



DISEGNIAMO IL TERRITORIO

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

Montelupo in bici

Report della bicicletta partecipativa
19/11/2022

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





Indice

Premessa	3
Cos'è emerso	5
<u>Tappa 1 - Ponte di Fibbiana</u>	<u>5</u>
<u>Tappa 2 - Molino Michelucci / Area SVAT</u>	<u>7</u>
<u>Tappa 3 - Ex Lux</u>	<u>9</u>
<u>Tappa 4 - Orto dei frati alcantarini / VAE</u>	<u>11</u>
<u>Tappa 5 - Ex Fanciullacci</u>	<u>13</u>
<u>Tappa 6 - Stazione</u>	<u>15</u>



Premessa

Sabato 19 novembre 2022 si è svolto il primo laboratorio tematico di *Disegniamo il territorio*, il percorso di partecipazione promosso dal Comune di Montelupo, con il contributo metodologico di [Sociolab](#), per coinvolgere cittadinanza e portatori di interesse nella redazione del nuovo Piano Operativo Comunale (POC) di Montelupo Fiorentino.

Montelupo in bicicletta, questo il nome dell'evento, si è svolto nella forma di un "giro ciclistico di Montelupo", aperto alla partecipazione di tutta la cittadinanza e organizzato in collaborazione con FIAB, per **testare sul campo possibili percorsi ciclabili all'interno della città e ipotizzare interventi per il loro miglioramento o messa in sicurezza**. La pedalata era inoltre un'occasione per scoprire il territorio ed **evidenziare gli aspetti più interessanti dal punto di vista patrimoniale, nonché le principali criticità e occasioni di sviluppo**. Per questo, gli interventi hanno cercato di mettere insieme la descrizione delle emergenze storiche e ambientali più o meno note, con l'illustrazione di alcuni progetti previsti dalle Amministrazioni nelle aree prese in esame.

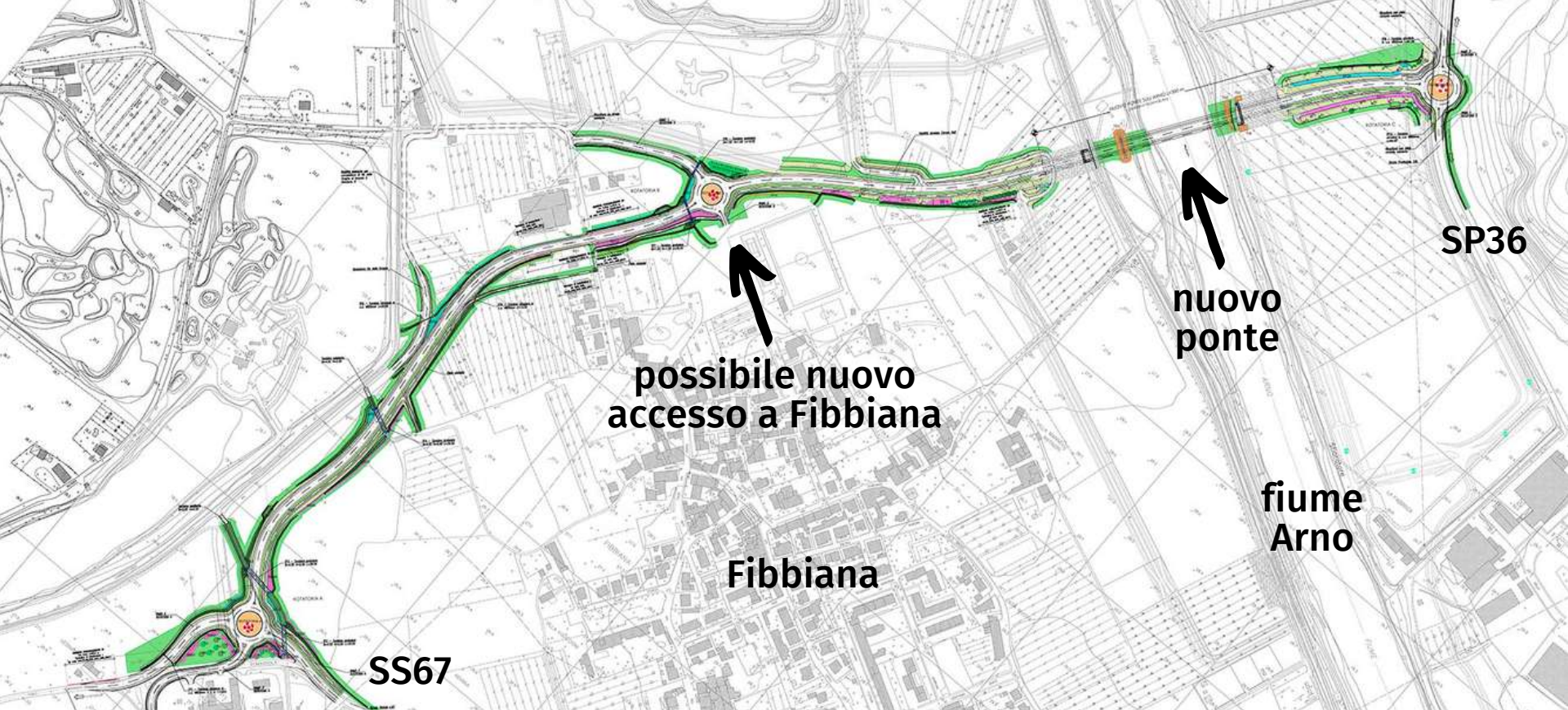


[A questo link è possibile visionare il percorso](#), mentre di seguito si riporta l'elenco delle tappe:

1. Ponte di Fibbiana
2. Molino Michelucci - Area SVAT
3. Ex Lux
4. Orto dei Frati Alcantarini - VAE
5. Ex Fanciullacci
6. Stazione
7. Samminiatello - Bitossi Gres

Alla pedalata erano presenti oltre 30 persone, alcune delle quali in rappresentanza di associazioni o enti del terzo settore. Erano presenti anche il Sindaco e i tecnici comunali, per informare e rispondere alle domande dei partecipanti. A ciascun traguardo volante, i facilitatori di Sociolab hanno animato la discussione e preso nota di **impressioni, proposte e suggerimenti relativi al tema della mobilità ciclabile, dell'accessibilità del territorio, del livello di prossimità dei servizi, degli edifici e delle aree da rigenerare**. Ne sono emersi numerosi spunti, raccolti e suddivisi per tema all'interno del presente report di sintesi.

Si segnala che, causa pioggia, non è stato possibile effettuare l'ultima tappa (Samminiatello) e pertanto non vi sono segnalazioni per quell'area.

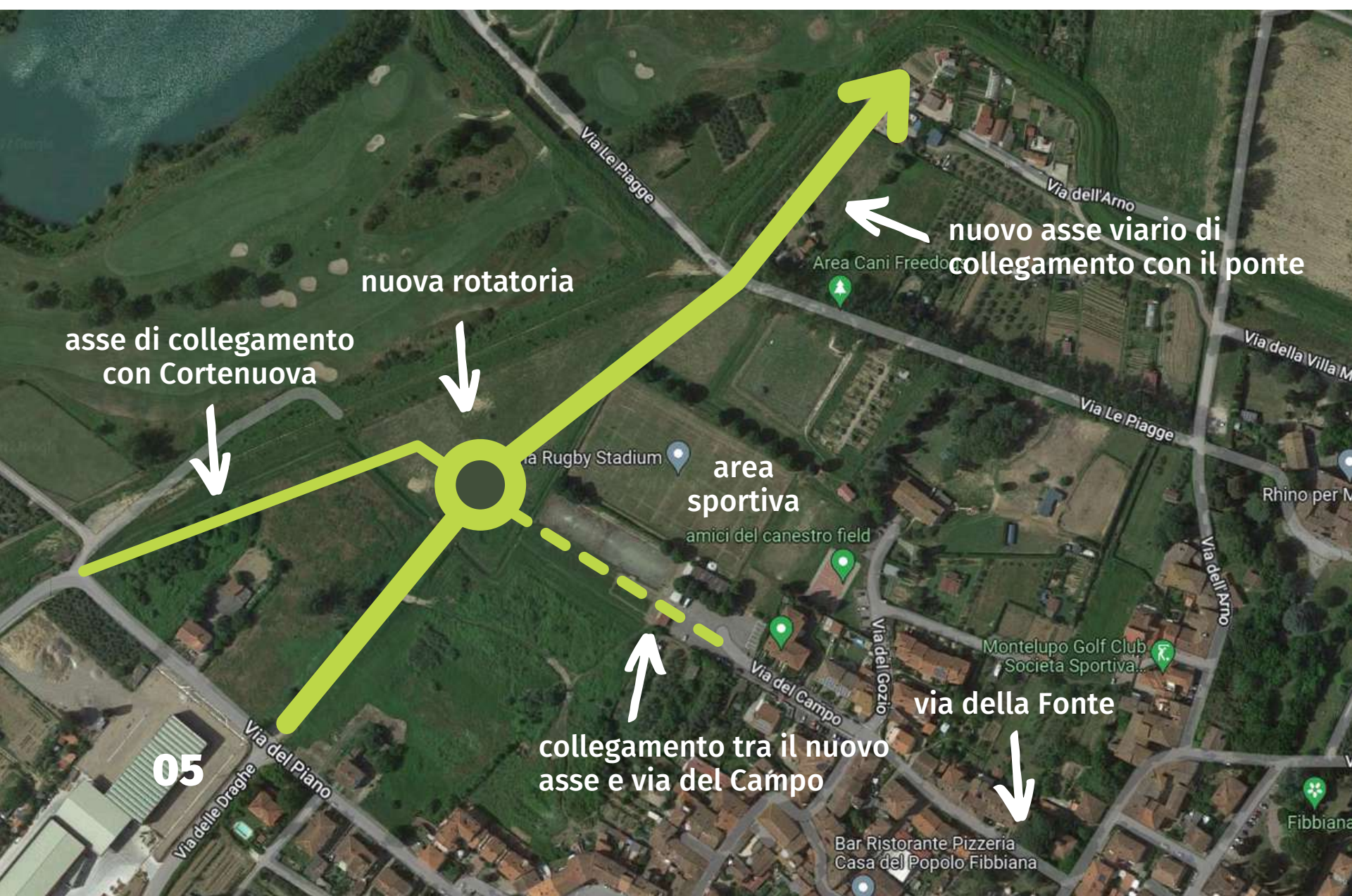


Tappa 1

Ponte di Fibbiana

Obiettivi e indirizzi progettuali del Comune

La realizzazione del ponte e della nuova viabilità di collegamento tra la SS67 Tosco-Romagnola e la SP36 Limitese porterà alla creazione di un **nuovo accesso per Fibbiana**, tramite una rotonda che sorgerà all'altezza di via del Campo e consentirà di riconnettersi alla città. Il POC servirà anche a **verificare insieme ad ANAS la fattibilità** di questo intervento. Il collegamento con la nuova viabilità doveva essere realizzato dal privato nell'ambito delle opere di urbanizzazione previste per lo sviluppo dell'area adiacente a quella sportiva. Tuttavia, dal momento che i lavori non sono mai partiti, l'Amministrazione vorrebbe modificare la convenzione esistente siglata con il privato per: cambiare la destinazione d'uso dell'area a residenziale; ridurre le volumetrie complessive del 25%; acquisire l'area sulla quale dovrebbe sorgere la strada di collegamento e realizzarla in autonomia. Tuttavia, sebbene la convenzione sia stata firmata più di 10 anni fa, a seguito dei provvedimenti emanati in conseguenza dell'emergenza Covid è stata prorogata la normale scadenza decennale causando un rallentamento delle operazioni.



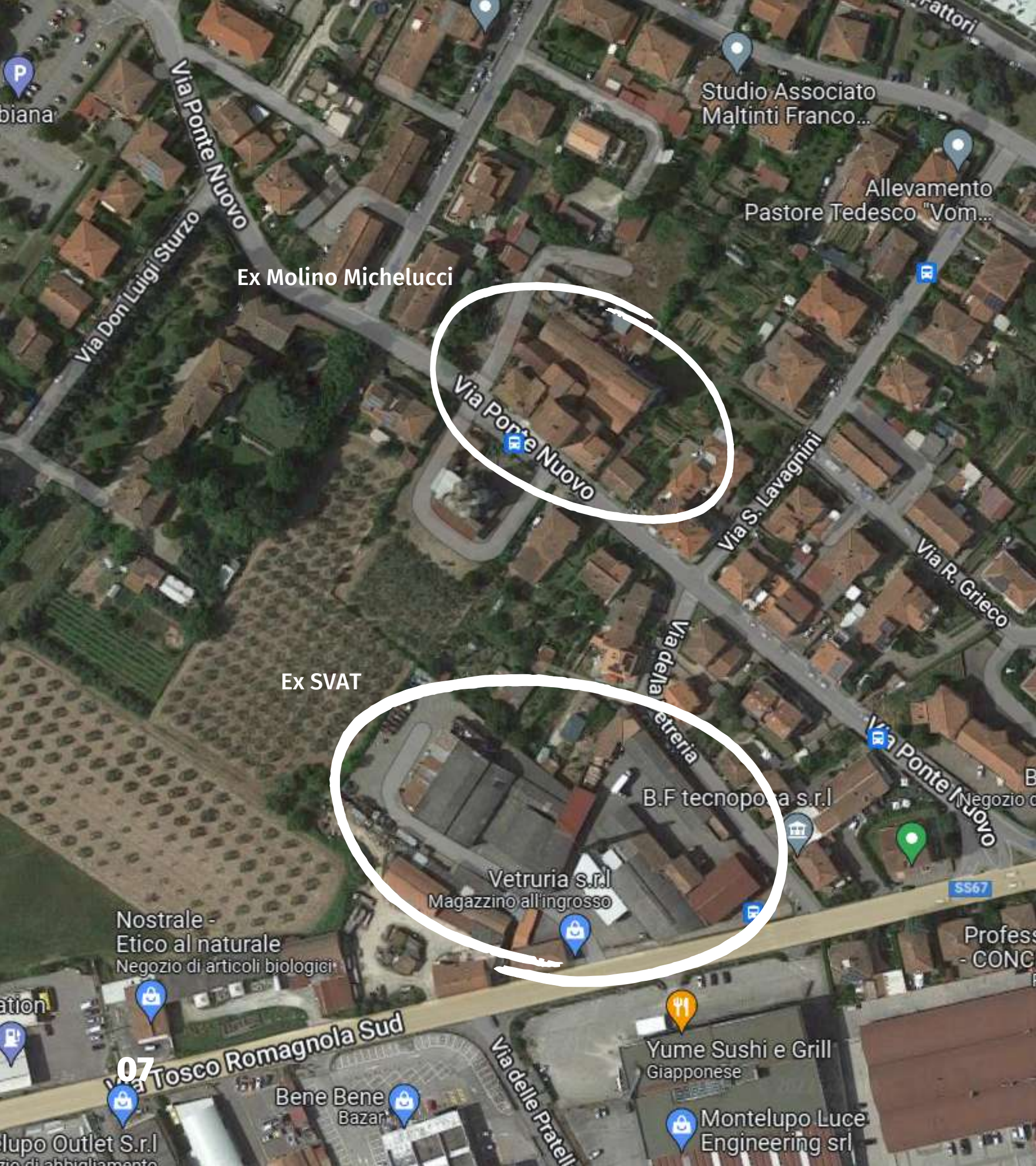


Principali osservazioni / proposte

Relativamente a questo progetto, le principali osservazioni riguardano due aspetti da tenere in considerazione:

- Il **potenziale aumento di traffico che verrebbe a crearsi lungo l'asse via del Piano-via della Fonte**, nel caso questo diventasse l'accesso principale a Fibbiana, in quanto la prosecuzione di via del Campo, cioè proprio via della Fonte, non consente il passaggio di due auto insieme e si rischierebbe un effetto *“collo di bottiglia”*.
- È importante **mantenere il collegamento ciclopedonale in direzione di Cortenuova ed Empoli**, consentendo l'attraversamento della strada di nuova costruzione. Sebbene sarà possibile continuare a percorrere la ciclovia dell'Arno in quanto la strada si «alzerà» in prossimità del fiume, viene fatto notare che *“chi si sposta per lavoro o per andare a scuola spesso non fa la ciclista dell'Arno perché non è in perfetto stato, è sterrata e quindi c'è il rischio di infangarsi e la strada è più lunga che se si passa da Cortenuova”*. Si chiede quindi all'Amministrazione di prendere in considerazione queste problematiche e intervenire affinché la nuova viabilità non costituisca un ostacolo a chi si sposta quotidianamente verso Empoli, portando ad uno stadio successivo il progetto per una ciclovia urbana che colleghi Fibbiana e Montelupo.





Tappa 2

Molino Michelucci / SVAT

Obiettivi e indirizzi progettuali del Comune

L'area del Molino Michelucci è un'area fondamentale, per la sua posizione strategica e per l'estensione complessiva (i volumi edificati sono **circa 70.000 m³**). Il Regolamento Urbanistico vigente gli attribuisce la destinazione funzionale industriale, in quanto nel '98 sia il mulino sia l'area dei depositi artigianali della SVAT erano ancora operativi. Adesso che non lo sono più, è necessario capire quali attività e attrezzature (piazze, parcheggi, verde, ecc.) realizzare. L'unico punto fermo è che dovrà esservi una **riduzione complessiva dei volumi**, in quanto *"se si considerasse anche solo il recupero dei volumi esistenti ci sarebbe spazio per un'altra Foggia"*. Una parte dell'area può conservare la destinazione produttiva, ma bisogna tenere in considerazione la presenza di edifici residenziali e i **collegamenti con il sistema viario esistente**. L'obiettivo di questo POC è quello di ripensare tutta l'area, fino ad arrivare all'area SVAT sulla SS67, immaginando un collegamento ciclabile con l'area e **ripensando il sistema degli spazi pubblici**, magari creando una piazza al centro.



Principali osservazioni / proposte

Si sottolinea in particolare l'importanza di favorire la permeabilità dell'area tramite la realizzazione di **collegamenti ciclopedonali, sia verso la Tosco-Romagnola (SS67), sia verso via Spartaco Lavagnini**. In quest'ultimo caso, viene fatto presente che esistono già due strade interne alle quali ci si potrebbe ricollegare, ma andrebbero coinvolte le due proprietà sulle quali far passare i nuovi tracciati. Alcune proposte avanzate delle persone presenti vanno nella direzione di **destinare l'area all'insediamento di attività all'aperto per i più giovani**, come ad esempio un bike park per promuovere l'uso della bicicletta e l'educazione stradale, o uno skatepark, sebbene quest'ultima ipotesi sia già stata presa in considerazione dell'Amministrazione, che vorrebbe realizzarlo nel parcheggio del palazzetto dello sport. In linea con le proposte precedenti, l'idea di trasformare quella del Molino in una grande area sportiva.



Tappa 3

Ex Lux

Obiettivi e indirizzi progettuali del Comune

L'intervento nasce da una previsione del vecchio RU per la riconversione della vetreria Lux in un **complesso residenziale destinato prevalentemente al social housing**. L'intervento è quasi completato: da martedì 22/11/2022 sono entrate 40 famiglie ed entro la fine del 2023 altri 70 appartamenti saranno affittati a canone sociale (350-550 al mese) con posto auto riservato e una parte di servizi condominiali. L'intervento prevede **107 appartamenti - a cui se ne aggiungono due affidati alla Fondazione "Dopo di noi"** e dedicati all'omonimo progetto per favorire l'autonomia delle persone con disabilità gravi - che coinvolgerà 5 persone per ogni appartamento - e la realizzazione di **oltre 200 parcheggi, 65 in superficie e 150 interrati** (previsti solo come stallo per evitare che vengano utilizzati impropriamente andando a gravare sul sistema dei parcheggi esistenti). La qualità dell'abitare sarà molto elevata, sia dal punto di vista energetico che degli spazi, ed è prevista la creazione di nuovi spazi pubblici, all'aperto e al chiuso. Si prevede che la trasformazione avrà un forte impatto sulla frazione La Torre, sia per il traffico che per la nuova richiesta



di servizi. Il POC dovrà **verificare le diverse esigenze in termini di viabilità, verde, parcheggi, servizi, ecc.** Tuttavia, prima di prefigurare qualsiasi operazione sarà importante valutare l'impatto reale una volta che gli appartamenti saranno abitati.

Principali osservazioni / proposte

Una delle principali criticità rilevate è quella legata al traffico e ai parcheggi: *“se si considerano 2 macchine a famiglia, si tratta di 200 macchine in più, senza considerare che bisogna analizzare l'impatto sulla viabilità esistente”*. A tal proposito la strategia dovrebbe essere quella di **collegare l'area alla rete ciclabile, con l'obiettivo di consentire il raggiungimento in bici dei principali servizi di zona** e quindi limitare al minimo l'uso dell'auto. Sebbene alcune persone sostengano che implementare il sistema viario e dei parcheggi possa provocare l'effetto indesiderato di aumentare l'uso del mezzo privato (*“se si realizza un parcheggio da 200 posti auto si attraggono altre auto”*), altre sostengono che sarebbe necessario **chiudere l'anello viario intorno al complesso, collegando via Torre a via del Corso**, magari creando una nuova area a parcheggio. Una proposta ancora più ambiziosa è quella di *“arrivare fino al cimitero”*, puntando a creare una strada carrabile ma anche una nuova pista ciclabile, per **connettersi a nord alla ciclovia dell'Arno e a sud alla zona industriale**, a servizio di chi vive a Lux, lavora alle Pratella e vuole andare a lavoro in bici.





Tappa 4

Orto dei frati / VAE

Obiettivi e indirizzi progettuali del Comune

L'area dell'Orto dei frati è interessata da una serie di trasformazioni che dovrebbero modificarne il volto, con l'obiettivo di **aumentare la disponibilità di spazi verdi** e la permeabilità dell'area, oltre che **aprire un varco visuale in direzione della Villa medicea dell'Ambrogiana**. Recentemente è stato demolito il muro divisorio che collega l'attuale giardino con il nuovo quadrante, a sud dell'area. Qui adesso si trova **l'Agraria Morelli, che sarà demolita** a seguito dello spostamento della sede e lascerà spazio all'aumento degli spazi verdi e alla creazione di un **nuovo ingresso al giardino da via Don Mazzolari**. La lottizzazione in corso di realizzazione, che ha visto la costruzione di un primo edificio e dello scheletro di un secondo, entrambi residenziali, al momento è ferma, e anche in questo caso la convenzione ha subito una proroga oltre il limite della durata decennale.



Principali osservazioni / proposte

Relativamente alle nuove residenze in corso di realizzazione, viene fatto notare che sarebbe stato preferibile non concedere alcun diritto edificatorio all'interno dell'area. Tuttavia, in quella zona era presente una fabbrica e, nell'ambito della trattativa per spostare l'attività nella zona industriale delle Pratella si è dovuto concedere al privato la possibilità di conservare una parte dei diritti edificatori, trasformandoli da funzione produttiva a residenziale.

Tappa 5

Ex Fanciullacci

Obiettivi e indirizzi progettuali del Comune

L'intervento di recupero della ex fabbrica di ceramiche Fanciullacci, la cui produzione è cessata intorno al 2005, porta con sé una serie di problematiche legate alla bonifica del sito e alla demolizione di alcuni edifici, che versano in condizioni di manutenzione tali da non consentire il recupero. Proprio per questi motivi, oltre che per la dimensione e la posizione strategica dell'intervento, è stata presa in carico dall'Amministrazione attraverso la partecipazione al bando denominato **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)**, a valere sui fondi del PNRR. Si prevede una forte riduzione delle volumetrie e la **realizzazione di una piazza, una terrazza sulla Pesa e una passerella di collegamento con la Stazione**. Probabilmente si sposterà qui la sede della cooperativa Arco in cielo, che al momento si trova a Camaioni, e saranno realizzate delle residenze sociali assistite per anziani, gestite direttamente dall'ASL.





Principali osservazioni / proposte

Relativamente al progetto della passerella di collegamento, si chiede all'Amministrazione un riscontro rispetto alla reale fattibilità dell'intervento. I tecnici comunali affermano che il costo dell'intervento si prevede possa essere intorno ai 500-600 mila euro e, dal punto di vista idraulico, è necessario elevare la struttura alla quota del ponte ferroviario.

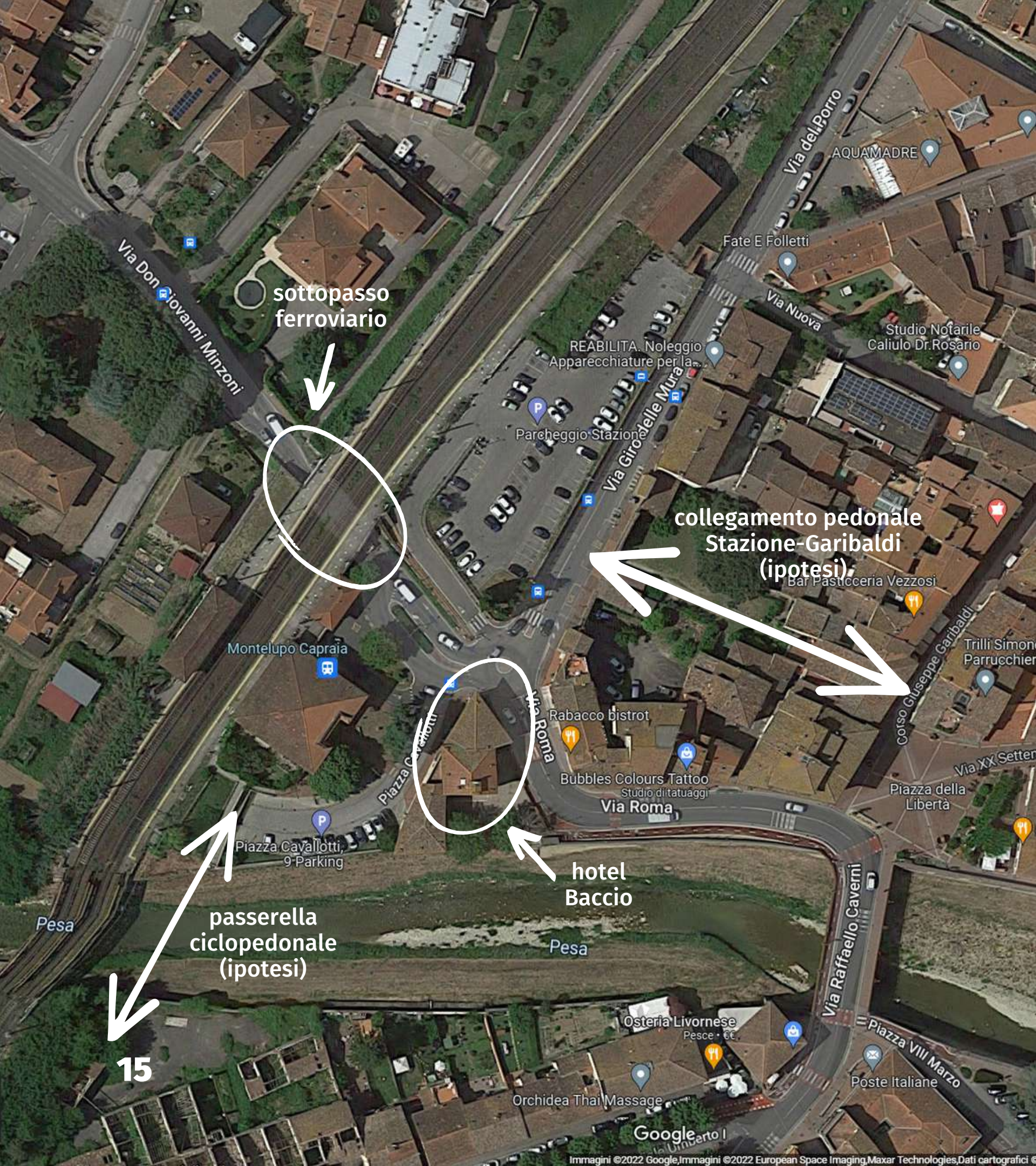
Rispetto al tema della mobilità ciclabile viene segnalato che, all'incrocio con via Caverni, l'accesso in bicicletta al viale Umberto I è spesso bloccato dalla presenza di vetture sulla pista. Per far rispettare il divieto di sosta *“sarebbe necessario un impedimento fisico, non è sufficiente la colorazione a terra della strada”*.

Tappa 6

Stazione

Obiettivi e indirizzi progettuali del Comune

Per l'area della Stazione esiste già un progetto finanziato per la realizzazione di un **hub di interscambio della mobilità ferro-gomma integrato con il sistema della mobilità dolce**, con un parcheggio scambiatore e uno spazio per parcheggiare e noleggiare biciclette. Inoltre, si prevede di **migliorare il collegamento tra la Stazione e il centro storico**, riallacciandosi a via Garibaldi tramite un percorso che attraversi uno dei varchi esistenti su via Giro delle mura, oltrepassi l'area a verde esistente e sfoci su via Garibaldi passando per il piano terra della ex farmacia Stefanelli. Infine si sta lavorando affinché l'Hotel Baccio possa essere messo in condizioni di riaprire, mantenendo così la destinazione turistica dell'edificio.





Principali osservazioni / proposte

La passerella di collegamento Stazione-Ex Fanciullacci viene valutata positivamente sia in vista dello sviluppo del progetto degli Uffici diffusi che interessa la Villa dell'Ambrogiana, dal momento che si accorcerebbe significativamente anche il percorso di collegamento Villa-Stazione, sia perché consentirebbe di accedere direttamente alla ciclovia dell'Arno. Tuttavia si osserva che, dato il costo elevato della passerella e l'esistenza di un percorso ciclopedonale a pochi metri di distanza, sarebbe più interessante lavorare per migliorare l'attraversamento della ferrovia in direzione Capraia. Senza considerare che, una volta dall'altro lato della ferrovia, si potrebbe accedere direttamente al parco dell'Ambrogiana e alla ciclovia dell'Arno che arriva fino a Camaioni.

In ogni caso, sarebbe importante migliorare l'accessibilità dell'attuale pista ciclabile, che ad oggi non consente di arrivare in sicurezza fino alla Stazione, perché si interrompe qualche metro prima, e la rampa da cui si imbecca è molto ripida (e quindi poco pratica) per le bici da strada e/o le bici cargo.