ambientale.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il ruolo del Piano Strutturale prevede per tale area la tutela e la salvaguardia del tessuto connettivo boscato, che costituisce l'uso prevalentemente esclusivo di tale area, specificando indirizzi normativi per quella zona individuata a protezione paesaggistica, e per il sito da adibire ad osservatorio astronomico.

Gli indirizzi normativi per l'assetto boschivo tengono conto del grado di pericolosità che deriva dalle indagini geologiche.

PRESENZA DI AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA :

Una porzione di ambito ad uso boscato, tra villa Antinoro e l'abitato di Camaioni, è individuata quale area di protezione paesaggistica e/o storico-ambientale.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Una limitata porzione di area presso l'abitato di Camaioni è individuata in classe di pericolosità 4 in riferimento ad un'area instabile per soliflusso generalizzato e per pendii con giacitura a franapoggio meno inclinata del pendio. Vaste aree del tessuto boscato sono individuate in classe di pericolosità 3.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera g) foreste e boschi VASTA ESTENSIONE

Area di territorio aperto n.10

Sistema territoriale della collina nordorientale

sub - sistema “Antinoro - San Vito”

CARATTERISTICHE :

La perimetrazione di tale area trova riferimento nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale in quanto individua il contesto produttivo specializzato con valenza agrituristica rappresentato dalla Tenuta di San Vito in Fior di Selva. L'uso del suolo è prevalentemente quello di coltura specializzata a vite ed olivo con numeroso patrimonio edilizio utilizzato a fini agricoli e agrituristici, marginalmente vi è una presenza di aree boschive.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale prevede per tale area la conferma del ruolo già attualmente svolto specificando indirizzi normativi che valorizzino il consolidamento di tale attività e specie per il settore agrituristico troveranno specifico riferimento nel Regolamento Urbanistico. La presenza di un'unica struttura proprietaria, che si estende anche nel comune di Lastra a Signa, consente di prevedere organici interventi che consolidino la valorizzazione e tutela dell'area.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Presenza di modeste porzioni di territorio, diffuse, in classe di pericolosità 3 dovute ad aree soggette ad erosione superficiale; tre limitate porzioni di area con classe di pericolosità 4 dovuta ad instabilità per soliflusso generalizzato.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 della D.C.R. 230/94 Limitata porzione della area per la presenza del Rio di Samminiatello e Sughere

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera g) foreste e boschi LIMITATA ESTENSIONE

Area di territorio aperto n.11

| |
|---|
| Sistema territoriale della collina nordorientale |
|---|

| |
|--|
| sub - sistema “Antinoro - San Vito” |
|--|

CARATTERISTICHE :

Costituisce l'estremità sud del subsistema 'Antinoro - San Vito' che si differenzia dalle altre aree in quanto abbandonata e caratterizzata dal terreno acclive, che non consente ipotesi di area agricola economicamente produttiva, anche in riferimento alle vulnerabilità geologiche in esso presenti.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

In riferimento alle caratteristiche dell'area il ruolo attribuito del Piano Strutturale è quello di esclusivo presidio ambientale della collina prospiciente la porzione nord (Samminiatello) del subsistema città. Gli indirizzi normativi tengono conto delle limitazioni date dalle vulnerabilità geomorfologiche e tendono alla protezione idrogeologica attraverso il mantenimento e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico forestali, che costituiscono il presupposto per una tutela e valorizzazione dell'area.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

L'ambito è prevalentemente interessato da aree di frana quiescente ed erosione superficiale, alle quali si accompagnano pendii di depositi detritici con pendenza media superiore al 25%, che aggravano la vulnerabilità geomorfologica con aspetti critici in caso di fenomeni sismici.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 della D.C.R. 230/94 Limitata porzione della area per la presenza del Rio di Samminiatello e Sughere

VINCOLO PAESAGGISTICO (L.1497/39) : Fascia di rispetto di 100 ml. della s.s.67

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera g) foreste e boschi VASTA ESTENSIONE

Area di territorio aperto n.12

Sistema territoriale della collina nordorientale

sub - sistema "Bozzeto"

CARATTERISTICHE :

Costituisce una porzione di territorio a ridosso della s.s.67 e l'abitato di Montelupo, prevalentemente non boscato, e scarsamente utilizzato a fini agricoli.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

In riferimento alle caratteristiche dell'area il ruolo attribuito dal Piano Strutturale è quello di presidio ambientale con potenziamento dell'attività produttiva dell'area già utilizzata ad oliveto. Una valorizzazione dell'area potrà risultare il ripristino della viabilità di collegamento fra la s.s.67 e l'abitato di Malmantile, utile per un alleggerimento del carico veicolare sul centro storico.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

E' interessata da porzioni di aree instabili per soliflusso generalizzato, situazioni di pericolosità in classe 3 e 4.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 della D.C.R. 230/94 Limitata porzione della area per la presenza del Rio di Samminiatello e Sughere

VINCOLO PAESAGGISTICO (L.1497/39) : Fascia di rispetto di 100 ml. della s.s.67

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : PORZIONE DELL'AREA

VINCOLI (L. 431/85) : lettera g) foreste e boschi LIMITATA ESTENSIONE

Area di territorio aperto n.13

Sistema territoriale della collina nordorientale

sub - sistema "Bozzeto"

CARATTERISTICHE :

Costituisce la principale area del subsistema 'Bozzeto' ed è caratterizzato da coltura agricola frammista a bosco. In prossimità del sistema insediativo del centro storico e di Marconi, costituisce un'area di protezione paesaggistica e/o storico-ambientale. Rispetto all'ampiezza dell'ambito il patrimonio edilizio esistente risulta poco numeroso e in parte in degrado.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il ruolo attribuito dal Piano Strutturale è quello del consolidamento e potenziamento della risorsa agricola, privilegiando un utilizzo economicamente produttivo, correlato ad iniziative agrituristiche ed a una tutela e valorizzazione dell'area di protezione paesaggistica.

PRESENZA DI AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA :

Ampia porzione di crinale denominata il Castello con testimonianze storico architettoniche di significato.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

L'area è interessata da aree instabile per soliflusso generalizzato ed erosione superficiale, con limitate presenze di pericolosità 4.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 della D.C.R. 230/94 Limitata porzione della area per la presenza del Rio di Samminiatello e Sughere

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) : lettera g) foreste e boschi LIMITATA ESTENSIONE

Area di territorio aperto n.14

Sistema territoriale della collina nordorientale

sub - sistema “Bozzeto”

CARATTERISTICHE :

Parte interna del subsistema di Bozzeto non interessata dal sistema boscato, con terreni scarsamente utilizzati a fini agricoli, caratterizzato da un'unica struttura rurale con annessi di forme e materiali non qualificanti, che costituiscono degrado ambientale.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale prevede il consolidamento della antropizzazione anche in riferimento allo scarso patrimonio edilizio insistente sull'intero subsistema di Bozzeto, che offre scarse garanzie circa il mantenimento dell'uso di tale territorio. L'area in oggetto proprio per le sue caratteristiche di non utilizzo a fini agricoli, non boscata, scarsamente limitata da vulnerabilità geomorfologiche, a margine della strada di collegamento diretto con la s.s.67 da Malmantile si presta ad una limitata residenzialità di nuovo insediamento promotrice di una rivitalizzazione del subsistema collinare di Bozzeto.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

L'ambito è interessato da limitate aree instabili per soliflusso generalizzato ed erosione superficiale, con piccole presenze di pericolosità 4.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) :

INTERA AREA

Area di territorio aperto n.15

| |
|--|
| Sistema territoriale della piana della Pesa |
|--|

CARATTERISTICHE :

Delimitata a sud dalla S.G.C. Fi-Pi-Li, a nord dalla strada comunale della Pesa e dal torrente stesso, ad est ed ovest dagli abitati di Turbone e Graziani. E' presente un tipo di agricoltura estensiva nella parte pedecollinare ed intensiva, florovivaistica in prossimità del centro abitato di Montelupo.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale prevede la valorizzazione degli aspetti qualitativi di area di frangia e di filtro tra gli abitati Turbone, Graziani e Marconi : con aree a verde, percorsi alternativi, a quello veicolare, tra gli abitati quale segmento di un sistema di percorribilità più ampio che giunga sul lungo Pesa fino al Parco Archeologico-Naturalistico. Gli indirizzi normativi tendono ad una razionalizzazione e riorganizzazione dell'uso agricolo estensivo ed intensivo e degli orti periurbani in prossimità dei centri abitati e della concreta attuazione di tale ipotesi di percorribilità lungo Pesa.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94

Vasta porzione della area per la presenza del fiume Pesa

PROTEZIONE DEL CAMPO POZZI

VINCOLO PAESAGGISTICO (L.1497/39) Fascia di rispetto di 100 ml. della s.s.67

VINCOLO (L. 431/85)

lettera c) fiume Pesa

Area di territorio aperto n.16

| |
|--|
| Sistema territoriale della piana della Pesa |
|--|

CARATTERISTICHE :

Area lungo il torrente Pesa delimitato dal torrente a nord e dalla strada comunale della Pesa e dalla S.G.C. a sud, contermina all'abitato di Turbone. Territorio pianeggiante non boscato, eccetto per vegetazione arborea di ripa, con parziale uso estensivo agricolo oggetto di frequenti episodi di alluvionamento.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale in riferimento alle caratteristiche e agli interventi previsti di realizzazione di cassa di espansione (adesso in fase di progettazione esecutiva) individua per tale area un ruolo agricolo estensivo di cornice correlato ai manufatti realizzati per eliminare la vulnerabilità idraulica, ad aree a verde, ed a un percorso alternativo a quello veicolare, che colleghi Montelupo all'area della 'villa romana'.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

| | |
|--|--|
| - Aree sensibili | INTERA AREA |
| - Aree per il contenimento del Rischio idraulico | INTERA AREA |
| - Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94 | Vasta porzione della area per la presenza del fiume Pesa |

PROTEZIONE DEL CAMPO POZZI

| | |
|---------------------|-----------------------|
| VINCOLO (L. 431/85) | lettera c) fiume Pesa |
|---------------------|-----------------------|

Area di territorio aperto n.17

| |
|--|
| Sistema territoriale della piana della Pesa |
|--|

CARATTERISTICHE :

Delimitata a nord ed est dai torrenti Pesa e Virginio, a sud dal confine comunale, ad ovest dal sistema collinare meridionale. E' presente una agricoltura estensiva cerealicola, nel fondo valle, e specializzata nelle porzioni pedecollinari. Sul lato del Virginio è presente un lago artificiale di cava con sponde già risistemate nella porzione più a monte, mentre nella porzione a valle si evidenziano caratteristiche particolari di zona umida di interesse faunistico-naturalistico. In tale area è inserito un piccolo borgo di origine rurale ed alcune case sparse.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

In riferimento alle caratteristiche attualmente presenti, alle previsioni del PRG vigente, che indicava tale area quale porzione del più esteso Parco Archeologico-Naturalistico, il Piano Strutturale conferma un uso per il tempo libero e verde pubblico attrezzato, una valorizzazione faunistica, attrezzature di interesse pubblico per la conservazione e valorizzazione dei reperti archeologici 'villa romana', un mantenimento e consolidamento della attività agricola nelle restanti parti.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Aree sensibili NELLA PORZIONE NORD-ORIENTALE
- Aree per il contenimento del rischio idraulico NELLA PORZIONE SETTENTRIONALE
- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94 Vasta porzione della area per la presenza del fiume Pesa e del Virginio

VINCOLO (L. 431/85)

lettera c) fiume Pesa

Area di territorio aperto n.18

Sistema territoriale della collina meridionale

sub - sistema “Botinaccio-Sammontana”

CARATTERISTICHE :

Delimitata a nord dalla S.G.C. Fi-Pi-Li, ad est dal sub-sistema “Turbone”, mentre a sud ed ovest il perimetro si identifica con le caratteristiche di prevalente vocazione agrituristica, che si desumano dall’attuale uso del suolo, struttura proprietaria di grandi dimensioni e da peculiarità morfologiche (altopiano) individuate dal quadro conoscitivo. E’ presente una agricoltura specializzata frammista a bosco. Al suo interno è posto l’abitato di Bobolino (UTOE 16).

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale conferma l’attuale utilizzazione agrituristica (Petrognano) e/o ricettiva-stagionale (Montevago), prefigurando indirizzi di consolidamento, valorizzazione e sviluppo di tali attività, viste tra loro coordinate specie in relazione alle attrezzature per il tempo libero, all’individuazione di percorsi e sentieri, in un quadro organico che si relazioni anche con il subsistema del Turbone. In tale ottica il borgo esterno di Bobolino potrebbe prefigurarsi come centro abitato di primo riferimento.

PRESENZA DI AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA :

Una vasta zona dell’area, in continuità con la collina di Sammontana vecchia, è individuata quale area di protezione paesaggistica.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Le aree a vulnerabilità geologica e sismica risultano limitate, con pochi episodi con pericolosità di classe 3 e 4.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85)

lettera g) limitata estensione di boschi

Area di territorio aperto n.19

Sistema territoriale della collina meridionale

sub - sistema "Botinaccio-Sammontana"

CARATTERISTICHE :

Il perimetro di tale area è desunto prevalentemente dal sistema delle relazioni con la piana d'Arno e la via Maremmana, e quindi con i sistemi insediativi. Sono presenti oltre ad una agricoltura specializzata funzioni del territorio aperto per il tempo libero : pesca sportiva, caccia, ecc. ed un'utilizzazione del patrimonio edilizio sparso per uso di civile abitazione. Le due grandi strutture proprietarie che caratterizzano l'area hanno il loro riferimento nel nucleo di Sammontana vecchio, che rappresenta sempre più un polo direzionale, convegnistico e di servizi di interesse anche sovracomunale, vista la vicinanza alla S.G.C.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale conferma il mix di funzioni presenti nell'area prefigurando però indirizzi ed azioni tesi a non sbilanciarlo verso una progressiva diminuzione di 'peso' dell'attività agricola, con una particolare attenzione ad evitare eccessive frammentazioni delle proprietà aziendali, e delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio. I metodi di lavorazione e gli impianti delle coltivazioni agricole dovranno tener conto della presenza di numerose aree con vulnerabilità geomorfologica elevata.

PRESENZA DI AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA:

Una parte consistente dell'area è individuata come area di protezione.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Vaste porzioni dell'area ricadono in classe di pericolosità 3 e 4, dovute ad erosione superficiale, soliflusso generalizzato e frane quiescenti.

TUTELA IDROGEOLOGICA :

- Ambito A1 e B della D.C.R. 230/94 relativo al Rio della Piovola

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) lettera c) Rio della Piovola

lettera g) limitata estensione di boschi

Area di territorio aperto n.20

Sistema territoriale della collina meridionale

sub - sistema “Botinaccio-Sammontana”

CARATTERISTICHE :

Rappresenta la parte del subsistema in oggetto ad esclusivo uso e caratteristica agricola frammista a bosco. Compresa fra il subsistema del Turbone ad est, il confine comunale a sud e gli ambiti del subsistema maggiormente relazionati con la piana d'Arno. In essa è presente un patrimonio edilizio sparso prevalentemente ancora ad uso agricolo, ed una struttura proprietaria di medie dimensioni, che ben si rapporta ad una attività agricola economicamente produttiva.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale conferma il ruolo prevalentemente agricolo specializzato dell'area, con indirizzi normativi tesi a rapportarsi con le vulnerabilità geomorfologiche presenti.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Vaste porzioni sono caratterizzate da classi di pericolosità 3 e 4 derivanti prevalentemente da frane quiescenti, a cui si assommano pendii con presenza di depositi detritici con pendenza media oltre il 25%, critica in situazioni sismiche.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) :

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85)

lettera g) vasta estensione di boschi

Area di territorio aperto n.21

Sistema territoriale della collina meridionale

sub - sistema “Turbone”

CARATTERISTICHE :

Delimitata a nord dalla S.G.C. Fi-Pi-Li, a sud dal confine comunale, mentre ad est ed ovest dai subsistemi rispettivamente di Pulica e Botinaccio-Sammontana. Rappresenta la valle stretta del torrente Turbone con pendii scoscesi, una fitta vegetazione alborea ed un utilizzo non ben specificato ad eccezione di una cava di inerti, in via di progressivo esaurimento e per la quale è previsto un ripristino ambientale; risulta scarsamente antropizzato con poche presenze di edifici prevalentemente in stato di degrado. Ampie porzioni di area risultano ad elevata vulnerabilità geomorfologica.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Per le sue caratteristiche il Piano Strutturale prefigura per tale area un ruolo naturalistico-ambientale correlato ad una funzione per il tempo libero a carattere prevalentemente escursionistico, legato ai cavalli, alla sienteristica sia pedonale che ciclabile, correlato ai subsistemi contermini. A tale ruolo è connesso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Notevole estensione dell'area è inserita in classe di pericolosità 4a causa della presenza di ampie aree a frana attiva, a frana quiescente accompagnata da pendii con presenza di depositi detritici con pendenza media oltre il 25%, critica in situazioni sismiche.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) :

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85)

lettera g) vasta estensione di boschi

Area di territorio aperto n.22

| |
|---|
| Sistema territoriale della collina meridionale |
|---|

| |
|-------------------------------|
| sub - sistema "Pulica" |
|-------------------------------|

CARATTERISTICHE :

Area delimitata a nord dalla S.G.C. Fi-Pi-Li, ad est dal subsistema del Virginio, ad Ovest da quello del Turbone, mentre a sud dall'area comprendente l'abitato di Pulica. L'uso del suolo è per coltura specializzata a vite ed olivo, frammista a bosco, una struttura proprietaria di grandi dimensioni, che utilizza la propria azienda con attività agrituristica. Sono presenti porzioni con vulnerabilità geomorfologica, che interessano limitatamente le aree agricole produttive.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale conferma il ruolo agricolo con valenza agrituristica, correlata alle altre similari realtà presenti nel comune, con azioni di consolidamento e valorizzazione e di correlazione con l'insediamento di Pulica.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Sono presenti limitate aree con classe di pericolosità 3 e 4, dovute da erosioni superficiali e da corpi di frana quiescenti.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) :

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85)

lettera g) limitata estensione di boschi

Area di territorio aperto n.23

Sistema territoriale della collina meridionale

sub - sistema "Pulica"

CARATTERISTICHE :

Delimitata a sud dal confine comunale, ad est dal subsistema del Virginio, a ovest da quello del Turbone, a nord dall'altra area con caratteristiche legate all'agriturismo. Rappresenta l'area di territorio aperto contermina all'abitato di Pulica, caratterizzata da un'agricoltura specializzata prevalentemente ad olivi e viti, mentre estremamente limitata è la copertura arborea; la struttura proprietaria delle aziende risulta di modeste dimensioni, legate all'edilizia dell'abitato di Pulica. Ampie porzioni di area presentano una vulnerabilità geomorfologica. Nell'area è presente l'aggregato denominato 'La Villa' con funzioni ricettive-ristorazione ed è assente il fenomeno edilizio sparso.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il piano strutturale prefigura un consolidamento del ruolo di una attività agricola correlata all'insediamento e quindi ad una produttività per autoconsumo (orti, piccoli vigneti od oliveti). Tale correlazione da consolidare ed agevolare costituisce una componente ambientale che caratterizza l'area.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Vaste aree presentano classe di pericolosità 3 e 4, dovute da erosioni superficiali e da corpi di frana quiescenti ed antiche, in qualche caso assommate a pendii con presenza di depositi detritici con pendenza maggiore al 25% critici in caso di sisma.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) :

INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85)

lettera g) limitata estensione di boschi

Area di territorio aperto n.24

Sistema territoriale della collina meridionale

sub - sistema “Virginio”

CARATTERISTICHE :

Delimitata a nord dalla S.G.C., a sud dall'aggregato di origine rurale della 'Villa', ad ovest dal subsistema di Pulica, ad est dall'ambito relativo al Parco Archeologico-Naturalistico. L'uso del suolo è agricoltura specializzata, in modo particolare oliveto e bosco, con una conformazione che costituisce una pregevole risorsa paesaggistica-ambientale.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale riconosce la peculiarità paesaggistica dell'area in special modo di quella prospiciente l'abitato di Pulica, individuando indirizzi di tutela di tale risorsa territoriale e prefigurando una maggiore correlazione con l'abitato di Pulica tramite il ripristino dei sentieri storici.

PRESENZA DI AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA :

Una parte consistente, quella maggiormente significativa dell'ambito è inserita in area di protezione.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Vaste porzioni ricadono in classe di pericolosità 3 e 4, dovuta ad erosione superficiale, ad aree instabili per soliflusso generalizzato, a corpi di frana antica accompagnate da orli di scarpata e pendii con presenza di depositi detritici con pendenza media superiore al 25% critica in caso di sisma.

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) lettera g) limitata estensione di boschi

Area di territorio aperto n.25

Sistema territoriale della collina meridionale

sub - sistema “Virginio”

CARATTERISTICHE :

La sua perimetrazione deriva dalla scelta pianificatoria fatta dal Comune e completata ed integrata dal progetto di PTC del Parco Archeologico-Naturalistico e rappresenta la sua porzione collinare con funzione complementare alle attrezzature per la conservazione e tutela del bene archeologico della ‘villa romana’. L’uso del suolo è prevalentemente estensivo cerealicolo ed esso correlato alla particolare morfologia, all’equilibrio tra le parti boschive (con conformazioni particolari) e l’agricoltura, nettamente distinte fra loro, costituiscono una risorsa paesaggistica ambientale di notevole interesse. La struttura proprietaria risulta di grosse dimensioni anche se interessata da un fenomeno di modifica di destinazione d’uso del patrimonio edilizio rurale.

RUOLO, VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRIBUITI DAL PIANO STRUTTURALE :

Il Piano Strutturale conferma il ruolo di area correlata alle potenzialità espresse dai reperti archeologici della ‘villa romana’ e delle attrezzature ad essa connesse, ivi comprese quelle scientifiche-culturali. Prefigura indirizzi di tutela delle peculiarità ambientali, ed un uso del patrimonio edilizio esistente con individuazione di esigenze correlate al ruolo di tale area, che troveranno specifico riferimento nel Regolamento Urbanistico.

PRESENZA DI AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA :

La porzione dell’area più significativa in relazione alle peculiarità precedentemente espresse è individuata quale area di protezione.

PRESENZA DI AREE INSTABILI PER PARTICOLARI SITUAZIONI GEOMORFOLOGICHE O SISMICHE :

Sono presenti aree in classe di pericolosità 3 e 4, che interessano parti limitate dell’area, derivanti prevalentemente da erosioni superficiali e da due fenomeni limitati di corpi di frana attivi

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/23) : INTERA AREA

VINCOLO (L. 431/85) lettera g) limitata estensione di boschi

B) il sistema insediativo (territorio edificato)

Il territorio edificato è costituito dall'insieme degli abitati e dei fasci infrastrutturali prevalentemente siti nel sistema della piana dell'Arno e dai nuclei sparsi nei sistemi della piana della Pesa, della collina nord orientale e della collina meridionale.

Vi è compreso anche il patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, secondo quanto già detto al punto precedente, e quanto specificato successivamente.

Sono riconosciute diverse componenti del territorio edificato, corrispondente al sistema insediativo, a subsistemi e a unità territoriali organiche elementari.

La prevalenza e la sinteticità che caratterizzano il piano strutturale ha portato alla prioritaria individuazione di sistemi territoriali (la piana dell'Arno, la piana della Pesa, la collina nord orientale e la collina meridionale) al cui interno sono riconoscibili subsistemi insediativi e infrastrutturali, che non possono tuttavia essere trattati indipendentemente dalla loro collocazione nei diversi sistemi territoriali sopra richiamati.

Inoltre, anche la struttura insediativa è considerata una invariante strutturale in quanto caratterizza univocamente il territorio e ne costituisce una risorsa da tutelare in modo attivo, per consentire le trasformazioni necessarie allo sviluppo senza modificarne irreversibilmente le identità culturali, morfologiche e funzionali.

Il piano strutturale definisce la finalità generale della riqualificazione funzionale e morfologica del territorio edificato, e indica gli interventi necessari per il raggiungimento di tale finalità.

La specificazione della disciplina delle opere e degli interventi come sopra detti, per i quali il piano strutturale indica norme di salvaguardia, è contenuto del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio.

Nelle schede allegate all'undicesimo capitolo sono stabiliti i dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale nelle varie unità del sistema insediativo.

Sono riconosciute due componenti prevalenti:

- **la città**
- **i nuclei sparsi.**

La città è un subsistema articolato, disteso nella pianura dell'Arno, attraversato dalla ferrovia, delimitato dal confine naturale dell'Arno, a nord, e dai confini antropici della viabilità (SGC Firenze-Pisa-Livorno e strada statale 67), che il piano strutturale riconosce come invariati.

In alcuni casi senza soluzione di continuità, oppure intervallati da residue aree libere, si succedono gli abitati di Sanminiato vecchio e nuovo, Montelupo vecchio e nuovo, Ertà, il complesso dell'Ambrogiana, S. Quirico, la Torre e Fibbiana.

L'insediamento industriale di Pratella, nella parte sudoccidentale, è un altro subsistema edificato, ed è strettamente connesso alla città.

I nuclei sparsi sono:

- l'area industriale di Sammontana (Castellucci) nella parte della pianura dell'Arno al di sotto della SGC Firenze-Pisa-Livorno e a confine con il sistema della collina meridionale;
- Sammontana nuova, a confine con il territorio comunale di Empoli, nella porzione sud occidentale della pianura dell'Arno;
- Sammontana centro storico, nel sistema della collina meridionale, a confine, nella parte sudoccidentale, con il sistema della pianura dell'Arno;
- Bobolino, nel sistema della collina meridionale, nella sua parte più settentrionale, vicina alla SGC Firenze-Pisa-Livorno;
- l'insediamento lineare di Pulica, nella collina meridionale;
- i nuclei di Graziani, Turbone e Le Grotte nella piana della Pesa;
- Camaioni, nel tratto terminale, nord orientale, della piana dell'Arno.

Il piano strutturale indica per la città gli obiettivi di valorizzazione e consolidamento delle funzioni e delle immagini urbane, attraverso interventi di riqualificazione morfologica e funzionale degli abitati, e rafforzandone le identità specifiche, anche fisiche e spaziali, e quindi frenando la tendenza naturale all'accorpamento lineare senza soluzioni di continuità.

Sono strategiche per il raggiungimento degli obiettivi sopra detti le scelte in merito alla mobilità e alla trasformazione delle aree dismesse e in dismissione.

I nuclei sparsi vengono confermati, frenandone le espansioni non conformi alle finalità di tutela delle risorse naturali dei sistemi territoriali nei quali si collocano.

E' prevalente la scelta di delimitare la funzionalità urbana all'interno del subsistema della città, mentre non sono considerati ambientalmente compatibili, nè coerenti con le definizioni di cui all'articolo 5 della Lr 5/95, gli ulteriori incrementi edilizi e i conseguenti impegni di suolo relativamente ai nuclei sparsi, per i quali sono ammissibili interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio e dell'assetto urbanistico esistente.

C) il sistema infrastrutturale

Ferrovia, strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno, ferrovia, strada statale n. 67 sono gli assi infrastrutturali principali, tali da costituire corridoi.

Essi fanno parte integrante dei sistemi territoriali (dell'Arno e della Pesa) , e, al loro interno, dei subsistemi insediativi che ne vengono delimitati e caratterizzati (della città, dell' ambito industriale).

La connessione fra le infrastrutture e i sistemi insediativi è evidenziata dalla storia dello sviluppo insediativo (cfr. precedente capitolo 4).

I forti legami fra i fasci infrastrutturali e i subsistemi insediativi non permettono una loro valutazione separata.

La riconfigurazione funzionale e morfologica del territorio edificato indica fra gli interventi principali quelli necessari al riordino della mobilità e alla ridefinizione delle funzioni e dei caratteri degli assi di collegamento.

Ancora oggi si ripropone la necessità, ormai storica, di un altro ponte, che il Ps conferma, recependolo dal progetto d'area del coordinamento.

Inoltre indica la riorganizzazione dei collegamenti minori per una migliore funzionalità della mobilità interna, e i criteri per le soluzioni di collegamento fra le strade provinciali e la strada statale. Per quest'ultima, via urbana, il piano definisce i requisiti di progetto in base al quale possono essere ritrovati i giusti rapporti con l'edificato, del quale non può essere mero attraversamento.

10. Normativa - Statuto dei Luoghi

Ai sensi dell'articolo 24 della Lrt 5/95, il piano strutturale contiene lo statuto dei luoghi, che deve comprendere le invarianti strutturali nell'ambito dei sistemi ambientali e territoriali, da sottoporre a tutela al fine dello sviluppo sostenibile perseguito dalla pianificazione.

Con una interpretazione estensiva abbiamo considerato l'intero territorio comunale come un insieme di luoghi, raggruppati per sistemi territoriali; in altre parole un insieme di risorse, o beni come preferiamo chiamarli: risorse naturali, città, insediamenti, paesaggio, documenti materiali della cultura, infrastrutture.

Non si fa distinzione fra luoghi di valore e luoghi privi di valore; tutti i luoghi (tutti i beni territoriali) sono essenziali per la politica urbanistica comunale, come peraltro afferma la legge regionale 5 (cfr. art. 2). Risorse essenziali sono considerati, nella loro interezza, il territorio edificato e il territorio aperto.

Per detti motivi, si sono uniti in un unico elaborato lo Statuto dei Luoghi e la Normativa.

Questo elaborato del Piano Strutturale in sintesi, stabilisce i principi e le norme generali costituenti la Carta del Territorio, gli obiettivi e le strategie della politica urbanistica comunale, i criteri e gli indirizzi per la formazione delle regole urbanistiche per la gestione di detta politica.

Ai fini della politica urbanistica comunale il territorio montelupino è stato suddiviso in sistemi territoriali di seguito descritti.

Essi costituiscono la proiezione territoriale degli obiettivi e delle strategie della politica urbanistica comunale e comprendono i sistemi insediativo, infrastrutturale, ambientale - paesaggistico, dei luoghi, delle funzioni.

Il territorio del Comune di Montelupo è suddiviso in quattro sistemi territoriali, comprendenti sub - sistemi, unità elementari e ambiti, edificati prevalentemente residenziali o produttivi, e paesistico - culturali, o del territorio aperto.

I sistemi territoriali fanno parte di sistemi di estensione sovracomunale, individuati negli atti di area vasta: regionale, provinciale e di area empolesse.

I sistemi territoriali e le suddivisioni in sub - sistemi, ambiti e unità territoriali organiche elementari, costituiscono i riferimenti della politica urbanistica comunale. La loro articolazione sul territorio corrisponde all'obiettivo di conservazione e valorizzazione della struttura multipolare dell'area, e della sua complessità ambientale, sociale, culturale e insediativa.

Il territorio del Comune di Montelupo comprende parti dei seguenti sistemi territoriali di estensione sovracomunale:

- sistema territoriale della piana d'Arno
- sistema territoriale della piana della Pesa
- sistema territoriale della collina nord orientale
- sistema territoriale della collina meridionale.

I sistemi territoriali e le loro articolazioni in sub - sistemi, descritti negli articoli seguenti, sono stati individuati in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio. Componenti specifiche e peculiari determinano conformazioni e assetti con proprie identità. Sono descritti per ogni sistema o sub-sistema gli elementi costitutivi che ne determinano la forma, le funzioni e i valori.

Il sistema territoriale della piana d'Arno è costituito dalla parte settentrionale del territorio comunale, dal confine col Comune di Lastra a Signa a est, al confine col Comune di Empoli a ovest.

Inizia sul margine orientale con una stretta striscia pianeggiante compresa tra l'Arno e la strada statale 67, che scorre ai piedi della collina. Al centro si dispone la linea ferroviaria Firenze - Pisa. Il piccolo abitato di Camaioni chiude a est questo settore.

Procedendo verso occidente la piana si apre a ventaglio. La prima parte, delimitata a sud dalla strada statale 67, è quasi interamente occupata dalla sequenza di abitati che formano un primo tratto della città, da Samminiato all'Erta. Prende di seguito dimensioni consistenti ed è attraversata dalla S.G.C. Firenze Pisa Livorno e dalla ferrovia Firenze Pisa, che la dividono in due settori.

In quello settentrionale, tra Arno e ferrovia, si collocano gli abitati di San Quirico, La Torre e Fibbiana, che costituiscono il tratto terminale della città, e l'insediamento produttivo delle Pratella. Tranne i terreni ancora liberi tra La Torre e Fibbiana e quelli nella punta nord occidentale (Arnovecchio), questo settore della piana è occupato da insediamenti.

In quello meridionale, delimitato a nord dalla S.G.C. Firenze Pisa, a ovest dal confine comunale e a est dalla collina, si trovano un piccolo insediamento produttivo, in vicinanza

dello svincolo della S.G.C., e i nuclei della Viaccia e di Sammontana Nuova, altrettanto di limitate dimensioni.

Arno, fascio infrastrutturale (strada statale 67, ferrovia, strada di grande comunicazione), l'armatura urbana (la città e i borghi esterni) e l'insediamento produttivo delle Pratella costituiscono le componenti strutturali del sistema territoriale della piana d'Arno.

Il sistema della piana dell'Arno è oggetto del Piano di Bacino dell'Arno, strumento finalizzato alla difesa del suolo, al risanamento delle acque, alla fruizione e gestione del patrimonio idrico per gli usi di razionale sviluppo economico e sociale e alla tutela degli aspetti ambientali connessi.

Pertanto gli interventi nel sistema della piana dell'Arno sono soggetti a verifica di compatibilità e conformità con i contenuti del suddetto Piano di Bacino.

La sequenza di abitati da Samminiatello a Fibbiana forma parte della città delle due rive prevista dalla pianificazione d'area empolese. Il fondamentale obiettivo di politica urbanistica comunale è che essa abbia funzioni e qualità urbane, da realizzare mediante l'evoluzione qualitativa all'interno della struttura insediativa consolidata.

La permanenza del territorio aperto è considerata scelta strategica ai fini della funzionalità degli insediamenti residenziali e produttivi e del fascio infrastrutturale, delle attività agricole e turistiche, dell'equilibrio ambientale.

Nella realizzazione di questi obiettivi sono riconosciute, conservate e valorizzate le identità culturali e morfologiche degli abitati il cui assieme dà luogo alla città. Per ciascuno di essi gli indirizzi gestionali e di attuazione dei principi formulati in questa prima parte dello Statuto dei Luoghi, stabiliscono nella seconda parte gli interventi urbanistici e edilizi che entro il perimetro dell'abitato esistente ne promuovano la qualità urbana in termini di dotazione di spazi pubblici o di uso collettivo, di sostituzione nelle aree produttive dismesse, di completamento e di riassetto nelle aree di frangia e in quelle interne all'abitato, di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio degradato, di conservazione del patrimonio urbanistico ed edilizio di valore artistico, storico, ambientale e testimoniale, di miglioramento della mobilità interna - meccanizzata e pedonale -, di condizioni di sicurezza e di benessere abitativo e lavorativo.

Le diverse parti della città stabiliscono una relazione urbana complessiva mediante spazi, funzioni e attrezzature di livello urbano - musei, locali di spettacolo, centri direzionali e commerciali, parchi, piazze, poli scolastici e sportivi - esistenti o previsti secondo il programma di governo comunale.

Il Comune, in accordo con altri enti, privati e associazioni, e avvalendosi di programmi

definiti con i Comuni dell'area empolesse valdelsana, tutela e valorizza i beni culturali e promuove una rete museale costituita dai musei: archeologico e della ceramica, nel centro storico, del vetro, nella frazione della Torre, e dell'arte sacra nella chiesa di S. Lucia all'Ambrogiana.

Per la villa dell'Ambrogiana ci si prefigge il recupero e il parziale riutilizzo per funzioni culturali e museali, assieme al miglioramento delle condizioni di degenza nel settore riservato all'O.P.G.

La riappropriazione del monumento da parte della comunità montelupina è obiettivo di grande rilevanza. Peraltro, la rilevanza scientifica e sociale dell'attuale destinazione della Villa potrebbero dar luogo a programmi e interventi, a integrazione del progetto di utilizzo.

Il sistema territoriale è stato suddiviso in cinque sub - sistemi: piana dell'Antinoro, città, Arnovecchio, Pratella e piana di Sammontana.

Il sistema territoriale della piana della Pesa, per la parte interna al territorio di Montelupo, si sviluppa in direzione sud est, a iniziare dalla porzione di mezzo della città, fra il centro storico e l'Erta, ed è compreso tra il corso della Pesa a est, la S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno a ovest.

Incuneato tra i due sistemi collinari settentrionale e meridionale, a iniziare dalla città, dove tocca il sistema territoriale della piana d'Arno, va progressivamente restringendosi in direzione del confine con Montespertoli, dove vi confluisce la valle del Virginio.

E' attraversato longitudinalmente dalla strada comunale di Pesa, che si immette sulla strada statale 67 in prossimità dell'Erta e sulla quale insistono i borghi esterni di Turbone e di Graziani.

Sul lato nord orientale, ai piedi della collina, scorre la provinciale Chiantigiana, proveniente da San Casciano e dalla Ginestra, che, attraversato il borgo esterno delle Grotte, entra poi nel centro storico.

Pesa, viabilità di fondovalle e i tre borghi esterni, costituiscono componenti strutturali assieme al territorio aperto, che è da conservare per l'interesse ambientale e naturalistico, per la regimazione idraulica e per la funzionalità della viabilità che attraverso la striscia pianeggiante confluisce su Montelupo. L'arco della strada statale 67 attorno alla città funziona da gronda di recepimento delle strade provenienti dall'esterno e da distributore del traffico verso i diversi settori del sistema territoriale della piana d'Arno. Perciò la provinciale Chiantigiana viene deviata, facendola confluire nella statale.

La quantità e la qualità delle risorse idriche sotterranee nella valle della Pesa richiedono un

programma di tutela, di controllo e di accorto utilizzo, evitando gli inquinamenti e rispettando l'equilibrio idrogeologico delle falde sotterranee e quello idraulico delle acque superficiali.

La stabilizzazione dei borghi, in quanto esterni alla città e insistenti sullo stretto corridoio di piana, comprende operazioni di miglioramento residenziale e di incremento della disponibilità di aree e servizi pubblici o di uso comune.

Il sistema è interessato dall'accordo di programma per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica del bacino del fiume Pesa.

Esso inoltre è oggetto del Piano di Bacino dell'Arno, strumento finalizzato alla difesa del suolo, al risanamento delle acque, alla fruizione e gestione del patrimonio idrico per gli usi di razionale sviluppo economico e sociale e alla tutela degli aspetti ambientali connessi.

Pertanto gli interventi nel sistema della piana della Pesa sono soggetti a verifica di compatibilità e conformità con i contenuti del suddetto Piano di Bacino.

Il sistema territoriale della collina nord orientale, per la parte ricadente nel Comune di Montelupo, è delimitato a est dal confine col Comune di Lastra a Signa, a ovest dalla strada statale 67, oltre la quale inizia il sistema territoriale della val d'Arno, e sul breve lato meridionale dal borgo esterno di via Marconi, posto ai piedi della collina, lungo il tratto terminale della strada provinciale Chiantigiana.

La parte comunale del sistema si distende da nord a sud per la lunghezza di circa quattro chilometri, con una dimensione trasversale pressoché costante di circa un chilometro. E' in misura notevole occupata da boschi che costituiscono la risorsa fondamentale di questo sistema; vi sono presenti aree di oliveto in coltura specializzata, seminativo arborato a olivo e vite.

Lo caratterizzano il paesaggio di bassa collina con prevalenza di bosco, e quelli di bassa e alta collina con colture diverse.

L' utilizzo turistico e di tempo libero caratterizza già il sistema, come si rileva dalla presenza di aziende agroturistiche specialmente nella sua parte alta. Lo sviluppo di questo settore produttivo deve essere assicurato dalla tutela ambientale e paesistica e dal recupero dei nuclei, complessi e immobili di interesse culturale presenti nel sistema. E' possibile una limitata residenzialità di nuovo insediamento.

L'insieme dei beni territoriali costituiti dai boschi, dalle colture, dalla rete stradale, dal patrimonio architettonico, dai contesti paesaggistici, costituisce la componente strutturale di questo sistema territoriale. Molte delle sue funzioni sono da relazionare alla circostante

area metropolitana; in esso debbono predominare le azioni di conservazione e di valorizzazione, pubbliche e private.

Il riutilizzo di via di Bozzeto convenientemente ristrutturata può costituire il tratto finale della strada provinciale di Malmantile in modo da farla confluire nella strada statale 67 a Samminiatello. Si libera così il centro storico dal traffico di attraversamento.

Sono stati individuati due sub - sistemi: Antinoro - S. Vito e Bozzeto.

I due subsistemi sono diversi per formazione geologica, per quanto, in generale, l'intera area del Valdarno empolesse si caratterizzi per la presenza di due soli tipi morfologici principali: la pianura alluvionale e le colline di erosione.

La zona compresa fra Camaioni e il Rio della Cava è costituita da successioni con alternanza di litotipi lapidei e argillosi.

La parte inferiore, dal Rio della Cava fino alla piana della Pesa, è costituita da ghiaie e ciottolami con presenza di sabbie.

La parte del sistema territoriale della collina meridionale compresa nel Comune di Montelupo, occupa interamente il settore meridionale del territorio comunale, dalla valle empolesse a quella della Pesa e del Virginio, per la lunghezza di circa cinque chilometri e la profondità media di circa due chilometri.

E' delimitata a est e a nord dalla S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno; a occidente dal piede della collina che risale dalla strada Maremmana e dal Rio Sammontana, a confine col sub - sistema sud - occidentale della piana d'Arno, e infine a sud dal confine comunale.

Vi sono presenti boschi che si alternano a oliveto e vigneto in coltura specializzata, seminativo arborato a olivo. Vi predominano i paesaggi di bassa e alta collina con colture diverse.

Alla produzione agricola si affiancano usi di tempo libero e turistici, da rapportarsi alla struttura urbana di valle. Il territorio aperto è quindi da considerarsi strettamente integrato con quello edificato; per detti motivi si stabilisce per questo sistema una strategia complessiva di tutela e di valorizzazione ambientale e paesistica, di recupero dei complessi e immobili di interesse culturale. Un limitato incremento di residenzialità può essere considerato a Pulica, senza che ciò modifichi le caratteristiche territoriali, paesistiche e ambientali, della zona.

La consistenza geolitologica dell'intera collina meridionale è di ghiaie, ciottolami, sabbie e argille. La pericolosità di frana è variegata, con notevoli episodi di frana reale e vaste aree ad elevata pericolosità di frana.

La collina meridionale si differenzia da quella nord orientale sia per le presenze edificate che per quelle vegetazionali: i boschi sono maggiormente radi e prevalgono le vaste porzioni coltivate, gli insediamenti si legano alle infrastrutture viarie.

La struttura morfologica e insediativa disegna subsistemi legati alla presenza dei crinali e dei corsi d'acqua come elementi naturali e fisici, e delle infrastrutture che storicamente si sono attestate agli elementi naturali e fisici.

La lettura morfologica e delle presenze insediative ha portato infatti alla articolazione in quattro sub - sistemi. Quello della Valle del Turbone, al centro del sistema, con andamento nord-sud, separa il sistema occidentale di Botinaccio e Sammontana dai due sub - sistemi orientali: di Pulica e del Virginio.

Lungo la vallecchia del Turbone, che sfocia in quella della Pesa in corrispondenza dell'abitato, si snoda una strada nell'alveo catastale del Turbone stesso.

Nel sub - sistema di Botinaccio e Sammontana si trovano due borghi esterni: il nucleo storico di Sammontana, che può svolgere un'organica funzione di centro dell'utilizzo turistico e di tempo libero del comprensorio collinare; e l'abitato del Bobolino, da considerarsi sostanzialmente stabilizzato.

Nel sub - sistema di Pulica è rilevabile una presenza residenziale sparsa, da La Cipresseta a La Casaccia, lungo la via comunale di Pesa.

Il sub - sistema posto all'estremità orientale del sistema territoriale, in prossimità della confluenza della valle del Virginio nella valle della Pesa, coincide con un programma di valorizzazione culturale e naturalistica che si avvale delle presenze archeologiche in loco: il parco archeologico naturalistico.

Normativa - Statuto dei Luoghi

Come si è illustrato nel corso della presente relazione, il piano strutturale è stato redatto tenendo conto degli obiettivi e degli indirizzi della politica urbanistica comunale, degli atti fin qui noti del Piano territoriale di coordinamento della provincia di Firenze, degli atti di coordinamento dell'area empolese, di recente approvati dai Consigli di Comuni compresi nell'area.

Di questi riferimenti è fatto esplicito richiamo nella Normativa - Statuto dei Luoghi, alcuni contenuti del quale ne sono diretto richiamo; ciò vale particolarmente per la prima parte dello statuto.

Ai fini della determinazione della struttura del piano si ritiene conclusa la fase espansiva (si è detto che il parametro gestionale è rappresentato dalla qualità): si definiscono, come contenuto del regolamento urbanistico per quanto riguarda il territorio edificato, interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e di completamento. Essi saranno stabiliti dal regolamento urbanistico assieme alle tipologie edilizie e agli spazi pubblici che ogni intervento deve comportare; saranno realizzati dai privati o dagli enti pubblici soddisfacendo le condizioni e le regole stabilite dalla Normativa - Statuto dei Luoghi e dal Regolamento Urbanistico.

Si vuole superare l'idea di previsione con quella di progetto a tempo determinato e con risorse certe, per la realizzazione degli obiettivi e degli indirizzi del piano strutturale. Questo criterio vale per le iniziative private ma anche per i programmi pubblici, come d'altronde è prescritto dalla Lr 5/95.

I temi ambientali e quelli riguardanti il benessere e la sicurezza degli individui che risiedono e operano nel territorio di Montelupo sono stati ritenuti prioritari rispetto a quelli strettamente edilizi.

Le conoscenze descritte nel precedente capitolo 8 della presente relazione fanno parte integrante del piano strutturale; cioè **non sono indagini a monte, separate dalle strategie, dagli obiettivi, dagli indirizzi e dalle indicazioni contenuti nel piano.**

Si riporta di seguito l'articolazione dello Statuto dei Luoghi:

PARTE I

I FONDAMENTI DELLA POLITICA URBANISTICA COMUNALE

TITOLO I

CONOSCENZE, OBIETTIVI E STRATEGIE, SISTEMI TERRITORIALI

CAPO I

EFFICACIA ED ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

| | |
|--|---|
| Art. 1 Efficacia del Piano Strutturale | |
| Art. 2 Elaborati del Piano Strutturale | 7 |
| Art. 3 Governo del territorio e iniziative dei cittadini | 8 |

| | |
|---------------------------|----|
| CAPO II | 10 |
| QUADRO CONOSCITIVO | 10 |

| | |
|---|----|
| Art. 4 Riferimenti del quadro conoscitivo | 10 |
| Art. 5 Elaborati di conoscenza | 10 |

| | |
|---|----|
| CAPO III | 12 |
| INDICAZIONI STRATEGICHE, INDIRIZZI DI SVILUPPO, OBIETTIVI DI GOVERNO COMUNALE DEL TERRITORIO | 12 |
| Art. 6 Coerenza con gli atti regionale, provinciale e di Circondario | 12 |
| Art. 7 Tutela e arricchimento delle risorse territoriali | 12 |
| Art. 8 Risorse insediative: obiettivi, strategie | 12 |
| Art. 9 Risorse ambientali e paesaggistiche: obiettivi, strategie | 14 |

TITOLO II SISTEMI TERRITORIALI

| | |
|---|----|
| CAPO I | 16 |
| SISTEMI TERRITORIALI: PERIMETRAZIONI | 16 |
| Art. 10 Proiezioni territoriali della politica urbanistica comunale | 16 |
| Art. 11 Sistemi territoriali | 16 |
| Art. 12 Sistema territoriale della piana d'Arno | 17 |
| Art. 13 Sistema territoriale della piana della Pesa | 17 |
| Art. 14 Sistema territoriale della collina nord orientale | 18 |
| Art. 15 Sistema territoriale della collina meridionale | 18 |
| CAPO II | 20 |
| SISTEMI TERRITORIALI: OBIETTIVI, STRATEGIE E INDIRIZZI DI SVILUPPO | 20 |
| Art. 16 Sistema territoriale della piano d'Arno | 20 |
| Art. 17 Sistema territoriale della piana della Pesa | 21 |
| Art. 18 Sistema territoriale della collina nord - orientale | 22 |
| Art. 19 Sistema territoriale della collina meridionale | 22 |

PARTE II L'ORDINAMENTO DELLE ATTIVITA' URBANISTICHE COMUNALI

TITOLO I INVARIANTI E STATUTO DEI LUOGHI

| | |
|---|----|
| CAPO I | 24 |
| CRITERI E DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI | 24 |
| Art.20 Componenti del sistema dei luoghi | 24 |
| Art. 21 Invarianti strutturali | 24 |
| Art. 22 Sistema ambientale - paesaggistico | 25 |
| Art. 23 Sistema insediativo: La città | 26 |
| Art. 24 Sistema insediativo: Polo produttivo | 26 |
| Art. 25 Sistema insediativo: Borghi esterni | 27 |
| Art. 26 Sistema infrastrutturale | 27 |
| CAPO II | 30 |
| DISCIPLINA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE | 30 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 27 Indirizzi e prescrizioni per le aree di protezione paesaggistica, per le aree boscate e per le sponde dei corsi d'acqua. | 30 |
| Art. 28 Indirizzi e prescrizioni per le aree instabili, vulnerabili all'inquinamento, sensibili, di contenimento del rischio idraulico e di protezione di pozzi e sorgenti | 33 |
| CAPO III | 38 |
| DISCIPLINA DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO, CULTURALE E ARCHEOLOGICO | 38 |
| Art. 29 Componenti del patrimonio insediativo culturale | 38 |
| Art. 30 Indirizzi di gestione | 38 |
| TITOLO II | |
| AMBITI, INDIRIZZI E PARAMETRI DI GESTIONE | |
| CAPO I | 40 |
| INDIRIZZI PROGRAMMATICI DI ATTUAZIONE | 40 |
| Art. 31 Gestione urbanistica | 40 |
| Art. 32 Indirizzi di gestione | 41 |
| Art. 33 Sistema delle funzioni: insediamenti residenziali | 42 |
| Art. 34 Sistema delle funzioni: centralità e spazi pubblici | 44 |
| Art. 35 Sistema delle funzioni: insediamenti produttivi | 45 |
| Art. 36 Sistema delle funzioni nel territorio aperto | 46 |
| CAPO II | 50 |
| SUB - SISTEMI, AREE DI TERRITORIO APERTO | 50 |
| UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI: PERIMETRAZIONI | 50 |
| Art. 37 Suddivisione del sistema territoriale della piana d'Arno in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE | 50 |
| Art. 38 Suddivisione del sistema territoriale della piana della Pesa in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE | 50 |
| Art. 39 Suddivisione del sistema territoriale della collina nord orientale in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE | 51 |
| Art. 40 Suddivisione del sistema territoriale della collina meridionale in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE | 51 |
| CAPO III | 52 |
| SUB - SISTEMI, AREE DI TERRITORIO APERTO, UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI: INDIRIZZI E PARAMETRI DI GESTIONE | 52 |
| SEZIONE 1 | 52 |
| Sistema territoriale della piana d'Arno | 52 |
| Art. 41 Sub - sistema La città | 52 |
| Art. 42 Unità territoriali organiche elementari (da UE ₂ a UE ₇) | 53 |
| UE ₂ Samminiatiello vecchio | 53 |
| UE ₃ Samminiatiello nuovo | 54 |
| UE ₄ Montelupo vecchio | 55 |
| UE ₅ Montelupo nuovo - Erta | 56 |
| UE ₆ Erta - Ambrogiana - San Quirico - La Torre | 57 |
| UE ₇ Fibbiana | 60 |
| Art. 43 Aree di territorio aperto (2 - 3 - 4) | 61 |

| | |
|---|----|
| Art. 44 Sub - sistema Le Pratella | 62 |
| Art. 45 Unità territoriali organiche elementari (UE ₈) | 63 |
| Art. 46 Sub - sistema L'Antinoro | 64 |
| Art. 47 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁) | 64 |
| Art. 48 Aree di territorio aperto (1) | 65 |
| Art. 49 Sub - sistema Arnovecchio (5) | 65 |
| Art. 50 Sub - sistema Sammontana | 66 |
| Art. 51 Unità territoriali organiche elementari (UE ₉ - UE ₁₀ - UE ₁₁) | 66 |
| Art. 52 Aree di territorio aperto (6 - 7) | 67 |
| | |
| SEZIONE II | 69 |
| Sistema territoriale della piana della Pesa | 69 |
| | |
| Art. 53 Sistema della Pesa | 69 |
| Art. 54 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁₂ - UE ₁₃ - UE ₁₄) | 69 |
| Art. 55 Aree di territorio aperto (15 - 16 - 17) | 71 |
| | |
| SEZIONE III | 73 |
| Sistema territoriale della collina nord - orientale | 73 |
| | |
| Art. 56 Sub - sistema Antinoro - San Vito | 73 |
| Art. 57 Aree di territorio aperto (8 - 9 - 10 - 11) | 74 |
| Art. 58 Sub - sistema Bozzeto | 75 |
| Art. 59 Aree di territorio aperto (12 - 13 - 14) | 75 |
| | |
| SEZIONE IV | 77 |
| Sistema territoriale della collina meridionale | 77 |
| | |
| Art. 60 Sub - sistema Botinaccio e Sammontana | 77 |
| Art. 61 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁₅ - UE ₁₆) | 78 |
| Art. 62 Aree di territorio aperto (18 - 19 - 20) | 78 |
| Art. 63 Sub - sistema Turbone | 79 |
| Art. 64 Aree di territorio aperto (21) | 79 |
| Art. 66 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁₇) | 80 |
| Art. 67 Aree di territorio aperto (22 - 23) | 81 |
| Art. 68 Sub - sistema Virginio | 82 |
| Art. 69 Aree di territorio aperto (24 - 25) | 82 |

TITOLO III
INDICAZIONI DI VALUTAZIONE, VERIFICA E CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
SALVAGUARDIE

| | |
|--|----|
| Art. 70 Riferimenti | 84 |
| Art. 71 Valutazione del Piano Strutturale | 84 |
| Art. 72 Compatibilità della gestione urbanistica | 85 |
| Art. 73 Le condizioni di fattibilità | 86 |
| Art. 74 Salvaguardie | 87 |

11. Dimensionamento

1. Criteri generali per il dimensionamento

L a definizione delle dimensioni massime, di cui all'art. 24 terzo comma, lettera c), della L.R. 5/95, deve, a nostro parere, essere considerata in relazione:

a) ai contenuti del piano strutturale; vale a dire, di uno strumento di obiettivi, strategie e indirizzi, di "indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale" e di "indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale". E' noto che per tali motivi, il piano strutturale non è immediatamente operativo; orienta e determina la parte gestionale della politica urbanistica comunale;

b) agli indirizzi e ai parametri di cui al secondo comma, lettera e), finalizzati alla successiva formazione degli strumenti operativi e alla gestione urbanistica;

c) agli insediamenti, ma anche alle funzioni, alle infrastrutture e ai servizi; cioè, alle componenti strutturanti un ambito territoriale;

d) alle unità territoriali organiche elementari comprendenti tali componenti.

Ciò detto, sembra evidente che le dimensioni massime richieste dalla legge regionale non debbono essere confuse con le quantità - espresse mediante superfici, indici, volumetrie - che attengono a uno strumento urbanistico operativo (regolamento urbanistico, programma integrato d'intervento). Esse debbono essere considerate "indicazioni strategiche" e "indirizzi di sviluppo" riguardanti gli elementi strutturali di ciascuna delle parti in cui è suddiviso il territorio comunale.

I criteri sopra illustrati sono motivati, oltre che dalle considerazioni generali sulle modalità di interpretazione della disposizione della Lr. 5 relativamente al dimensionamento, dagli obiettivi e dalle strategie di governo del territorio facenti parte del piano strutturale di Montelupo. Difatti, con questo piano ci si propone di stabilizzare il territorio, soprattutto per quanto riguarda il rapporto tra territorio edificato e territorio aperto e tra le relative e interdipendenti funzioni. Il territorio aperto viene complessivamente considerato un'invariante, cioè conservato, principalmente nei suoi fondamentali aspetti ambientali e

paesaggistici e per le funzioni agricole produttive, turistiche, di tempo libero, di presidio ecologico e residenziale specialistica. Il territorio edificato viene confermato nella sua attuale estensione e destinato allo sviluppo industriale, artigianale e terziario, della residenza urbana, di servizi e attrezzature locali, comunali e di area vasta le dimensioni degli interventi.

In particolare, la nuova edilizia residenziale sarà costituita in maggioranza dagli interventi di ristrutturazione urbanistica/sostituzione nelle aree industriali dismesse o dismettibili comprese negli ambiti di territorio edificato, peraltro già indicate nel vigente PRG, e da completamenti, di varia entità, in alcuni di detti ambiti.

Il dimensionamento complessivo in insediamenti, servizi e infrastrutture, non altera il territorio e può considerarsi un'unica grande operazione di qualificazione all'interno dell'attuale assetto del territorio, tesa allo sviluppo economico e sociale che mantiene e potenzia le risorse essenziali.

Gli strumenti urbanistici operativi e le condizioni di fattibilità preciseranno di volta in volta i progetti realizzanti il piano strutturale.

In conclusione, il dimensionamento di insediamenti, servizi e infrastrutture è stato inteso correttamente, nello spirito della Lr. 5, come quadro di obiettivi, strategie e indirizzi costituenti il piano strutturale. Esso viene descritto e normato dalla Normativa - Statuto dei Luoghi in riferimento alla suddivisione del territorio in sub - sistemi e unità elementari. Per ciascuna parte del territorio la Normativa - Statuto dei Luoghi e le carte progettuali definiscono gli insediamenti, i servizi e le infrastrutture, che gli strumenti operativi - regolamento urbanistico e programmi integrati di intervento - preciseranno progettualmente.